

Handläggare: Anders Jenelius
Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

Exploatering av Albano med student- och forskarbostäder

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr godkänns.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Albano med Stockholms stad, i huvudsaklig överensstämmelse med bilagda förslag, **Bilaga 2**.
4. VD får i uppdrag att teckna samarbetsavtal avseende Albano med Akademiska Hus Stockholm AB, i huvudsaklig överensstämmelse med bilagda avtalsförslag, **Bilaga 3**.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Vällingby den 5 september 2012

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder har förhandlat fram preliminära förslag till avtal med Stockholms stad respektive Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploateringen av Albano, där det planeras universitetslokaler och c:a 1 000 student- och forskarbostäder. Avtalsförslagen innebär bl a att bolaget förvärvar mark för sammanlagt c:a 850 student- och forskarbostäder för en köpeskilling om 3 000 kr/kvm BTA (bruttoarea).

Avtalet med Akademiska Hus reglerar också ansvar och kostnadsfördelning för gemensamma exploateringsarbeten i området, såsom byggande av en tunnel för Värtabanan, nya gator, marksanering mm. Den totala kostnaden för gemensamma exploateringsarbeten är beräknad till 344 mnkr. Om denna kostnad överskrids ska c:a 1/3 av den ökade kostnaden bäras av Svenska Bostäder, vilket motsvarar bolagets relativa andel av exploateringen. Risker bedöms som hanterbara inom ramen för projektets totala ekonomi.

Avsikten är att Svenska Bostäder ska bygga ytterligare c:a 150 student- och forskarbostäder på mark som disponeras av andra markägare (Statens Fastighetsverk/-Kungliga Djurgårdsförvaltningen respektive Fysikhuset Stockholm KB), under

förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare.

Bolagets totala investeringsutgift för nyproduktionen beräknas uppgå till c:a 1 450 mnkr. Styrelsen föreslås godkänna inriktningen för nyproduktionen och besluta att Svenska Bostäder ska inhämta koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges godkännande av inriktningsbeslutet.

Kort beskrivning av Albanoprojektet

Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarbostäder planeras i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Markägare inom området är Akademiska Hus Stockholm AB, Stockholms stad, Statens Fastighetsverk/Kungliga Djurgårdsförvaltningen, AB Stor-Stockholms Lokaltrafik (Roslagsbanan) och Trafikverket (Värtabanen) samt Fysikhuset Stockholm KB.

Området avgränsas av Roslagsvägen i väster och Roslagsbanan i öster. Genom området går Björnnäsvägen och Värtabanans godsjärnväg. Markanvändningen har tidigare främst innefattat småskalig industribebyggelse, försäljning, verkstäder, lagerverksamhet och parkeringsytor. Idag är det mesta rivet och kvar finns några mindre byggnader samt ett kontorshus, som ägs av staden.

Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har en längre tid arbetat med att ta fram en ny detaljplan för Albano. Ett detaljplaneförslag (Dp 2008-21530-54) har varit utställt och beräknas tas upp för godkännande i Stadsbyggnadsnämnden i oktober 2012. Se detaljplanekarta, **Bilaga 1**. Planförslaget omfattar c:a 100 000 kvm universitetslokaler och c:a 1 000 student- och forskarbostäder. Avsikten är att universitetslokalerna ska byggas av Akademiska Hus och student- och forskarbostäderna av Svenska Bostäder. Innan projektet kan påbörjas behöver omfattande markbyten och markförvärv genomföras mellan de nuvarande markägarna i Albano.

Enligt framtagna avtalsförslag, som beskrivs närmare nedan, ska Svenska Bostäder förvärva mark för c:a 850 student- och forskarbostäder, varav c:a 600 från staden och c:a 250 från Akademiska Hus. Avtalet med Akademiska Hus innebär också ett gemensamt åtagande beträffande exploateringsarbeten i området.

Avsikten är att Svenska Bostäder ska bygga ytterligare c:a 150 student- och forskarbostäder på mark som disponeras av andra markägare (Statens Fastighetsverk/-Kungliga Djurgårdsförvaltningen respektive Fysikhuset Stockholm KB), under förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare. Svenska Bostäder har ännu inte fört några förhandlingar med dessa markägare och några avtal eller avtalsförslag föreligger inte i denna del.

Inriktningsbeslut

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr godkännas av kommunfullmäktige.

Svenska Bostäder uppskattar investeringsutgiften för de planerade c:a 900 student- och forskarbostäderna med kompletterande lokaler inom Albano till omkring 1 450 mnkr (inkl moms). Direktavkastningen bedöms till c:a 3,25 %, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

Det bedöms i dagsläget inte föreligga några nedskrivningsbehov för projektet. Nettonuvärdet för projektet bedöms uppgå till c:a 20 mnkr.

Styrelsen föreslås besluta att godkänna inriktningen för nyproduktion av c:a 900 student- och forskarbostäder i Albano till en total investeringsutgift om c:a 1 450 mnkr samt att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen.

Genomförandefrågor

Gemensamma exploateringsarbeten

Akademiska Hus och staden har kommit överens om att Akademiska Hus, som är den största markägaren i Albano, ska svara för det praktiska utförandet av följande gemensamma exploateringsarbeten i planområdet:

- Byggande av en tunnel för Värtabanans godsjärnväg
- Förlängning av Ruddammsvägen
- Upprustning av Björnnäsvägen
- Upprustning av parkmark
- Sanering av all mark inom planområdet
- Rivning av befintliga byggnader inom planområdet
- Viss upprustning av Roslagsvägen

Kostnaden för dessa gemensamma exploateringsarbeten har av staden och Akademiska Hus beräknats till 344 mnkr (exkl moms). Staden och Akademiska Hus har vidare kommit överens om att stadens andel av dessa kostnader ska uppgå till ett fast belopp om 91 mnkr (exkl moms).

Exploateringsöverenskommelse med staden

Svenska Bostäder och Exploateringskontoret har tidigare träffat ett markanvisningsavtal avseende de c:a 600 studentlägenheter på mark inom Albano som ägs eller kommer att ägas av staden. Avtalet redovisades för styrelsen den 14 juni 2012. Markanvisningsavtalet har legat till grund för förhandlingar mellan parterna om en mer preciserad överenskommelse rörande fastighetsbildning, överlåtelse av mark, rivning av befintlig bebyggelse, marksanering, genomförande av exploatering mm.

Förhandlingarna har resulterat i ett preliminärt förslag till överenskommelse om exploatering, **Bilaga 2**. Överenskommelsen villkoras bl a av godkännande i kommunfullmäktige och av att detaljplanen vinner laga kraft. Den bör också villkoras av att fullmäktige godkänner inriktningen för nyproduktionen.

Överenskommelsen innebär att Svenska Bostäder förvärvar blivande fastigheter från staden för 3 000 kr/kvm BTA (bruttoarea) byggrätt enligt den blivande detaljplanen. Den totala köpeskillingen för denna mark uppskattas till c:a 100 mnkr. Överenskommelsen innebär vidare att Svenska Bostäder åtar sig att bygga c:a 600 student- och forskarbostäder på den förvärvade marken. Staden svarar för att marken är avröjd och byggklar när Svenska Bostäder tillträder fastigheterna.

Samarbetsavtal med Akademiska Hus

Vid styrelsemötet den 14 juni 2012 fick VD i uppdrag att teckna ett samarbetsavtal med Akademiska Hus avseende exploateringen av Albano. Ett utkast till samarbetsavtal var bilagt till styrelseärendet men det undertecknades inte av parterna. I stället har fortsatta förhandlingar förts, vilka resulterat i ett preliminärt

förslag till samarbetsavtal, **Bilaga 3**. Detta avtalsförslag är mer omfattande än det utkast som tidigare presenterats för styrelsen.

Syftet med samarbetsavtalet är att ange gemensamma mål och åtaganden avseende exploateringen, att fastställa villkoren för framtida överlåtelse av mark samt att fördela kostnader och risker för de gemensamma exploateringsarbeten som redovisas ovan.

Enligt avtalet ska Svenska Bostäder förvärva blivande fastigheter från Akademiska Hus för 3 000 kr/kvm BTA byggrätt enligt den blivande detaljplanen. På den förvärvade marken beräknas c:a 250 bostäder kunna byggas. Den totala köpeskillingen för marken uppskattas till c:a 40 mnkr. Priset avser byggklar mark och baseras på den ovan nämnda beräknade exploateringskostnaden om totalt 344 mnkr. Om detta belopp skulle överskridas ska kostnadsökningen fördelas mellan parterna i proportion till den byggrätt respektive bolag erhåller genom detaljplanen. Det innebär att risken för ökade kostnader till omkring 1/3 faller på Svenska Bostäder och till omkring 2/3 på Akademiska Hus.

Det kan av tidsskäl bli nödvändigt för parterna att utföra viss projektering och vissa förberedande arbeten innan detaljplanen är fastställd och markförvärv mm är genomförda. Som exempel kan nämnas marksanering, kompletterande geotekniska undersökningar och förberedelser för Värtabanans tunnel. Om detaljplanen inte vinner laga kraft kommer dessa förberedande arbeten att vara helt eller delvis förgäves.

Riskbedömning

För Svenska Bostäders del bedöms i dagsläget den största risken i projektet ligga i åtagandet att tillsammans med Akademiska Hus svara för gemensamma exploateringsarbeten. Om dessa skulle bli t ex 100 mnkr dyrare än kalkylerade 344 mnkr, ska Svenska Bostäder svara för c:a 33 mnkr av kostnadsökningen. En sådan kostnadsökning skulle motsvarar drygt 2 % av den totala beräknade investeringen på 1 450 mnkr.

Risken för ökade exploateringskostnader bedöms som hanterbar inom ramen för projektets totala ekonomi.

Bilagor

1. Detaljplanekarta
2. Preliminärt förslag till överenskommelse med Stockholms stad om exploatering med överlåtelse av mark i Albano
3. Preliminärt förslag till samarbetsavtal med Akademiska Hus Stockholm AB stad om exploatering mark i Albano