

Handläggare
Koki Hjelmström
08-508 263 18**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Slutredovisning av utbyggnad för studentbostäder i Albano inom fastigheten Kattrumpstullen 9 m.fl. på Östermalm med AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna slutredovisningen av utbyggnad för studentlägenheter inom fastigheten Kattrumpstullen 9 m.fl. på Östermalm med AB Svenska Bostäder.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 18
Växel 08-508 276 00
koki.hjelmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Albano var ett stadsutvecklingsprojekt norr om Roslagstull i Stockholm, beläget inom Kungliga Nationalstadsparken och i anslutning till Stockholms universitet, KTH och Karolinska Institutet. Projektet omfattar cirka 70 000 kvadratmeter universitetslokaler samt omkring 1 000 studentlägenheter, varav cirka 600 uppfördes på stadens mark.

Planarbetet inleddes i början av 2000-talet och detaljplanen vann laga kraft 2015 efter en omfattande planprocess och flera överklaganden. Genomförandet innefattade bland annat rivning av befintlig bebyggelse, tunnelförläggning av Värtabanan samt utbyggnad av infrastruktur, grönytor, universitetslokaler och cirka 1000 studentlägenheter.

Projektet genomfördes i samverkan mellan Stockholms stad, Akademiska Hus, AB Svenska Bostäder, Trafikverket, Storstockholms Lokaltrafik och Kungliga Djurgårdens förvaltning. För att reglera genomförandet upprättades ett omfattande avtalspaket som bland annat omfattade exploatering, fastighetsreglering och ansvarsfördelning mellan aktörerna.

Ekonomiskt innebar projektet ett underskott för staden, främst till följd av höga exploateringskostnader och tidigare markförvärv. Utgifterna uppgick till 139 miljoner kronor. I genomförandebeslutet angavs de sammanlagda utgifterna till 168 miljoner kronor (varav 58 miljoner kronor för tidigare markförvärv). Försäljningsinkomsterna uppgick till 77 miljoner kronor. De första studentbostäderna färdigställdes och togs i bruk 2020.

Bakgrund

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 område med småindustri togs en ny detaljplan fram för att möjliggöra ett nytt campusområde med universitetslokaler och studentbostäder. De byggnader som fortfarande fanns kvar i området revs. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken ligger Albano inom ett område för framtida utveckling inom högre utbildning och forskning (Vetenskapsstaden).

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i början på 2000-talet. Visionen var att Albano skulle bli en förebild inom hållbart stadsbyggande.



Albano inringat i rött med de övriga lärosätena i närheten

Projektbeskrivning och genomförande

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler och studentbostäder har uppförts i området Albano, norr om Roslagstull i Stockholm. Det ligger strategiskt placerat mellan Stockholms universitet, Kungliga tekniska högskolan och Karolinska institutet. Ca 1000 studentlägenheter byggdes av AB Svenska Bostäder, varav 600 på stadens mark.



Exempel på studentbostäderna, AB Svenska Bostäder

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i början av 2000-talet. Efter ett omfattande planarbete med överklaganden vann detaljplanen laga kraft 2015.

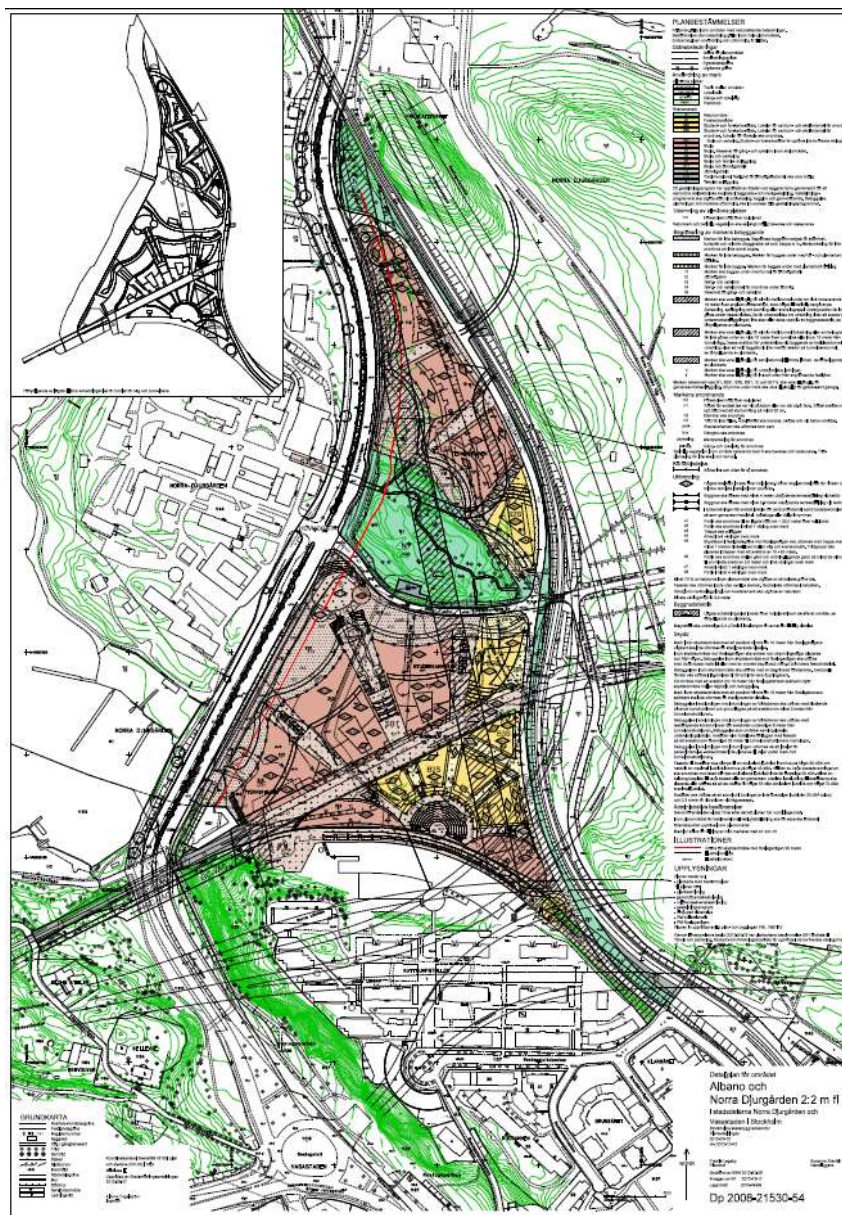
Projektet inleddes med att kvarvarande byggnader revs. Trafikverket tunnlade sedan in Värtabanan som går rakt igenom området. Därefter byggde Akademiska hus AB cirka 70 000 kvadratmeter universitetslokaler samt trafikverkets driftdepå och AB Svenska Bostäder byggde sju hus med cirka 1000 studentlägenheter. Stora grönytor anlades samt planteringar på taken. Trafikkontoret anlade en ny gång- och cykelbana utmed Roslagsvägens östra sida. Sist byggdes den nya norra delen av Ruddammsvägen samt upprustning av Greta Arwidssons väg.

Staden ägde ursprungligen cirka 20 procent av marken i området. Övriga fastighetsägare inom området var AB Storstockholms lokaltrafik, Trafikverket, samt Statens fastighetsverk genom Kungliga Djurgårdens förvaltning. Exploateringen gav ett underskott till staden på grund av exploateringskostnader och tidigare markköp. Första inflyttning till studentlägenheterna skedde 2020. Marken för studentbostäderna såldes.

Kontoret tog 2012 fram ett avtalspaket med övriga berörda fastighetsägare och byggherrar inom planområdet bestående av

- överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder
- avtal med Kungliga Djurgårdsförvaltningen
- exploateringsavtal med Akademiska hus
- genomförandeavtal med Storstockholms lokaltrafik
- överenskommelse om fastighetsreglering mellan samtliga markägare
- genomförandeavtal med Trafikverket och Akademiska hus

Tidplanen för projektet hölls i stora delar.



*Detaljplanen för Albano. Universitetslokaler i rosa.
Studentbostäder i gult.*

Akademiska hus har ännu inte uppfört byggnaderna i norra delen av Albano.

Måluppfyllelse

Utvecklingen av Albano till campusområde med studentbostäder och universitetslokaler låg i linje med stadens målsättning att utvecklas som studentstad.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämde med det dåvarande målet att markanvisa minst 400 studentlägenheter under 2012 och därefter minst 300

lägenheter per år. Det överensstämde även med stadens mål att planera för ett ökat cyklande, stärka centrala Stockholm, koppla samman stadens delar samt främja en levande stadsmiljö i staden.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning togs fram parallellt med planarbetet. Det var framförallt de natur- och kulturvärdena som fanns i området som studerades. Bebyggelsen planerades för att samverka med Nationalstadsparkens topografi och naturmiljövärden så att ekologiska samband kunde förstärkas och nyskapas. Området var tänkt att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Projektet var ett av de första som certifierades inom hållbarhet av Sweden green building council (med hjälp av processtödet Citylab).

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Detaljplanen byggde främst på att bebygga redan hårdgjorda eller avröjda ytor. Området förstärktes med stora nya grönytor och nyplantering av träd med mera.

Energihushållning

Svenska bostäder förband sig att vid projektering och byggande 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 planerades utifrån gällande tillgänglighetskrav.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att området blev bättre för barn då nya grönområden och parker anlades. Värtabanan lades i tunnel och säkerheten och tillgängligheten för barn ökade. Även tryggheten stärktes.

Trafik

Roslagsvägens nuvarande kapacitet bibehålls. Utbyggnaden påverkar inte Värtabanas möjlighet att i framtiden konverteras om för persontrafik.

Parkering

Tanken var att Albano ska vara en stadsdel där gång- och cykeltrafik ska dominera över biltrafiken. Utrymme för

gatuparkering blev därmed litet. All boendeparkering och övrig parkering lokaliserades till garage. Många cykelparkeringar anlades.



Albano innan utbyggnationen



Albano efter utbyggnationen (visionsbild)

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 139 miljoner kronor.

Utgifterna avser främst förvärv och gemensamma kostnader för infrastruktur m.m.

I genomförandebeslutet så konstaterades att exploateringen gav ett underskott till staden på grund av höga exploateringskostnader och tidigare markköp. För att säkerställa att ytterligare kostnader inte skulle belasta staden så kom parterna fram till att staden skulle betala en engångssumma i projektet som inte gick att omförhandla i senare skede. Denna kostnad var cirka 60 miljoner kronor och är en andel av de gemensamma exploateringskostnaderna (intunnling, marksanering, allmän plats mm) för hela projektet baserat på ursprunglig markandel. Genomförande av projektet kunde motiveras med att projektet främjade stadens mål i övrigt. Ärendet beslutades även av kommunfullmäktige då investeringen översteg 50 miljoner kronor.

Marken har sålts med försäljningsinkomst om 77 miljoner kronor.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän plats mm	139 miljoner kronor	168 miljoner kronor	29 miljoner kronor
Varav tidigare förvärv	58 miljoner kronor		
Inkomster			
Försäljningsinkomst	77 miljoner kronor		

I genomförandebeslutet angavs de sammanlagda utgifterna till 168 miljoner kronor (varav 58 miljoner kronor för tidigare markförvärv). Att investeringsutgifterna blev lägre beror främst på att Roslagsvägen inte har byggts om och att den föreslagna gång- och cykelbron inte har genomförts.

Försäljningsinkomsterna var 77 miljoner kronor.



Foto: Albano universitet, Nivå landskapsarkitekter

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1,6 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 5,81 miljoner kronor per år.



Foto: Studentbostäder, Nivå landskapsarkitekter

Riskfaktorer

Vid genomförandebeslutet så identifierades några risker:

- att intunnlingen av Värtabanan kan ta längre tid än beräknat

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

-det blev ingen större försening.

- att platsen byggs ut av flera aktörer kan påverka tidplanen -tidplanens olika skeden hölls till stor del.
- att området ligger i Nationalstadsparken och kan medföra att studentbostäder inte var förenligt med översiktsplanen - detaljplanen antogs och därmed kunde studentbostäderna byggas.
- att den föreslagna gång- och cykelbron inte är detaljprojekterad och det därmed finns en osäkerhet för trafiknämndens kommande investeringar - gång- och cykelbron har ännu inte inrymts i trafiknämndens budget.



Foto: Planteringar och dagvattenstråk, Nivå landskapsarkitekter

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut