



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-341/2012
STADSHUS AB DNR 2012/3.2.2/137
2012-09-14
ÄRENDE 9

Handläggare SLK:
Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom Albano – samarbetsavtal med Akademiska Hus

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 900 studentlägenheter inom Albano till en total investeringsutgift om ca 1420 mnkr godkänns.
2. AB Svenska Bostäder får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 900 studentlägenheter inom Albano till en total investeringsutgift om 1420 mnkr godkänns.
2. AB Svenska Bostäder får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder planerar att bygga ca 900 hyreslägenheter, för studenter och forskare, i Albano till en total investeringsutgift om ca 1420 mnkr. Detaljplanearbete

pågår. Bedömningen är att detaljplanen beslutas av stadsbyggnadsnämnden under 2013. Markberedning bedöms starta under 2014. Inflyttning planeras ske etappvis mellan 2018 och 2021.

Svenska Bostäder har förhandlat fram preliminära förslag till avtal med Stockholms stad och Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploateringen av Albano. Avtalsförslagen innebär bl a att bolaget förvärvar mark för 600 lägenheter från staden och ca 300 från Akademiska Hus. Avtalet med Akademiska Hus reglerar också ansvar och kostnadsfördelning för gemensamma exploateringsarbeten i området.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett stort och värdefullt tillskott av student- och forskarbostäder i Stockholm i ett mycket lämpligt läge. Detaljplaneområdet ligger nära Stockholms Universitet och Karolinska Institutet. Det har också en god tillgänglighet till KTH och Fysikcentrum.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och AB Svenska Bostäder ska bidra till att uppnå detta mål. Sedan budget 2011 med inriktning 2012 och 2013 har bolaget som ägardirektiv att underlätta skapandet av studentbostäder. AB Svenska Bostäder, Akademiska Hus, Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har under en längre tid arbetat med att ta fram en detaljplan för Albano. Detaljplaneförslaget har varit utställt och beräknas tas upp för godkännande i Stadsbyggnadsnämnden i oktober 2012. Förslaget omfattar ca 900 student och forskarbostäder samt 10 000 kvm universitetslokaler. Svenska bostäder har nu förhandlat fram förslag till avtal med Stockholms stad respektive Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploatering av Albano som redovisas för godkännande.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Redovisade avtal om exploatering medför framtida åtaganden för AB Svenska Bostäder som överstiger detta belopp, varför bolaget redovisar projektet för styrelsen med begäran om ett inriktningsbeslut för projektet från kommunfullmäktige.

Ärendet

Området är beläget mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Markägare inom Albano-området är Akademiska Hus Stockholm AB, Stockholms Stad, Statens Fastighetsverk, AB Stor-Stockholms Lokaltrafik (Roslagsbanan), Trafikverket (Värtabanan) och Fysikhuset Stockholm KB. Området har tidigare främst använts för småindustri, försäljning, verkstäder, lager och parkering vilket dock är rivet förutom en kontorsbyggnad som ägs av staden.

Målet med utvecklingen av området är att uppföra ca 900 lägenheter för forskare och studenter genom Svenska Bostäder och 100 000 kvm universitetslokaler byggda av Akademiska Hus. Avtalsförslaget som förhandlats för att åstadkomma detta innebär att Svenska Bostäder köper mark för ca 900 bostäder varav ca 600 från staden och 300 från Akademiska Hus. AB Svenska Bostäder och Akademiska Hus har, enligt avtalet, ett gemensamt åtagande avseende exploateringsarbeten i området.

Svenska Bostäder avser att förvärva ytterligare mark för ca 150 bostäder av övriga markägare i området under förutsättning att överenskommelser med dessa kan träffas.

De gemensamma exploateringsarbetena omfattar byggande av tunnel för Värtabanan, förlängning av Ruddammsvägen, upprustning av Björnäsvägen och Roslagsvägen, sanering av marken inom planområdet och rivning av befintliga byggnader. Kostnaderna har beräknats till 344 mnkr varav stadens andel ska uppgå till ett fast belopp om 91 mnkr.

AB Svenska Bostäder har under våren tecknat ett markanvisningsavtal med Exploateringskontoret som redovisades för styrelsen den 14 juni 2012. Avtalet omfattar ca 600 studentlägenheter. Därefter har förhandlingar förts avseende förutsättningarna för exploateringen, vilket resulterat i en exploateringsöverenskommelse. Denna villkoras av fullmäktiges godkännande av detaljplanen samt inriktningen för nyproduktionen.

Överenskommelsen innebär att AB Svenska Bostäder förvärvar blivande fastigheter från staden för 3000 kr/kvm BTA (bruttoarea) byggrätt enligt blivande detaljplan. Köpeskillingen uppskattas till ca 100 mnkr. Bolaget åtar sig enligt överenskommelsen att bygga ca 600 student- och forskarbostäder på marken. Staden svarar för att marken är avröjd och byggklar när Svenska Bostäder tillträder.

AB Svenska Bostäder har enligt uppdrag av styrelsen även tecknat ett samarbetsavtal med Akademiska Hus avseende exploateringen. Detta avtal innebär att AB Svenska Bostäder förvärvar blivande fastigheter från Akademiska Hus för 3000 kr/kvm BTA

byggrätt enligt den blivande detaljplanen. Ca 300 bostäder beräknas kunna byggas och köpeskillingen bedöms till 40 mnkr. Priset avser byggklar mark baserad på exploateringskostnaden om 344 mnkr. Fördelningar av eventuella kostnadsökningar fördelas i proportion till den byggrätt respektive bolag får i den slutgiltiga planen. AB Svenska Bostäder bär ca 1/3 av risken och Akademiska hus ca 2/3. Om detaljplanen inte vinner laga kraft kan vissa förberedande arbeten som av tidsskäl måste startas, bli förgäves.

Tidplan

Detaljplanearbete pågår. Bedömningen är att detaljplanen beslutas av stadsbyggnadsnämnden under 2013. Markberedning bedöms starta under 2014.

Inflyttning planeras ske etappvis mellan 2018 och 2021.

Ekonomi

Total projektkostnad, inklusive mervärdeskatt, bedöms uppgå till ca 1420 mnkr i två etapper, Etapp 1 till 775 mnkr och Etapp Teknikhöjden 645 mnkr.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,25 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

Det föreligger i dagsläget inga initiala nedskrivningsbehov för projektet.

Risker

Den största risken för AB Svenska Bostäder bedöms vara åtagandet att tillsammans med Akademiska hus svara för gemensamma exploateringskostnader. En kostnadsökning om 30% av dessa innebär ca 33 mnkr för bolaget, vilket dock motsvarar endast 2% av den totala investeringen i projektet och bedöms därför som hanterbar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stockholm är en av de mest innovativa städerna i världen och ledande inom informationsteknik, hälsovetenskap och miljöteknik. En förutsättning för detta är forskning och utbildning på hög nivå och genom AB Svenska Bostäders föreslagna projekt i Albano medverkar bolaget till denna utveckling. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett stort och värdefullt tillskott av student- och forskarbostäder i Stockholm i ett mycket lämpligt läge. Detaljplaneområdet

ligger nära Stockholms Universitet och Karolinska Institutet. Det har också en god tillgänglighet till KTH och Fysikcentrum.

AB Svenska Bostäder har som ägardirektiv sedan 2011 års budget, att underlätta skapandet av studentbostäder. Detta projekt utgör ett bra exempel på att bolaget tillsammans med andra aktörer verkar enligt ägardirektivet.

AB Svenska Bostäder kompletterar också med projektet sitt fastighetsbestånd i mer centrala lägen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

Då projektet utgör omfattande investeringar och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar därför koncernledningen AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisning.

Bilagor

Bilaga 1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder

Bilaga 2. Exploateringsöverenskommelse Albano

Bilaga 3. Samarbetsavtal MAQS