

Handläggare
Eleonor Eklind Forslin
08-508 265 14**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Program för område vid västra Valhallavägen på Östermalm. Svar på remiss av programförslag. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för område vid västra Valhallavägen, S-Dp 2012-08809.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut).

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till program för område vid västra Valhallavägen på Östermalm. Remissen ska besvaras senast 2014-08-29.

Programområdet är beläget vid västra delen av Valhallavägen mellan Roslagstull och Odengatan i anslutning till Ruddammen.

Inom programområdet planeras för cirka 700 nya bostadslägenheter, idrottshallar, förskolor, grund- och gymnasieskolor samt lokaler för handel och kontor. Den föreslagna grundskolan föreslås ersätta befintliga Engelska skolan Norr som idag ligger inom programområdet.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 14
Växel 08-508 276 00
eleonor.eklund-forslin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Markanvisning av området planeras till hösten 2014.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 387 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 260 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 485 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 483 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 251 %.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Programförslaget har tagits fram i nära samarbete mellan stadsbyggnads- och exploateringskontoret. Exploateringskontoret står därför bakom programförslaget och anser att det är väl genomarbetat. Kontoret vill dock framföra att den triangulära ytan i korsningen Valhallavägen/Ingermansgatan/Birger Jarlsgatan som i programmet redovisas som park bör bebyggas med t ex en kontors- eller hotellbyggnad.

Programförslaget innebär att västra delen av Valhallavägen rustas upp och 700 nya bostäder byggs i Stockholms innerstad. Projektets ekonomi är mycket god. Exploateringskontoret är mycket positivt till projektet och önskar arbeta vidare med dess genomförande.

Programförslaget

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till program för område vid västra Valhallavägen på Östermalm. Remissen ska besvaras senast 2014-08-29.

Programområdet är beläget vid västra delen av Valhallavägen mellan Roslagstull och Odengatan i anslutning till Ruddammen. Området består idag av markparkering, parker och gångstråk. Inom området ligger också Engelska skolan norr. Terrängen inom programområdet är brant och höjdskillnaden mellan Valhallavägen och Ruddammen är mycket stor. Under området passerar tunnelbanans röda linje.

Området gränsar till Nationalstadsparken och ligger strategiskt i närheten av KTH, Universitetet och Karolinska institutet.



Programområdets avgränsning

Programförslaget innebär en omvandling av ett område som idag är präglad av trafik till ett nytt urbant stadsrum med tät, varierad bebyggelse anpassad till den dramatiska topografin. Genom programförslaget stärks kopplingar och stråk och nya gröna mötesplatser anläggs. Valhallavägen inom programområdet föreslås förbättras för kollektivtrafik, gående och cyklister och föreslås byggas om till en väl gestaltad gata med dubbel trädrad.

Inom programområdet planeras för cirka 700 nya bostadslägenheter, idrottshallar, skolor och förskolor. Bostädernas bottenvåningar kommer innehålla lokaler för handel och kontor.



Utdrag ur programförslaget. Den nya bebyggelsen visas som vita klossar.

Bostäder

Programförslaget innehåller uppemot 700 nya bostäder. Marken inom området ägs till största delen av staden. Markanvisning föreslås ske under hösten 2014. Kontoret anser att upplåtelseformen bör vara 40 % bostadsrätt och 60 % hyresrätt. Den stora andelen hyresrätter motiveras av närheten till de stora utbildningssätena. En stor andel student- och forskarbostäder bör därför inrymmas inom området.



Visionsbild. Det nya bostadsområdet. Wiberg/Sweco/Utopia

Skola och idrottshallar

Programförslaget innehåller en skola och en idrottsanläggning i närheten av Roslagstull. Den föreslagna skolan föreslås ersätta befintliga Engelska skolan Norr som ligger inom programområdet.

Idrottsanläggningen innehåller bl a en fullstor idrottshall och en gymnastikhall. I förslaget är hallarna placerade ovanpå varandra för att uppnå en effektiv markanvändning. Idrottsanläggningens tak utnyttjas som skolgård. Skolans entré och gård vetter mot Roslagstullsbacken och får på sätt en väl skyddad miljö avskärmad från Valhallavägen.

Areim har fått en tidig markreservation för uppförande av idrottsanläggningen i samarbete med KFUM Central. Den föreslagna skolan kan antingen uppföras av SISAB eller av Engelska skolan Norrs ägare i egen regi.

Utbildningsförvaltningen har lämnat intresse för att uppföra en gymnasieskola inom området. Programförslaget innehåller en byggnad i närheten av Odengatan som kan vara lämplig för gymnasieskola.

Parkering

Då tunnelbanan passar under stora delar av programområdet kan det vara svårt att anlägga garage i de nya bostadshusen. Boendeparkeringen för den nya bebyggelsen föreslås därför lösas genom parkeringsköp i ett nytt bergrumsgarage under Ruddammen. Stockholm Parkering har lämnat intresse för att uppföra bergrumsgaraget. Garaget kan även till viss mån ersätta den markparkering som idag är belägen längs med Valhallavägen och som helt försvinner genom programförslaget.

Markanvisning

Exploateringskontoret avser att återkomma till nämnden om markanvisning för bostäder, idrottshallar, parkeringsgarage, grundskola samt gymnasieskolan under hösten 2014.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har tidigare fattat följande beslut i detta ärende:

2010-02-11 Utredningsbeslut. Utreda förutsättningar för bostadsbebyggelse inom området.

2011-11-24 Tidig markreservation till Areim AB för idrottshall vid Roslagstull/Valhallavägen på Östermalm.

2012-05-24 Tidig markreservation för bostäder vid Roslagstull / Valhallavägen på Östermalm till Stockholmsbyggmästarna.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2012-08-16.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 387 mnkr motsvarande 554.000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt ett mycket högt nuvärde. Bilaga 2.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till nästan 6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 260 mnkr, varav 7 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Valhallavägen, anläggande av nya gator, parker och torg samt flytt av ledningar.

Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 485 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 483 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 296.000 kr i fast prisnivå, vilket är normalt i jämförelse med andra motsvarande projekt i Stockholms innerstad. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 251 %.

I föreliggande kalkyler har inte stadens övriga investeringar räknats med. SISAB planerar att uppföra den föreslagna

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

gymnasieskolan. Det är dock tidigt i processen och inga kalkyler är ännu framtagna. De föreslagna idrottshallarna och grundskolan planeras att uppföras i privat regi och belastar inte stadens budget.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 260 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 485 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,2	-4,0	-5,3	-5,5	-6,9	-229,9	-258,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-7,2	-4,0	-5,3	-5,5	-6,9	-229,9	-258,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	484,9	484,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	9,1	max 9,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,7	år 2023
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	483,0	0,0	totalt 483
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	492,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	mellan -1,2 och -1,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 13 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 483 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter och inkomster i projektet. Kalkylen baserar sig på en mängd antaganden och det finns en rad faktorer som kan påverka projektets innehåll. Då marginalen är mycket stor mellan de förväntade försäljningsinkomsterna och de beräknade investeringsutgifterna gör exploateringskontoret dock bedömningen att projektets ekonomi trots stora osäkerheter är stabil.

Slutsats ekonomi

Projektet har en mycket god ekonomi. De förväntade försäljningsinkomsterna överstiger kraftigt de beräknade investeringsutgifterna. Trots att det finns stora osäkerheter i projektet bedöms projektet generera ett betydande ekonomiskt överskott.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet bidrar med 700 nya bostäder i blandade upplåtelseformer i Stockholms innerstad. Kopplingar mellan stenstaden och nationalstadsparken stärks och Valhallavägen rustas upp för att förbättra situationen för gående, cyklar och kollektivtrafik. På så sätt bidrar projektet med att uppfylla bland annat följande av stadens mål:

- markanvisa 7 000 bostadslägenheter per år
- värna blandade upplåtelseformer
- markanvisa minst 300 studentlägenheter per år

- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkering
- fortsätta att stärka centrala Stockholm
- koppla samman stadens delar
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Lokaler

Lokaler planeras i bostädernas bottenvåningar för handel och kontor. Den handel som på sikt bedöms ha utvecklingsmöjligheter inom området är dagligvaruhandel, restauranger samt privat- och offentligservice.

Miljö

Under programarbetet har utredningar gjorts avseende buller, luftkvalitet, risker med farligt gods, dagvattenhantering samt natur- och kulturmiljö.

Buller och luftkvalitet

Valhallavägen kommer även efter Norra Länkens öppnade vara hårt trafikerad och bidra till buller och luftföroreningar. De tidiga utredningarna pekar dock på att buller kan hanteras inom projektet genom smart planering av lägenheternas planlösning och ljuddämpande fasader och fönster. Luftkvaliteten är dock ett svårare problem. Redan idag överskrids miljökvalitetsnormen för partiklar. Utredningar visar att den föreslagna bebyggelsen längs med Valhallavägen försämrar utvädringen av luftföroreningar vilket kan riskera att miljökvalitetsnormen för partiklar ytterligare överskrids. Dessutom riskerar även miljökvalitetsnormen för kvävedioxid att överskridas på Valhallavägen. Inom det nya bostadsområdet bedöms dock luftkvaliteten vara bra. Luftkvalitetsfrågan är den enskilt viktigaste miljöfrågan att utreda vidare i den kommande processen.

Risker med farligt gods

När Norra Länken tas i bruk kommer den avlasta Valhallavägen från farligt gods. Det är endast vid planerade och/eller oplanerade avstängningar av Norra Länken som farligt gods kommer att trafikera Valhallavägen. I den riskbedömning som gjorts bedöms risknivån vara tolererbar i framtiden. Riskreducerande åtgärder, så som rätt placering av friskluftsintag och möjlighet till

alternativa utrymningsvägar, kan behövas vidtas i den nya bebyggelsen.

Dagvatten

Förslag på dagvattenhantering har tagits fram under programskedet. Dagvattenfrågan kommer att belysas ytterligare under kommande process.

Naturmiljö

Programförslaget innebär att gröna ytor tas i anspråk. Stadens övergripande ekologiska infrastruktur bedöms dock inte påverkas. Inom området finns ett flertal uppvuxna träd som kommer att försvinna. Träden bedöms inte ha ett högt bevarandevärde. Vidare studier av hur området påverkas och hur förslaget kan utvecklas med hänsyn till ekologiskasamband kommer göras.

Kulturmiljö

Ett kulturhistoriskt kunskapsunderlag har tagits fram. Projektet ligger inom riksintresset Stockholm innerstad med Djurgården varför ytterligare kulturmiljöanalyser och konsekvensbeskrivningar kommer att göras i den kommande processen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

I kommande markanvisningar kommer utsedda byggherrar att förbinda sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Programförslaget är utformat med utgångspunkt från Stockholm stads handbok ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.”

Programområdet är kraftigt kuperat med stora nivåskillnader. De föreslagna lokalgatorna inom området klarar tillgänglighetskraven. Dessvärre är befintliga vägförbindelser upp till Ruddammen brantare än vad kraven medger.

Påverkan på barn

Inom området ligger idag Engelska skolan Norr. I programförslaget föreslås skolan flyttas till en annan plats inom området. Den föreslagna skoltomten ligger i en skyddad miljö väl avskrämad från buller och luftföroreningar. Inom området planeras också för tre förskolor.

En barnkonsekvensutredning har tagits fram. Den viktigaste frågan ur ett barnperspektiv är hur Valhallavägen utformas. Gående och cyklister bör bli mer prioriterade och säkra och trygga passager över Valhallavägen bör skapas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att programområdet kommer att delas upp i flera detaljplaner. De första detaljplanerna beräknas kunna startas upp under 2015. Tidigast byggstart beräknas till 2018.

Utbyggnaden av området föreslås ske i olika etapper, där den första etappen omfattar bland annat skollokaler och idrottshallar. På så sätt kan skolverksamheten flytta direkt till nya permanenta lokaler utan att behöva evakueras tillfälligt under byggtiden. Efter skolans flytt kan resterande område byggas ut.

Ombyggnaden av den berörda delen av Valhallavägen föreslås ske tidigt i utbyggnadsprocessen. För att minimera trafikstörningar kommer utbyggnaden ske etappvis.

Omfattande ledningsomläggningar kommer att krävas för att genomföra programförslaget. Vid byggnation inom området måste även hänsyn tas till tunnelbanan som passerar under området.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller då beslut om markanvisning ska fattas, preliminärt under hösten 2014. Genomförandebeslut beräknas preliminärt föreläggas exploateringsnämnden under 2016.

Risker och osäkerheter

Projektet befinner sig i ett mycket tidigt skede i processen. Under programsamrådet kan det inkomma synpunkter som kan komma att påverka programförslaget.

Den största osäkerheten bedöms för närvarande vara luftkvalitetsfrågan. Om Valhallavägen kommer vara så hårt trafikerad som prognoserna visar finns det stor risk att miljökvalitetsnormerna för både partiklar och kvävedioxid överskrids. Ett överskridande av miljökvalitetsnormerna kan innebära att projektet inte går att genomföra. Trafik- och luftkvalitetsfrågan kommer därför vara en stor utmaning i den kommande processen.

Under genomförandeskedet kan de stora ledningsomläggningarna och byggande ovan tunnelbanan vara riskfaktorer som påverkar tidplanen. Den extrema topografin och bergets kvalitet är också risker som måste hanteras under genomförandet.

Det kommer vara många aktörer inom ett förhållandevis litet område vilket ställer höga krav på samordning under både planerings- och utbyggnadsprocessen. Det finns risk att enskilda aktörer kan blockera andra aktörer vilket kan leda till oacceptabla tidsförskjutningar och låsningar. Det är därför viktigt att ha ett nära samarbete med alla inblandade parter under hela processen och försöka hitta ett utbyggnadssätt med så få beroenden som möjligt.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har i nära samarbete med stadsbyggnadskontoret medverkat under programmets framtagande. Under processen har förslaget diskuterats med trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen,

utbildningsförvaltningen och SISAB. Idrottsförvaltningen är informerad om ärendet.

Stadsdelen har framfört önskemål om tre förskolor inom området.

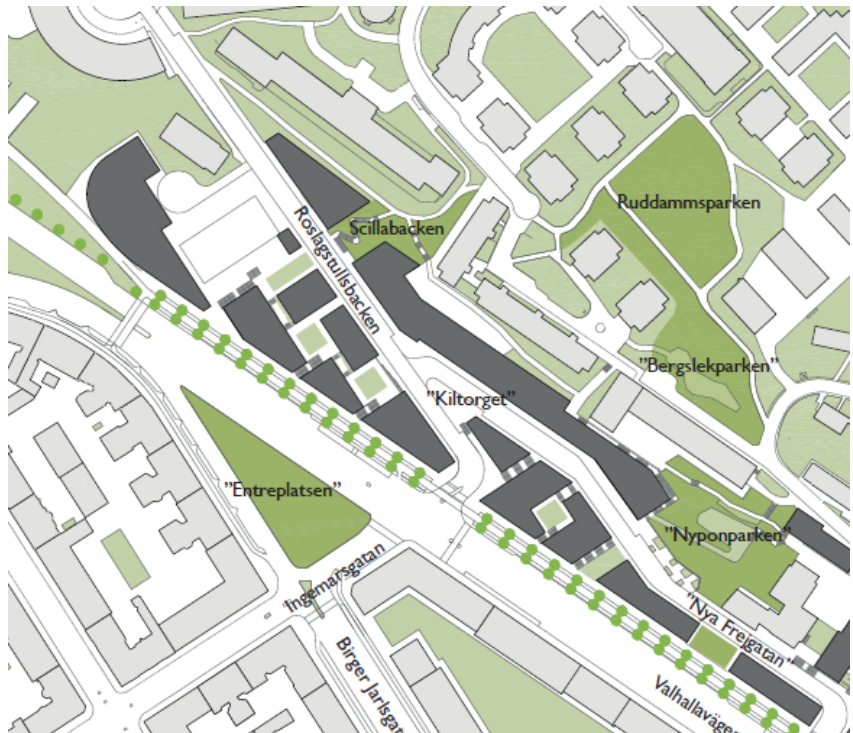
När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets synpunkter på programförslaget

Programförslaget har tagits fram i nära samarbete mellan stadsbyggnads- och exploateringskontoret. Exploateringskontoret står därför bakom programförslaget.

Kontoret vill dock föra fram att den triangulära ytan i korsningen Valhallavägen/Ingermansgatan/Birger Jarlsgatan som i programmet redovisas som park ("Entréplatsen") bör bebyggas. Kontoret anser att ytan är lämplig för en kontors- eller hotellbyggnad.



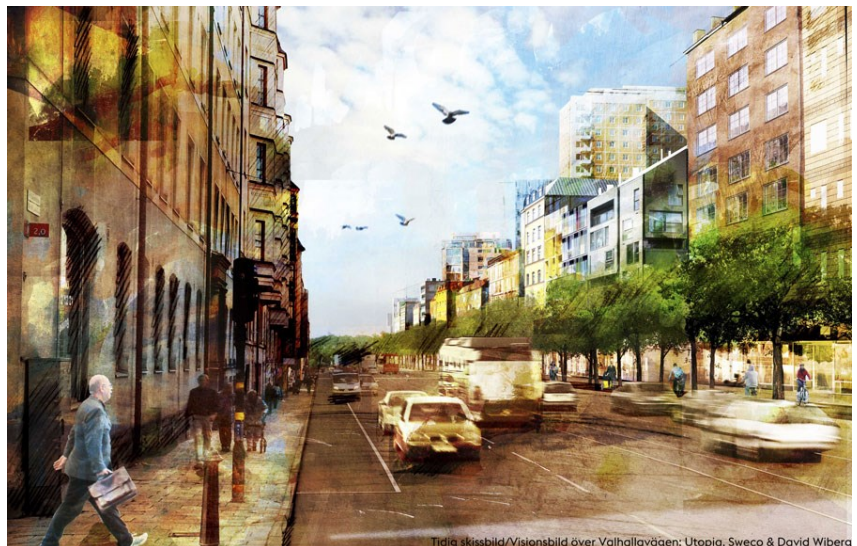
Utdrag ur strukturskissen över området. Den gröna triangeln, "Entréplatsen", anser exploateringskontoret bör bebyggas

Kontorets sammanfattande bedömning

Programförslaget innebär att en idag lågt utnyttjad plats får nytt liv. Den västra delen av Valhallavägen rustas upp och 700 nya bostäder kan byggas i Stockholms innerstad. Programområdet med dess strategiska läge invid Nationalstadsparken och de högre lärosätena innehåller också skolor och idrottshallar. Handel, kontor och service kommer att erbjudas i de nya bostädernas bottenvåningar.

Projektets ekonomi är mycket god och kommer generera ett stort överskott till staden.

Exploateringskontoret anser att programförslaget är väl genomarbetat och önskar arbeta vidare med dess genomförande.



Tidig skissbild/Visionsbild över Valhallavägen: Utopia, Sweco & David Wiberg
Visionsbild. Valhallavägen. Wiberg/Sweco/Utopia

Slut

Bilagor

1. Förslag till program
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal