

Handläggare
Kajsa Ek
08-508 264 86**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Exploatering med tomträtt, för studentbostäder inom del av fastigheten Norra Djurgården 1:37 och fastigheten Amarellen 1 på Östermalm. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Norra Djurgården 1:37 och fastigheten Amarellen 1, omfattande investeringsutgifter om 23,4 mnkr.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort, Innerstaden och
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 35
Växel 08-508 264 86
Kajsa.ek@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplan för del av fastigheten Norra Djurgården 1:37 intill kvarteret Klarbäret 2016-10-27. Detaljplanen vann laga kraft 2017-08-15. Projektet tillför cirka

120 nya studentbostäder på kvartersmark, ett nytt torg och upprustad allmän platsmark i anslutning till kvartersmarken.

Exploateringsnämnden markanvisade mark inom fastigheten Norra Djurgården 1:37 till AB Abacus Bostad (nedan kallat bolaget) 2012-02-09. Efter fastighetsbildning fick marken fastighetsbeteckningen Amarellen 1. Marken upplåts med tomträtt till bolaget.

2016-10-20 fattade exploateringsnämnden ett genomförandebeslut omfattande 17 mnkr för projektet. Utgifterna avsåg främst ny- och ombyggnad av gata, trappa och park inklusive ledningsflyttar. Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser ökade investeringsutgifter om cirka 6,4 mnkr. De ökade kostnaderna i projektet beror främst på att ledningsflyttar blev dyrare än beräknat. Utöver detta har entreprenadkostnaden för gata och torg blivit högre än vad som prognostiserade år 2016. Tomträttsavgälden är reducerad med 50 % i enlighet med beslut taget 2006-06-15 i Marknämnden om avgäldsnivåer för studentbostäder. Detta innebär att projektet inte har några större inkomster eller intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet med uppdaterade utgifter redovisar ett positivt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 23,4 mnkr. Projektet täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 %. Projektet beräknas vara färdigställt kvartal 2 år 2022.

Bakgrund till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplan för del av fastigheten Norra Djurgården 1:37 2016-10-27. Detaljplanen vann laga kraft 2017-08-15 (Dp 2012-13614-54). Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 120 bostäder samt en lokal i bottenvåning. Planen medger 11 respektive 12 våningar i ett flerbostadshus med två förskjutna byggnadsvolymer. Området var tidigare obebyggt och planlagt för park.

Planområdet ligger på Östermalm i korsningen mellan Ruddammsvägen och Bigarråvägen. KTH Campus ligger öster om planområdet. Campusområdet nås genom en gångbro över Roslagsbanans spårområde.



Figur 1. Utdrag från plankartan (Dp 2012-13614-54)



Figur 2. Fotomontage där det nya flerbostadshuset syns i beige färg. Tovatt Architects & Planners

Överenskommelse om exploatering tecknades med bolaget under 2016. Efter att detaljplanen vann laga kraft beställde och bekostade staden ett antal ledningsflyttar för att frigöra kvartersmarken från ledningar. Tomträttsavtal tecknades med bolaget under 2018. Bolaget påbörjade sin entreprenad under 2019 och samtliga bostäder beräknas vara inflyttade i september 2021.

Exploateringskontoret kommer att bygga om del av Ruddammsvägen i anslutning till det nya flerbostadshuset med ett nytt upphöjt övergångsställe. Utöver detta kommer en ny busshållplats att uppföras och ett nytt torg anläggas i direkt anslutning till det nya huset. Den befintliga platsbildningen

närmast Roslagbanan kommer även att rustas upp. Entreprenaden beräknas starta i mars 2022 och vara slutförd i kvartal 2 2022. På grund av ett överklagat tilldelningsbeslut i samband med entreprenadupphandlingen har tidplanen blivit förskjuten. Arbetena var tidigare planerade att starta sommaren 2021 och projektet i sin helhet beräknades vara färdigställt i årsskiftet 2021/2022.

De ökade kostnaderna i projektet beror främst på dyrare ledningsflyttar och entreprenadkostnader än vad som prognostiserade år 2016. Utöver detta har omtag i projekteringen av torgytorna genererat ökade projekteringskostnader.

Tidigare beslut

2012-02-09: Exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning för cirka 80 studentlägenheter till bolaget.

2012-11-22: Stadsbyggnadsnämnden godkänner start-pm och planarbetet påbörjas.

2016-10-20: Exploateringsnämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering med bolaget, markanvisar cirka ytterligare 40 lägenheter inom det aktuella markområdet till bolaget samt fattar ett genomförandebeslut omfattande 17 mnkr för projektets genomförande.

2016-10-27: Stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

2017-08-15: Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står fast och detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser de totala utgifterna för projektet.

Investeringsutgifterna har ökat med cirka 6,4 mnkr från det tidigare genomförandebeslutet som fattades år 2016 omfattande 17 mnkr. Nedan redovisas de faktorer som föranlett de enskilt största utgiftsökningarna:

- När arbeten med flytt av VA-ledningar inleddes framgick det att mer omfattande bergspräckning behövde tillämpas vilket resulterade i en dyrare entreprenad.
- Entreprenadkostnaderna för ombyggnation av gata och torg har ökat jämfört med tidigare kalkyler som togs fram år 2016.
- Justeringar har behövt göras i projekteringen av allmän plats mellan systemhandlings- och bygghandlingsskedet vilket resulterat i ökade kostnader för projektering.

Projektet bedömdes år 2016 medföra ett positivt nettonuvärde om 16 mnkr eller ca 277 tkr per ekvivalent lägenhet.

De totala investeringsutgifterna för projektet i enlighet med detta tjänsteutlåtande är 23,4 mnkr. Projektet bedöms medföra ett positivt nettonuvärde om 2 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 2 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 23,4 mnkr, varav ca 12,5 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 106 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 23,4 mnkr. Försäljningsinkomsterna är obefintliga eftersom kvartersmarken är upplåten med tomträtt. Utfallet över åren beräknas bli enligt tabell 1.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-12,5	-6,5	-4,4	0,0	0,0	0,0	-23,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-12,5	-6,5	-4,4	0,0	0,0	0,0	-23,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tabell 1. Budgetkonsekvenser

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämnden resultat enligt tabell 2.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	max 0,9	
Internränta	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	max -0,5	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,8	0,1	0,1	0,1	0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

Tabell 2. Budgetkonsekvenser

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,9 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Kontoret bedömer att det inte finns några större ekonomiska osäkerheter eftersom projektet är i sitt slutskede.

Slutsats-ekonomi

Det reviderade genomförandebeslutet innebär en ökning av utgifterna om ca 6,4 mnkr. Intäkterna i projektet som genereras av tomträttsavgälden täcker projektets utgifter enligt nuvärdesberäkningen. Kontoret bedömer därmed att den föreslagna budgeten är godtagbar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet har bidragit till att fler studentbostäder tillskapats och att blandningen av upplåtelseformer i området ökat.

Lokaler

I stadens budgetdirektiv anges att en genomtänkt förtätning av staden ska ske som fokuserar på kvarterstadens och bladstadens kvalitéer med levande bottenvåningar. Projektet bedöms ligga i linje med detta direktiv då en ökad funktionsblandning har tillskapats i området med en lokal i bottenvåningen och bostäder i övriga våningsplan.

Energihushållning

Bolaget 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

Exploateringen utformas i enlighet med stadens riktlinjer för att göra utemiljöer tillgängliga för människor med funktionsvariation.

Jämställdhet

Projektet bidrar till att stärka ungas och studerandes möjlighet att hitta en bostad som är ekonomiskt tillgänglig.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra någon negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan

Exploateringskontoret entreprenaden beräknas starta i mars 2022 och vara slutförd i kvartal 2 2022.

Risker och osäkerheter

På grund av projektområdets lokalisering i en tätbebyggd miljö kan komplikationer uppstå under byggtiden vilket kan påverka tidplanen och tredje man.

Kommunikation

Kontoret har utformat allmän plats i samråd med trafikkontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av studentbostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge i staden. Trots ökade utgifter redovisas ett fortsatt positivt nettoanvärde vilket anses vara godtagbart då intäkterna i form av tomttrattsavgälder är reducerade med 50 %.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner föreslagen budget för genomförandet av projektet med en utökad utgift från tidigare beslut om cirka 6,4 mnkr.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal