



Kontaktperson  
Christina Winberg  
Innerstad  
Telefon: 08-508 262 66  
christina.winberg@mk.stockholm.se

Till  
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**

**Genomförandebeslut**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse mellan marknämnden och AB Svenska Bostäder avseende exploatering och tomträttsupplåtelse inom del av Norra Djurgården 1:1 och Norra Djurgården 2:2 omfattande investeringsutgifter om 9,5 mnkr och investeringsinkomster om 16,2 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse mellan marknämnden, AB Svenska Bostäder och Akademiska hus Stockholm AB avseende åtgärder i samband med exploatering inom del av Albano, Norra Djurgården 1:1 och 2:2.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

**Sammanfattning**

Det f d industriområdet Albano är beläget inom Nationalstadsparken strax norr om Roslagstull. Efter beslut av stadsbyggnadsnämnden 2002-11-28 har stadsbyggnadskontoret i samarbete med bland annat dåvarande gatu- och fastighetskontoret, Akademiska Hus Stockholm AB, Jernhusen AB och AB Svenska Bostäder tagit fram ett program för omvandling av Albano i enlighet med riktlinjerna för Nationalstadsparken, från ett äldre industriområde till ett modernt område med forskar- och högskoleinstitutioner samt studentbostäder. Ett detaljplaneförslag har

---

Bilaga 1: Detaljplaneförslag Dp 2004-05707-54

därefter tagits fram för en del av programområdet för nybyggnad av student- eller forskarlägenheter. För genomförandet träffades ett samarbetsavtal i maj 2004 mellan Staden och Akademiska Hus, Jernhusen samt Svenska Bostäder. Planförslaget ska lämnas för godkännande till stadsbyggnadsnämndens möte den 28 september 2006.

Projektet innebär nybyggnad av ca 130 student- eller forskarlägenheter på en yta om 6050 m<sup>2</sup> BTA. Kontoret önskar nämndens godkännande av överenskommelse som träffats mellan Staden och AB Svenska Bostäder avseende exploatering och tomträttsupplåtelse. Överenskommelse har även träffats mellan Staden, Svenska Bostäder och Akademiska Hus Stockholm AB angående åtgärder i samband med exploateringen, då Akademiska Hus enligt planen ska vara huvudman för lokalgator och park inom området.

Detta genomförandebeslut omfattar investeringsutgifter om totalt 9,5 mnkr och investeringsinkomster om 16,2 mnkr inklusive avgäldsunderlag om ca 13,5 mnkr.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Det f d industriområdet Albano är beläget inom Nationalstadsparken strax norr om Roslagstull. Området avgränsas i väster av Roslagsvägen, i norr av Björnnäsvägen, i öster av Roslagsbanan och i söder av Roslagstullsberget med Fysikcentrum – Albanova. Albano har en strategisk placering, omgivet av Vetenskapsakademien, Kräftriket, Universitetet i Frescati, KTH samt med närhet till Karolinska Institutet. Se kartudrag nedan.

Albano ligger huvudsakligen på statlig mark fördelad på flera fastigheter. Norra Djurgården 1:1 ägs av statens fastighetsverk och förvaltas av Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Norra Djurgården 2:2 förvaltas av Akademiska Hus Stockholm AB medan Norrmalm 5:1, trafikområdet längst i söder, ägs av Banverket.

I sydvästra hörnet närmast Roslagsvägen, på en av stadens fastigheter, Norra Djurgården 1:51, finns en byggnad kvar, f d Albano Smide. Denna har sålts till en privat intressent för byggande av ett vagnsmuseum. Området öster om Albano Smide, beläget inom Norra Djurgården 2:2, som nu ägs av Akademiska Hus, nyttjas av vägverket som enligt förslag till ny detaljplan ska uppföra ett teknikhus huvudsakligen under mark med anslutning till en befintlig arbetstunnel för utbyggnaden av Norra Länken. Vägverket disponerar området för upplag mm.



Albano har sedan 1880-talet, då Värtabanan anlades genom området, använts för industriändamål varav främst godshantering och handel. Nu är marken inom området huvudsakligen avröjd. Närmast Roslagsbanan arrenderar dock Roslagsterminalen en industribyggnad för lager och speditjonsverksamhet och söder om Värtabanan finns byggnader kvar.

Efter beslut av stadsbyggnadsnämnden 2002-11-28 påbörjade stadsbyggnadskontoret programarbete för omvandling av Albano i enlighet med riktlinjerna för Nationalstadsparken, från ett äldre industriområde till ett modernt område med forskar- och högskoleinstitutioner samt studentbostäder.

I programarbetet deltog bl a gatu- och fastighetskontoret, Svenska Bostäder, Akademiska Hus och Jernhusen AB. För genomförande av projektet träffade dessa parter i maj 2004 ett samarbetsavtal angående hur Albano ska utvecklas. Enligt avtalet skulle Jernhusen avveckla sitt ägande inom området genom försäljning till Akademiska Hus, som inom resterande del av programområdet skulle arbeta för bildande av fastigheter för olika institutionsändamål. Staden skulle förvärva mark av staten för att bygga student- eller forskarbostäder. Nybyggnad avses ske inom området med en bruttoarea på totalt 50.000 m<sup>2</sup> varav studentlägenheterna utgör 6000 m<sup>2</sup>.

När stadsbyggnadsnämnden godkände programmet för Albano i maj 2004 påbörjades detaljplanarbetet. Planförslaget, Dp 2004-05707-54, har varit utställt under tiden 27 december 2005 till 31 januari 2006, se [bilaga 1](#). Under våren 2006 har man inväntat överenskommelse mellan Staden och Statens Fastighetsverk genom Kungliga Djurgårdsförvaltningen angående Stadens förvärv av mark inom Albano. Beslut att godkänna avtal om förvärv

togs av kommunfullmäktige den 12 juni. Planförslaget kommer att lämnas för godkännande till stadsbyggnadsnämnden den 28 september 2006.

Ett markbyte ska göras mellan Staden och Akademiska Hus inför bildandet av den fastighet inom vilken studentbostäderna ska uppföras. Ett separat markbytesavtal kommer att upprättas mellan parterna.

## Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 november 2002 att programarbete skulle påbörjas för utveckling av Albano i enlighet med riktlinjerna för Nationalstadsparken, från ett äldre industriområde till ett modernt område med forskar- och högskoleinstitutioner samt studentbostäder.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 1 april 2003 i sitt remissvar avseende planprogrammet för Albano, att uppdra åt gatu- och fastighetskontoret att verka för tillkomst av studentbostäder inom Albanoområdet och förvärva mark från staten (Statens Fastighetsverk /Djurgårdsförvaltningen) samt upplåta marken med tomträtt till Svenska Bostäder.

Programmet för utveckling av Albano godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2004.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 23 juni 2005 kontorets förslag till remissvar avseende detaljplaneförslaget.

Staden har inom ramen för en större paketuppökelse förvärvat mark inom Albano från Statens Fastighetsverk. Förvärvet har godkänts av Kommunfullmäktige.

## Beskrivning av projektet

Syftet med detaljplanen är att som en första etapp av utvecklingen av Albano skapa en byggrätt för studentbostäder vid Björnäsvägen. Det aktuella markområdet har tidigare inte varit planlagt.

### *Bebyggelse*

Byggnadsförslaget inrymmer 130 student- eller forskarlägenheter med en bruttoarea om högst 6.050 m<sup>2</sup> BTA. Byggnaden ska vara högst fyra våningar ovan mark med huvudentré mot Björnäsvägen. En källarvåning får utföras. Entré till förråd och cykelrum i källaren ska nås från lokalgata eller parkväg. På vinden anordnas fläktrum.

Byggnaden har formen av ett E med en långsmal del förlagd mot Björnäsvägen, indragen från gatan för att tillåta plantering och gångbana framför huset. Två innergårdar bildas mot söder. Utformningen syftar bland annat till att motverka höga ljudnivåer i lägenheterna.

### *Friytor och vegetation*

Friytorna ska enligt förslaget få den öppna parkkaraktär som kännetecknar Brunnsvikensområdet. Förgårdsmarken föreslås få gräsytor och planteras med enstaka karaktärsträd. Innergården ska anläggas med planterade terrasser. Området ner mot Värtabanan ska hållas öppet och inga vistelseplatser får av säkerhetsskäl anordnas i en säkerhetszon på 25 meter mellan byggnaden och järnvägen. Av samma skäl har byggnaden placerats minst 40 meter från järnvägsspåren. För att förhindra att personer genar över spåret ska staket byggas längs järnvägen.

### *Gator och parkering*

Längs Björnäsvägens södra sida anordnas gångbana och angöring för transporter och handikappfordon vid huset huvudentré. Väster om byggnaden på kvartersmark inom fastigheten, anläggs parkeringsplatser vid lokalgatan.

## **Överenskommelse om exploatering**

Mellan Staden genom marknämnden och AB Svenska Bostäder har träffats en överenskommelse om exploatering, som huvudsakligen innehåller sedvanliga paragrafer avseende exploateringen. Staden upplåter den blivande fastigheten med tomträtt till Svenska Bostäder. Bolaget tar kostnaderna för att uppföra bebyggelse och anlägga grönytor inom fastigheten. Staden bekostar gentemot Svenska Bostäder erforderlig marksanering, anläggande av gångbana längs Björnäsvägen samt flyttning av ledningar inom fastigheten. Kontoret avser att ta upp frågan om kostnader för markens iordningsställande, t ex avseende sanering av eventuella markföroreningar, med tidigare fastighetsägare.

Vidare har en överenskommelse om åtgärder i samband med exploateringen av Albano träffats mellan staden, Svenska Bostäder och Akademiska Hus. Där regleras hur kostnaderna för åtgärder inom planområdet ska fördelas mellan de tre parterna. Akademiska Hus är enligt detaljplaneförslaget huvudman för lokalgator och park inom planområdet och har därmed det huvudsakliga ekonomiska ansvaret för dessa anläggningar. Kostnaden för att anlägga gångbana längs Björnäsvägen fördelas dock mellan Staden och Akademiska Hus. Vidare utför Staden och Svenska Bostäder gemensamt bullerskydd och skyddsstaket mot Värtabanan. Kostnaden för detta delas mellan de tre parterna.

## **Genomförande och tidplan**

Stadsbyggnadskontoret förbereder f n ett ärende till Stadsbyggnadsnämnden den 28 september 2006 avseende godkännande av detaljplanen. Ärendet går sedan vidare till Kommunfullmäktige för antagande, vilket bedöms kunna ske före årsskiftet varefter planen kan vinna laga kraft, om den inte överklagas. Därefter ska markbyte mellan staden och Akademiska Hus genomföras och den nya fastigheten bildas.

Enligt den preliminära tidplanen bedöms markarbeten med eventuell marksanering kunna påbörjas under våren 2007 och byggnadsarbeten efter sommaren samma år. Tidpunkt för första inflyttning sätts preliminärt till hösten 2008. Stadens arbeten med ledningar och gångbana projekteras under hösten 2006 och arbetena bedöms ske under 2007.

## Konsekvenser av projektet

### *Befintlig bebyggelse*

Som nämnts ovan finns invid Roslagsbanan en industribyggnad kvar vilken staten arrenderar ut till ett speditörsföretag, Roslagsterminalen. Marken har nyligen förvärvats av staden men ska genom markbyte övergå till Akademiska Hus (AHS). För att AHS ska kunna bygga broförbindelsen över Värtabanan, vilket förväntas ske i samband med utbyggnad av det övriga programområdet, krävs att byggnaden rivs eftersom den ligger inom gatumark. Uppsägning av avtalet får ske i god tid innan det löper ut 2009.

### *Miljöfrågor*

I samband med program- och detaljplanarbetet avseende Albano har en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen tagits fram. Stadsbyggnadskontoret och markkontoret finner att genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken erfordras. De viktigaste miljöaspekterna som markföroreningar, luftkvalitet och buller vilka redovisats i miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs kortfattat nedan.

### *Markföroreningar*

Flera miljötekniska markundersökningar har gjorts inom programområdet och markföroreningar i form av oljor, metaller, tjärämnen och PAH har hittats. Enligt dessa undersökningar är dock inte halterna av dessa ämnen anmärkningsvärt höga inom planområdet. En kompletterande undersökning av marken genomförs under augusti 2006 för att få underlag för de kommande markarbetena där en sanering kan bli aktuell. Staden arbetar tillsammans med Svenska Bostäder för att de massor som konstateras överstiga gällande gränsvärden och därför inte kan återanvändas inom området kan tas om hand på ett miljömässigt tillfredsställande sätt.

### *Luftkvalitet*

Miljö kvalitetsnormen för kväveoxid och partiklar, PM10, bedöms inte överskridas i området. När Norra Länken är klar kommer trafiken på Roslagsvägen att minska och Björnnäsvägen föreslås stängas av för genomfart till Nationalstadsparken. Detta ger ytterligare minskade luftföroreningar.

### *Buller*

De planerade studentbostäderna utsätts för relativt höga trafikbullernivåer såväl från väg- som spårtrafiken. Med anläggande av en bullerskärm längs

Värtabanan om minst 0,7 meters höjd och med planlösningar för bostäderna med genomgående lägenheter och en tyst sida mot innergårdar samt med lämpligt val av fönster, fasader och uteluftdon, kan riktvärdena för inomhus- respektive utomhusmiljön klaras.

#### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Ianspråktagen mark är avröjd f d industimark. Genom projektet blir delar av planområdet åter parkmark vilket är positivt. Projektet lämnar en obebyggd grön zon längs dalgången ned mot Brunnsviken i enlighet med programmets intentioner. Detta gröna stråk kvarstår och utvecklas vidare när området senare ska kompletteras med institutions- och universitetsbyggnader.

#### *Tillgänglighet*

Angöring sker via Björnäsvägen där huvudentrén förläggs, och handikapparkering kan ske utanför entrén. Gator och gångvägar får lutningar som motsvarar stadens krav på tillgänglighet.

## Ekonomi

Kontoret redovisar nedan de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl och resultatanalys samt budgetkonsekvenser som projektet medför i 2006 års prisnivå.

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Projektledning, byggledning	-1,0
Utredning	-0,6
Projektering	-0,4
Iordningställande av mark	-3,9
Anläggning	-2,0
Reserv	-1,6
<b>Summa utgifter</b>	<b>9,5</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag	13,5
Övrigt, bl a ersättn från Svenska Bostäder	2,7
<b>Summa inkomster</b>	<b>16,2</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	6,7
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup>	0,11
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,01
Exploateringstal för studentbostäderna	

De sammanlagda utgifterna beräknas i prisnivå 2006 till 9,5 mnkr, varav hittills cirka 0,3 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst arbeten med flyttning av ledningar inom fastigheten, marksanering, ledningar, gångbana och belysning vid Björnäsvägen samt anläggning av skyddsstaket och bullervall mot Värtabanan.

<sup>1</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

Inkomsterna beräknas till 16,2 mnkr, varav 13,5 mnkr utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom att mark upplåts med tomträtt.

### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till 9,5 mnkr och investeringsinkomsterna till 2,7 mnkr exklusive avgäldsunderlaget, i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli negativt, enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,2	-1,2	-7,7	-0,4			- 9,5
Inkomster			2,7				2,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	<b>-0,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-5,0</b>	<b>-0,4</b>			<b>-6,8</b>

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008-2009. Kostnadsnivån justeras något i årets budget eftersom utgifterna bedöms bli högre bland annat pga en tillkommande kostnad för en ledningsflytt inom den blivande tomträttsfastigheten. Utgifterna har även justerats något för oförutsett i samband med marksanering.

#### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna för projektet inom trafiknämndens respektive stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms bli försumbara då staden inte är huvudman inom detaljplaneområdet. Vidare är Björnnäsvägen, som huvudsakligen ägs av Staten, allmän gata och staden har driftansvar redan idag. Detta innebär att tillkommande drift- och underhåll kan sättas till 0 kr. Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas till ca 0,4 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 0,5 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll Trafiknämnden (-)	0
Drift och underhåll Sdn (-)	0
<i>Kapitalkostnad</i>	
-ränta (-)	322
-avskrivning (-)	45
Tomträttsavgäld	508

### Risker och osäkerhetsfaktorer

En risk med projektet är tidsfaktorn vilket delvis beror på områdets belägenhet inom Nationalstadsparken. Den känsliga frågan om bebyggelse i

<sup>2</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen



parken kan innebära att detaljplanen kan komma att överklagas. Synpunkter har bland annat framförts att hela området bör planläggas samtidigt, men detaljplanen har tagits fram med programmet för Albano som grund, och programmet bygger i sin tur på tidigare utredningar om Albano. Därför finner såväl kontoret som stadsbyggnadskontoret att aktuellt detaljplaneförslag är förankrat i ett större plansammanhang.

Utgifterna för projektet är något osäkra, t ex avseende omfattningen av en eventuell marksanering eftersom den miljötekniska utredningen ännu inte är klar och ansvarsfrågan behöver utredas vidare.

### **Markkontorets synpunkter**

Investeringsutgifterna för projektet Albano uppgår till totalt 9,5 mnkr. De totala inkomsterna, inklusive tomträttsupplåtelse om 13,5 mnkr, är 16,2 mnkr. Kontoret har lagt in en reserv på cirka 1,6 mnkr i projektet, dvs knappt 20 % av utgifterna exklusive förvärvet, beroende på att projektering och beräkning av utgifterna för stadens anläggningar ännu inte har skett .

Genom projektet tillkommer ytterligare studentbostäder inom Stockholmsområdet med närhet till såväl Universitetet, KTH och Karolinska Institutet. När sedan ett nytt högskolecampus tillskapas inom området i enlighet med det tidigare framtagna programmet för Albano, kommer dessa studentbostäder alternativt forskarbostäder att vara mycket attraktiva.

Kontoret föreslår att marknämnden beslutar att godkänna överenskommelse mellan marknämnden och AB Svenska Bostäder avseende exploatering och tomträttsupplåtelse inom Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och Norra Djurgården 2:2 och att nämnden godkänner förslag till överenskommelse mellan marknämnden, AB Svenska Bostäder och Akademiska Hus Stockholm AB angående åtgärder i samband med exploatering för studentbostäder inom Albano.

Kontoret föreslår vidare att marknämnden godkänner investeringsutgifter för projektet om 9,5 mnkr respektive investeringsinkomster om 16,2 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

**SLUT**