

Utlåtande 2013:32 RI+RV (Dnr 311-1852/2012)

Överenskommelse om exploatering med försäljning för studentbostäder inom fastigheten Norra Djurgården 1:9 m.fl. (Albano) på Östermalm med AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Norra Djurgården 1:9 m.fl. (Albano) på Östermalm omfattande investeringsutgifter om 168 miljoner kronor, inklusive redan nedlagda utgifter om 58 miljoner kronor för markförvärv. Utgifterna för 2013 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2014.
2. Exploateringsnämnden ska träffa genomförandeavtal med Trafikverket och Akademiska Hus AB, bilaga 2 till utlåtandet, överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med AB Svenska Bostäder, bilaga 3 till utlåtandet samt exploateringsavtal med Akademiska Hus AB, bilaga 4 till utlåtandet.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler och studentbostäder föreslås i området Albano, norr om Roslagstull i Stockholm. Staden äger cirka 20 procent av marken och har markanvisat AB Svenska Bostäder mark för totalt cirka 600 studentbostäder. Utöver dessa planeras för ytterligare cirka 400

studentbostäder. Enligt förslaget till detaljplan föreslås byggnation av cirka 1 000 studentbostäder samt 100 000 kvadratmeter undervisningslokaler.

Enligt stadens investeringsregler ska kommunfullmäktige godkänna genomförandebeslut där investeringsutgiften uppgår till minst 50 miljoner kronor eller är av annan strategisk vikt. Exploateringsnämnden har den 12 december 2012 fattat beslut om genomförande av exploatering inom Norra Djurgården 1:9 m.fl. (Albano) på Östermalm omfattande investeringsutgifter om 110 miljoner kronor och har därefter överlämnat ärendet till kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att utvecklingen av Albano till campusområde med studentbostäder och universitetslokaler ligger väl i linje med stadens målsättning att utvecklas som studentstad. Stadsledningskontoret anser vidare att exploateringen är godtagbar för staden trots att investeringen uppvisar ett negativt nettonuvärde. Stadsledningskontoret kan dock konstatera att projektet är komplicerat då det är flera aktörer som ska samverka vilket innebär ganska komplicerade avtalsförhållanden samt att projektet innehåller flera tekniska förutsättningar som måste lösas.

Våra synpunkter

Området Albano ligger mycket strategiskt till i förhållande till flera av Stockholms högskolor och universitet. Platsen lämpar sig därför utmärkt för en utveckling med fokus på student- och forskarbostäder. Stockholm ska vara en student- och vetenskapsstad i världsklass, något som kräver en god försörjning av bostäder för alla dem som lockas hit till studier och arbete.

Det här är det tredje ärendet gällande Albano som kommunfullmäktige hanterar under kort tid. I och med detta har nödvändiga avtal knutits för att säkerställa projektets genomförande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Genomförandeavtal mellan Stockholms stad, Trafikverket, Akademiska Hus AB med underbilagor
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano med AB Svenska Bostäder med underbilagor

4. Exploateringsavtal med Akademiska Hus AB
5. Nyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Norra Djurgården 1:9 m.fl. (Albano) på Östermalm omfattande investeringsutgifter om 168 miljoner kronor, inklusive redan nedlagda utgifter om 58 miljoner kronor för markförvärv. Utgifterna för 2013 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2014.
2. Exploateringsnämnden ska träffa genomförandeavtal med Trafikverket och Akademiska Hus AB, bilaga 2 till utlåtandet, överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med AB Svenska Bostäder, bilaga 3 till utlåtandet samt exploateringsavtal med Akademiska Hus AB, bilaga 4 till utlåtandet.

Stockholm den 20 februari 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

I Norra Djurgårdsstaden kommer hyrorna generellt sett bli mycket höga eftersom staden inte vidtagit några åtgärder för att säkra att nyproduktionshyrorna hålls nere, eller att det som byggs passar olika grupper av stockholmare. Ett exempel på detta är det allmännyttiga bolaget Familjebostäder AB som bygger 109 hyresrätter i området, varav bara en enda är en etta som dessutom kommer att ha en hyra på drygt 9 000 kronor i månaden. Som det ser ut nu, kommer

Norra Djurgårdsstaden med andra ord att bli ett reservat för en särskild kategori.

Det är viktigt att det byggs studentbostäder i området, men för att studenter ska ha råd att bo där måste hyrorna hållas nere. Staden bör ställa krav på byggherren i exploateringsavtalet på ett yt- och kostnadseffektivt byggande, samt understödja detta genom att inte belasta byggherren med markkostnader utöver det halverade tomträttsavgäldet för studentbostäder.

ÄRENDET

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler och studentbostäder föreslås uppföras i området Albano, norr om Roslagstull i Stockholm. Det ligger strategiskt placerat mellan Stockholms universitet, KTH och Karolinska institutet. Staden äger c:a 20 % av marken i området,

AB Svenska Bostäder föreslås efter fastighetsbildning förvärva marken för 3000 kr per kvm ljus BTA. Syftet med försäljningen är att säkerställa stadens behov av studentbostäder. Totalt planeras för c:a 1000 studentbostäder, varav staden har markanvisat c:a 600.

Universitetslokaler byggs av Akademiska Hus AB.

Övriga fastighetsägare inom området är AB Storstockholms lokaltrafik (SL), Trafikverket, samt Kungliga Djurgårdens förvaltning.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden på grund av höga exploateringskostnader och tidigare markköp.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

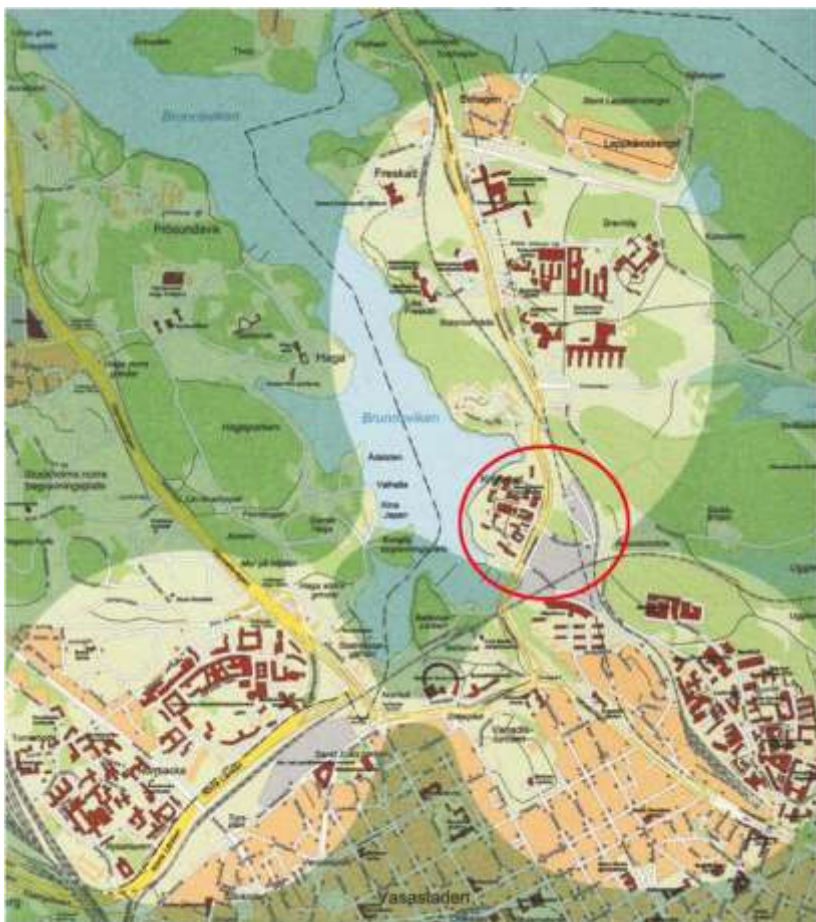
Byggstart planeras till år 2014 och första inflyttning år 2017.

Kontoret har med övriga berörda fastighetsägare och byggherrar inom planområdet förhandlat fram ett avtalspaket bestående av

- överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder
 - avtal med Kungliga Djurgårdsförvaltningen och Akademiska Hus AB
 - exploateringsavtal med Akademiska Hus AB
 - genomförandeavtal med SL
- överenskommelse om fastighetsreglering mellan samtliga markägare
- genomförandeavtal med Trafikverket och Akademiska Hus AB.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 66 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 168 mnkr. Då ingår redan utförda markförvärv om 58 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 41 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 82,1 mnkr. Ärendet har behandlats i expertrådet 2012-03-07 (dnr E2010-384-860).



Vetenskapsstaden med Albano inringat

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade följande vid sitt sammanträde den 12 december 2012:

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Norra Djurgården 1:9 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 110 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och AB Svenska

Bostäder avseende Norra Djurgården 1:9 m.fl. och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 82 mnkr samt träffa exploateringsavtal med Akademiska hus AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa övriga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Albano är beläget norr om Roslagstull i Kungliga Nationalstadsparken. Området begränsas av Roslagsvägen i väster, Albanova i söder och Roslagsbanan i öster. Från att tidigare ha varit ett småindustriområde föreslås det omvandlas till ett campusområde med universitets- och högskolebebyggelse samt med studentbostäder.

AB Svenska bostäder (SB) har blivit markanvisade totalt c:a 600 studentbostäder på stadens mark i området. Utöver dessa planeras för ytterligare c:a 400 studentbostäder på övriga markägares fastigheter.

Marken för studentbostäderna avses försäljas. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002.

Universitetslokaler byggs av Akademiska hus AB (AHS).

Övriga parter är AB Storstockholms lokaltrafik (SL), Trafikverket (TrV) samt Kungliga Djurgårdens förvaltning (KDF).

Utbyggnadsförslag

Albano är tänkt att bli navet i Vetenskapsstaden när Stockholms olika lärosäten förbinds i en sammanhängande struktur. Området har ett strategiskt läge mellan KTH, Stockholms universitet i Frescati och KI.

I framtaget förslag till detaljplan föreslås byggnation av c:a 100 000 kvm undervisningslokaler samt c:a 1000 studentbostäder omfattande c:a 50 000 kvm, integrerade med universitetslokalerna.

SB har under flera år arbetat med gestaltning och utredningar tillsammans med staden.



Situationsplan över Albanoområdet

Tidigare beslut

SBN: 2012-10-25: Detaljplanen godkänns.

ExplN 2012-03-15: Ändrad markanvisning samt inriktningsbeslut.

ExplN 2011-01-20: Remissvar. Programsamråd.

ExplN 2009-12-17: Remissvar till Näringsdepartementet angående eventuella spårbilar på området.

ExplN 2009-05-14: Markanvisning inom teknikhöjden samt en utökning av markanvisning i södra delen.

SBN 2009-02-10: Godkännande av start-PM för ett nytt planprogram för Albano där även den norra delen togs med.

ExplN 2008-06-12: Köp av fastigheten Norra Djurgården 1:9 (Teknikhöjden)

ExplN 2008-04-10: Begäran om tillbakadragande av detaljplan för studentbostäder i Albano inom del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2, samt återtagande av marknämndens genomförandebeslut på grund av ändrade förutsättningar.

Marknämnden 2006-09-21: Överenskommelse om exploatering samt tomträttsupplåtelse för studentbostäder inom Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 2.2, till Svenska Bostäder.

Marknämnden 2006-04-27: Avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning om bl.a. köp av markområde i Albano.

Marknämnden 2005-06-23: Yttrande över detaljplan för studentbostäder.

GFN 2004-05-18: Förslag till samarbetsavtal för Albano.

SBN 2004-05-13: Program för del av området godkänns.

GFN 2003-04-01: Programremiss för södra delen samt uppdrag att tillse att studentbostäder byggs i Albano.
SBN 2002-11-28: Start för programarbete



Universitetslokaler visas med rosa färg, studentbostäder med gult. Inringade är de fastigheter som SB avser förvärva av staden
Överenskommelser om byte och försäljning av mark, exploatering mm
Kontoret har med övriga berörda fastighetsägare och byggherrar inom planområdet förhand-

lat fram ett avtalspaket bestående av

- överenskommelse om exploatering med SB
- avtal med KDF och AHS
- exploateringsavtal med AHS
- genomförandeavtal med SL
- överenskommelse om fastighetsreglering mellan samtliga markägare
- genomförandeavtal med TrV och AHS

Huvudpunkterna i respektive avtal beskrivs nedan:

Överenskommelse om exploatering med SB

SB avser att uppföra c:a 1000 studentlägenheter i området, varav staden har markanvisat 600. Avtalet innehåller sedvanliga paragrafer om markföreningar, energihushållning dagvatten, tillgänglighet etc. Staden säljer mark till SB för studentbostadsändamål för 3000 kr/kvm ljus BTA. Utöver detta skall SB bygga och upplåta lokaler för permanenta barnstugor (max 5 avdelningar). SB övertar även stadens ansvar och samtliga åtaganden och förpliktelser enligt intentionsavtal tecknat med TrV gällande intunnlingen av Värtabanan.

Avtal med KDF och AHS

KDF äger mark inom Albano och avtalet mellan KDF, staden och AHS syftar till att fastslå parternas andelstal för gemensamma exploateringskostnader och fördelning av det värde av byggbar mark som den nya detaljplanen kommer generera. AHS och SBs tomträttsavgäld specificeras.

Exploateringsavtal med AHS

Staden har för avsikt att ta på sig huvudmannaskap för de gator som kan komma att betjänas av bussar i linjetrafik. Övriga gator läggs på kvartersmark.

Exploatering enligt framtaget förslag på detaljplan förutsätter att Värtabanan inom området däckas över med en planter- och körbar konstruktion. På denna läggs ett gång- och cykelstråk.

Parterna är överens om och förbinder sig att genomföra ett markbyte, så att tillkommande byggrätter i detaljplanen fördelas enligt följande fördelningsnyckel: AHS 68,6%, Staden 22,7% och KDF 8,7 %. Denna fördelningsnyckel har förhandlats fram utifrån lämpligheten av vilka byggnader som i praktiken tillfaller respektive markägare.

Respektive fastighetsägare ansvarar för den del av kostnaderna som tillfaller var och en enligt fördelningsnyckeln ovan utifrån en totalkalkyl.

Staden har haft kravet vid förhandlingarna att det ska finnas ett tak för stadens utgifter.

KDF (som disponerar mark på Djurgården ägd av Statens fastighetsverk) skall upplåta den mark, som enligt fördelningsnyckeln ovan tillfaller SFV, med tomträtt till AHS eller till SB.

Staden har för avsikt att sälja den del av mark inom planområdet som tillfaller staden (förutom det som planläggs som allmän platsmark) till SB. Denna mark skall bebyggas med studentbostäder av SB.

Avtalet ersätter ett tidigare intentionsavtal tecknat mellan parterna. Avtalet reglerar också vilken part som utför vad. Värtabanan tunnlas in av TrV på uppdrag av AHS. AHS ska också uppföra universitetslokalerna som utgör 2/3 av totala ytan samt övrig kvartersmark och gemensamhetsanläggningar tillsammans med SB. Utöver detta skall AHS utföra åtgärder

mot Roslagsvägen som behövs för höjdanpassning m.m., sanera marken inom planområdet enligt stadens riktvärden, riva befintliga byggnader inom planområdet, rusta upp befintlig väg samt bygga en ny gata utefter Roslagsbanan. Staden ska ha full insyn vid projektering och anläggande.

I avtalet nämns också att staden planerar att rusta upp Roslagsvägen samt bygga en ny gång- och cykelväg utefter vägen samt anlägga en ny gång- och cykelbro över Roslagsvägen mot Bellevue. Dessa åtgärder är ej detaljprojekterade och därför kostnadsmässigt osäkra.

AHS åtar sig också att bevara utpekade värdefulla träd inom området.

Vid byggnation nära Roslagsbanan kräver SL att staden skriver avtal med SL, se nedan, om miljöskyddsåtgärder, eventuella störning samt viten m.m. Staden har nu regressat detta avtal till AHS så att AHS tar på sig ansvaret utifall något händer med SL:s anläggningar.

Genomförandeavtal med SL

Avtalet gäller byggnation i närheten av Roslagsbanans riskområde. Banan ägs av SL. I och med exploateringen av Albano påverkas Roslagsbanan och SL vill säkra att störningar minimeras och också reglera kostnadsansvar. Även markägande regleras och rutiner för projektering, kontroller och granskning m.m.

Överenskommelse om fastighetsreglering mellan markägarna

För att detaljplanen skall kunna genomföras krävs omfattande fastighetsregleringar, där mark överförs mellan olika fastigheter. Kontoret har tillsammans med övriga fastighetsägare tagit fram en överenskommelse om fastighetsreglering som innebär att alla fastighetsgränser regleras på en gång.

Genomförandeavtal med TrV och AHS

För att detaljplanen skall kunna genomföras krävs att Värtabanan tunnlas in. Med anledning av detta har staden, AHS och TrV för avsikt att teckna genomförandeavtal för intunningsarbetena. Detta avtal reglerar projekteringsansvar, kostnadsansvar, produktionsansvar, samordning, tidplan m.m. och ersätter tidigare träffat intentionsavtal. Trafikverket har för avsikt att tunnla in Värtabanan och sedan äga konstruktionen, dock byggd på markägarnas bekostnad.

Ekonomiska konsekvenser för staden

SB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 3000 kr per ljus BTA.

SB och AHS ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden pga. höga exploateringskostnader, intunnling och tidigare markköp. Genomförande av projektet kan motiveras med att projektet främjar stadens mål i övrigt.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Kontoret har kommit överens med AHS att investera en engångssumma i projektet som inte går att omförhandla i senare skede. Denna summa för staden är ca 60 mnkr. Därtill kommer ovan angivna kostnader om 20 mnkr för gång- och cykelbro, ca 12 mnkr för åtgärder på Roslagsvägen samt nedlagda kostnader samt riskpost m.m.

Utbetalning av utgifterna föreslås ske i samband med att fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Kontoret bedömer att det blir i slutet av 2014.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 66 mnkr motsvarande 110 tkr/ ekvivalent lägenhet.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,88.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 168 mnkr, varav 58 mnkr är redan tidigare beslutade och betalade markförvärv.

Utgifterna avser främst stadens del av den totala gemensamma exploateringskostnaden. Försäljningsinkomster som avser student- och forskarbostäder beräknas till 82,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 21,6 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 201 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 41 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står SB för.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 168 mnkr, men beslutet i detta ärende avser 110 mnkr på grund av de redan nedlagda kostnaderna för markförvärv. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-41,2	-20,5	-1,1	-105,8	0,0	0,0	-168,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-41,2	-20,5	-1,1	-105,8	0,0	0,0	-168,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	82,1	0,0	0,0	82,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-2,9	-2,8	max -2,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-3,3	-3,3	max -3,3	år 2015

Reavinster/förluster	0,0	0,0	21,6	0,0	0,0	0,0	totalt 21,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	21,6	-6,2	-6,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,5	mellan -0,5 och -0,6	
Underhållskostnader trafik- och renhållningsnämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,5		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafik- och renhållningsnämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 6,2 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 21,6 mnkr.

Den planerade gång- och cykelbron över Roslagsvägen bedöms kosta ca 50 mnkr totalt. Kontoret har i kalkylen avsatt 20 mnkr som avses bidra till investeringen i föreslagen gång- och cykelbro. Trafikkontoret planerar att genomföra broprojektet och den resterande kostnaden (ca 30 mnkr) planeras att belasta Trafik- och renhållningsnämndens budget. Utöver det planerar trafikkontoret att genomföra byggnation av gång- och cykelväg utefter Roslagsvägen (ca 13 mnkr) som planeras att belasta Trafik- och renhållningsnämndens budget. Detta innebär investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar att staden totalt sett får ett negativt nuvärde om ca 109 mnkr.

Kontoret har även med en post i kalkylen om ca 12 mnkr för investering i gång- och cykelväg utmed Roslagsvägen m.m. Övriga kostnader för staden avser andel av de gemensamma kostnaderna för åtgärder som behövs för projektets genomförande, t.ex. intunnling av Värtabanan.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret bedömer att de ekonomiska riskerna i projektet är stora. Projektet kommer pågå under lång tid och det har gjort att kalkylerna varit svårbedömda. Dock kommer staden sannolikt inte drabbas av större fördröjningar då stadens utgifter till stor del består av en fast initial engångsinvestering.



Fotomontage över Albano, vy mot söder

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet överensstämmer med stadens mål att markanvisa 400 studentlägenheter under 2012 och därefter minst 300 lgh/år. Det överensstämmer även med stadens mål att planera för ett ökat cyklande, stärka centrala Stockholm, koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i staden.

Miljö

En översiktlig miljöbedömning (MKB) har tagits fram parallellt med planarbetet. Det är framförallt de natur- och kulturvärdena som finns i området som har studerats. Bebyggelsen är tänkt att gestaltas och uppföras för att samverka med Nationalstadsparkens topografi och naturmiljövärden så att ekologiska samband kan förstärkas och nyskapas. Området är tänkt att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Siktlinjer från omgivande områden, främst Hagaparken, har analyserats.

Nationalstadsparken är skyddad enligt lag och intrång prövas av bl.a. Länsstyrelsen. I den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken anges Albano ligga inom den s.k. Vetenskapsstaden. Detta är ett av de sex delområden i parken som pekas ut som mer bebyggda och anlagda områden. Dessa områden avses enligt den fördjupade översiktsplanen *”utgöra sådana zoner inom Nationalstadsparken som kan förändras och kompletteras med ny bebyggelse och anläggningar under förutsättning att detta inte medför skada på det historiska landskapets natur- och kulturvärden. Områdesnamnen ger vägledning om markanvändningens huvudsakliga inriktning inom respektive område.”*

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Detaljplaneförslaget bygger främst på att bebygga redan hårdgjorda eller avröjda ytor. Om-

rådet kommer snarare förstärkas med fler grönytor och nyplantering av träd m.m.



Södra Albano

Energihushållning

SB har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Området planeras utifrån gällande tillgänglighetskrav.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att området blir bättre för barn då nya grönområden och parker föreslås. Att Värtabanans tunnlas in ökar säkerheten och tillgängligheten för barn.

Trafik

Roslagsvägens nuvarande kapacitet bibehålls.

Utbyggnaden påverkar inte Värtabanans möjlighet att i framtiden konverteras om för persontrafik.

Parkering

Tanken är att Albano ska vara en stadsdel där gång- och cykeltrafik ska dominera över biltrafiken. Utrymme för gatuparkering blir därmed litet och skall primärt endast finnas som parkering för funktionshindrade samt angöring och transporter. All boendeparkering och övrig parkering lokaliseras till garage. Stora cykelparkeringar skall även anläggas.



Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis överdäckas Värtabanan samt marksanering utförs. Därefter byggs södra delen av Albano ut med universitetslokaler och student- och forskarbostäder samt upprustning av Björnsvägen samt nybyggnation av väg utmed Roslagsbanan. Därefter byggs norra delen av Albano ut. SB planerar sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Risker och osäkerheter

Intunnlingen av Värtabanan kan ta längre tid än beräknat. Då platsen byggs ut av flera olika aktörer kan detta påverka tidplanen. Mark- och grundförhållandena är till viss del osäkra. Området ligger i Nationalstadsparken och det kommer förmodligen prövas om studentbostäder är förenligt med översiktsplanen i olika instanser.

Den föreslagna gång- och cykelbron är inte detaljprojekterad och därmed finns en osäkerhet för storleken på trafik- och renhållningsnämndens kommande investeringsanslag.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Stadsdelsförvaltningen har fått önskemål om barnstugor tillgodosedda. Trafikkontoret har varit med i diskussioner kring föreslagen gång- och cykelbro över Roslagsvägen samt föreslagna åtgärder på Roslagsvägen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är angeläget att staden bidrar till att utveckla Albano till ett väl-fungerande campusområde med vad det innebär av högskolebyggnader, forskar- och studentbostäder och olika former av service. Utvecklingen i Albano bidrar till att stärka Stockholms framtoning som en studentstad i världsklass.

Det är också positivt att möjligheten har uppkommit att tillföra staden totalt c:a 1000 student- och forskarlägenheter i enlighet med stadens mål.

Den fortsatta prövningen av detaljplanen kommer visa om det är möjligt med studentlägenheter i Nationalstadsparken. Kontoret är dock mycket positivt till studentlägenheter på platsen. Området är strategiskt placerat mellan de olika lärosätena och skapar ett mer levande och ett tryggare universitetsområde dygnet runt.

Kontoret ser också att med det föreslagna kostnadstaket så minimeras stadens risk för att detta komplicerade projekt skulle bli dyrare än beräknat för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden träffar erforderliga avtal.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030. En hög takt i bostadsbyggandet är därför prioriterat liksom boenden för studenter och ungdomar.

Stadsledningskontoret välkomnar förslag som innebär fler studentbostäder inom Stockholms stad och anser att utvecklingen av Albano till campusområde med studentbostäder och universitetslokaler ligger väl i linje med Stadens målsättning att utvecklas som studentstad. En produktion av hela 1 000 studentbostäder innebär ett väsentligt tillskott som bidrar till kommunfullmäktiges mål att tillskapa fler studentbostäder.

Stadsledningskontoret kan dock konstatera att projektet är komplicerat då det är flera aktörer som ska samverka vilket innebär ganska komplicerade avtalsförhållanden samt att projektet innehåller flera tekniska förutsättningar som måste lösas, som till exempel intunnling av Värtabanan och utbyggnad invid spårområden. Risken för Stockholms stad är dock relativt låg då staden i exploateringsavtalet avtalat om ett tak för utgifterna.

Stadsledningskontoret anser vidare att exploateringen är godtagbar för staden trots att investeringen uppvisar ett negativt nettonuvärde. Tillskottet av studentbostäder i den omfattningen som projektet ger får anses väga upp det faktum att projektet inte är att betrakta som ekonomiskt lönsamt. De totala utgifterna för exploateringsnämndens

investeringar inom Albano beräknas uppgå till 168 miljoner kronor inklusive redan nedlagda utgifter. Investeringen i cykelbanor bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges målsättning inom Cykelplanen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige medger exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom Norra Djurgården 1:9 m.fl. (Albano) på Östermalm omfattande investeringsutgifter om 168 miljoner kronor, inklusive redan nedlagda utgifter om 58 miljoner kronor för markförvärv. Utgifter för 2013 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2014. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa genomförandeavtal med Trafikverket och Akademiska Hus AB (bilaga 1), överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med AB Svenska Bostäder (bilaga 2) samt exploateringsavtal med Akademiska Hus AB (bilaga 3).

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Som Miljöpartiet tidigare påpekat har det här projektets byggnadsvolym ökat successivt och har under åren vuxit femfaldigt till 166.000 kvm BTA.

Nationalstadsparkens/Ekoparkens grönytor har genom åren exploaterats i stor omfattning. Upprustningen av Albanoområdet är ett utmärkt tillfälle att kompensera en del av detta genom att inrätta en större volym grönytor med träd än i det aktuella förslaget.

Det är viktigt att staden inte bara verbalt utan också i praktiken ställer upp på målsättningar om *spridningskorridorer* och grön inramning av Brunnsviken.

Albanoområdet bör bli ett *föredöme* för varsamt ekologiskt byggande där Nationalstadsparkens värden respekteras. Men då gäller det att byggvolymin minskar och att tillräckliga miljö- och klimatkrav ställs. I prop 1994/95:3, sid 43 står det: "Utvecklingen i nationalstadsparken bör sammantaget inriktas på att *förstärka* områdets natur-, kultur och rekreativvärden och värna den biologiska mångfalden". Det framlagda programförslaget uppfyller inte någon av dessa förutsättningar.

Norra länken byggs och därmed kan Roslagsvägen grävas ned och överdäckas, från universitetet till Ålkistan. Det skulle förbättra landskapsbilden rejält och samtidigt utöka djurens spridningsvägar och göra det lättare att promenera eller cykla från den ena sidan till den andra. Om Roslagsvägen inte grävs ned måste ytterligare en ekodukt anläggas över vägen.

Ett reservat bör inrättas för ett framtida modernt spårsystem.

Byggnaderna i området bör vara lågenergihus, t.ex. passivhus eller plusenergihus. Taken bör förses med gräsmattor och träd eftersom detta dels minskar behovet av energi för uppvärmning vintertid, dels minskar behovet av kylning sommartid. Dessutom tar grästaken upp växthusgaser och bromsar vattentillförseln vid skyfall. Fasadgröna (murgröna), som blir allt vanligare i den internationella arkitekturen, har liknande positiva effekter. Tillämpandet av ekosystemtjänster, urban odling m.m. ska vara självklara inslag i Albano.

Nationalstadsparken är av riksintresse. Bebyggelse kan under vissa förutsättningar tillåtas i parken. Lagen (prop. 1994/95:3) säger att planerad bebyggelse "till innehåll

och form skall vara förenlig med nationalstadsparkens syfte". Vidare skall "karaktären av byggnader i parkmiljö bevaras". Vad gäller ny bebyggelse säger lagen om Kungliga Nationalstadsparken att "får ny bebyggelse komma till stånd endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas" (Kap 4:7.)

Det finns anledning att pröva om den föreslagna bebyggelsens omfattning och karaktär är förenlig med lagens krav.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

I Norra Djurgårdsstaden kommer hyrorna generellt sett vara väldigt höga eftersom staden inte vidtagit några åtgärder för att säkra att nyproduktionshyrorna hålls nere, eller att det som byggs passar olika grupper av stockholmare. Ett exempel på detta är det allmännyttiga bolaget Familjebostäder AB som bygger 109 hyresrätter i området, varav bara en enda är en etta som dessutom kommer att ha en hyra på drygt 9 000 kronor i månaden. Som det ser ut nu, kommer Norra Djurgårdsstaden med andra ord att bli ett rent övermedelklassghetto.

Därför är det viktigt att det byggs studentbostäder i området, men hyrorna i dessa måste hållas nere. Staden bör ställa krav på byggherren i exploateringsavtalet på ett yt- och kostnadseffektivt byggande, samt understödja detta genom att inte belasta byggherren med markkostnader utöver det halverade tomträttsavgälden för studentbostäder.