

§ 50

Norra Hovstallängen inriktning för markförsäljning

KSN-2020-01614

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna inriktning för markförsäljning inom kvarteret Norra Hovstallängen i enlighet med föredragningen i ärendet.

Yrkande

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Petersson (C) yrkar:

- (1) att ingen skola eller förskola byggs på "Busstomten" och att bostäder och kontor byggs istället, samt
- (2) att uppdra till förvaltningen att förhandla med Besqab för att kunna köpa fastigheten "Ångkvarn" och sälja busstomten samt starta planering för skola och förskola.

Erik Pelling (S) yrkar avslag på Fredrik Ahlstedts (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden ställde Fredrik Ahlstedts (M) med fleras ändringsyrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott avslår yrkandet.

Ordföranden ställer därefter förvaltningens förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott bifaller förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 19 juni 2017 (§73) i uppdrag av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att starta projektet Norra Hovstallängen (Busstomten). Projektet omfattar planering av exploatering och utbyggnad av allmän plats i kvarteret Norra Hovstallängen i Kungsängen. Syftet med projektet är att

- lösa lokalbehov för grundskola och förskola, inklusive en idrottshall, i området

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-06-03

- skapa en multifunktionell plats i Kungsängen som fungerar för skoländamål på dagtid och mötesplats för området på kvällstid
- pröva möjligheten att få in en annan typ av verksamhet inom området, såsom lokaler och kontor.

I uppdraget angavs också att projektet ska utreda vad som är mest fördelaktigt - att kommunen bygger skolan själv eller att överlåta fastigheten till en privat aktör för att sedan hyra tillbaka lokalerna. Projektet ska även pröva ett underjordiskt mobilitetscenter i enlighet med affärsdirektivet för Uppsala Parkering AB.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 4 maj 2020
- Bilaga 1, Norra Hovstallängen – inriktning för markförsäljning

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-05-04

Diarienummer:
KSN-2020-01614

Handläggare:
Henrik Modigh, Margareta Catusus

Norra Hovstallängen inriktning för markförsäljning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna inriktning för markförsäljning inom kvarteret Norra Hovstallängen i enlighet med föredragningen i ärendet.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 19 juni 2017 (§73) i uppdrag av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att starta projektet Norra Hovstallängen (Busstomten). Projektet omfattar planering av exploatering och utbyggnad av allmän plats i kvarteret Norra Hovstallängen i Kungsängen. Syftet med projektet är att

- lösa lokalbehov för grundskola och förskola, inklusive en idrottshall, i området
- skapa en multifunktionell plats i Kungsängen som fungerar för skoländamål på dagtid och mötesplats för området på kvällstid
- pröva möjligheten att få in en annan typ av verksamhet inom området, såsom lokaler och kontor.

I uppdraget angavs också att projektet ska utreda vad som är mest fördelaktigt - att kommunen bygger skolan själv eller att överlåta fastigheten till en privat aktör för att sedan hyra tillbaka lokalerna. Projektet ska även pröva ett underjordiskt mobilitetscenter i enlighet med affärsdirektivet för Uppsala Parkering AB.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med kommunledningskontoret, Uppsala parkering AB och Skolfastigheter AB. Perspektiven för barn, jämställdhet och näringsliv har beaktats enligt föredragningen nedan.

Föredragning

I kvarteret Norra Hovstallängen ryms en ny F-9 skola för 780 elever inklusive en fullstor idrottshall och en förskola för 144 barn med cirka 20 kvadratmeter skolgårdsyta per barn. Hela innergården upptas av skolgård. Bredvid och eventuellt i vissa delar ovanpå skolfastigheten föreslås cirka 25 000 kvadratmeter (bruttoarea) kontor uppföras. Under mark inryms ett mobilitetscenter motsvarande 350 bilar åt Uppsala Parkering AB.

Kvarterets närhet till innerstaden och ambitionen att skapa god bebyggd miljö ställer krav på både utformning och skala. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en hög exploatering med stadsmässig skala för att kunna integrera olika verksamheter och ge förutsättningar för en bra näringslivetablering. Utmed Kungsgatan föreslås utbildnings- och kontorslokaler i 4 - 8 våningar. Insidan av kvarteret flankeras av lägre byggnader som drar ned skalan och skapar en trivsam skolgård och attraktiv mötesplats.

Barnperspektivet stärks genom tillgång på bilfri, god skolgårdsmiljö tillika aktivitetsytor på fritiden. Samnyttjande av lokaler och utomhusytor stärker ytterligare funktionen som mötesplats för de boende i stadsdelen och ger platsen stadsliv även utanför skoltid. Dragarbrunnsgatans förlängning genom området i form av gång- och cykelstråk ger en naturlig koppling mellan innerstaden och Kungsängen.

De kommersiella lokalerna får ett attraktivt läge i innerstaden i omedelbar närhet till stationen och med mobilitetslösningar i källarplanet. Platsens strategiska läge har en särskild betydelse för möjligheten att som kommersiell fastighetsägare kunna erbjuda moderna kontor som attraherar globala eller regionala bolag med medarbetare och kunder från hela regionen. De föreslagna ytorna bedöms ge ett tillskott på cirka 3 000 arbetsplatser och kommer att komplettera Uppsalas innerstad med kontorslägen som kan möta Uppsalas tillväxtmål om ett tillskott på cirka 2000 nya arbetsplatser per år. Lokaler för handel och service kan placeras i strategiska lägen inom kvarteret.

Uppsala Parkering AB ska enligt sina affärsdirektiv tillskapa parkeringsplatser i centrala Uppsala. Genom att förlägga ett mobilitetscenter för 350 bilar i Norra Hovstallängen under skolgården kan hela kvarteret göras bilfritt, då leveranser, sophämtning med mera för verksamheterna ovanpå kan ordnas under jord. Det strategiska läget, inte minst närheten till centralstationen med planerade fyra spår till Stockholm är ytterligare skäl för placering av mobilitetscentret på denna plats. Detta ligger också i linje med innerstadsstrategin - att minska gatuparkeringen i centrala Uppsala för att skapa en mer attraktiv stadsmiljö.

Kommunstyrelsen beslutade den 10 april 2019 (§60) om projektbudget för Norra Hovstallängen. Med budgeten följde en genomförandestrategi som vid tillfället för beslutet då bedömdes vara mest fördelaktigt sett till konsekvenserna på koncernnivå avseende ekonomi och risk. Strategin innebar att kommunstyrelsen skulle beställa skola, förskola och idrottshall från Skolfastigheter AB. Strategin innebar att kommunstyrelsen skulle beställa skola, förskola och idrottshall från Skolfastigheter AB. Beställningen av mobilitetscentret ansågs redan vara genomförd i och med parkeringsbolagets affärsdirektiv. Kommunstyrelsen skulle teckna markanvisningsavtal med Skolfastigheter AB och Uppsala Parkering AB. Bolagen och

kommunstyrelsen skulle sedan göra en gemensam upphandling av en entreprenad för uppförandet av de olika verksamheterna. Kontorsbyggrätterna skulle anvisas av kommunstyrelsen till en kommersiell aktör i samband med tilldelningsbeslut.

Intresset för samhällsfastigheter har ökat under senare år och än mer i samband med dämpningen på bostadsmarknaden. Fler aktörer har specialiserat sig på nyproduktion av samhällsfastigheter och hos många är kompetensen och erfarenheten stor av att bygga till exempel skolor och förskolor. Långa hyresavtal med stabila hyresgäster gör det också lättare att finansiera samhällsfastigheter än andra segment. Marknadsläget är i dagsläget därför gynnsamt för att avyttra byggrätter som är avsedda för till exempel skola och förskola. En analys från april 2020 visar att alternativen äga och hyra ger samma ekonomiska resultat, se ärendets **bilaga 1** för ytterligare information.

Förvaltningen förordar nu att hela projektet avyttras till en privat aktör och att skola, förskola och idrottshall med tillhörande friytor samt mobilitetscenter hyrs tillbaka av kommunen. De ekonomiska fördelarna är låg kapitalbindning, det vill säga ingen stor initial investering för kommunkoncernen och transparenta och förutsägbara hyreskostnader under lång tid. Kommunkoncernens soliditet påverkas dock inte i jämförelse med att äga och att ta den initiala investeringen själv. Vid en försäljning i tidigt skede blir projektet oberoende av marknadsvängningar och majoriteten av projektrisken ligger på den kommersiella aktören. Fastighetsförvaltningen förväntas bli effektivare när den kommersiella aktören utvecklar fastigheten för långsiktigt eget ägande, dvs starkare incitament att utveckla en hållbar produkt. Det ger även fördelar som att utnyttja marknadens expertis avseende utvecklingen och gestaltningen av skola och förskola, se ärendets **bilaga 1** för ytterligare information.

Ekonomiska konsekvenser

Genom detta beslut förväntas projektet för Norra Hovstallängen ges en något högre markförsäljningsintäkt än tidigare prognostiserat. Detta delvis genom att marken konkurrensutsätts och delvis genom att projektet tydligare paketeras och tillgängliggörs för marknaden.

Då marknaden för hyreskontrakt stabiliserats och växt sig stark de senaste åren bedöms den redovisade inriktningen för markförsäljning i dagsläget vara mest fördelaktig. Nuvarande marknadsläge har inte någon påverkan på detta ställningstagande. Hyresnivåerna för de kommunala lokalbehoven förväntas ligga på liknande nivåer som om kommunen hade uppfört lokalerna på egen hand. Avsikten är också att tidigt i processen låsa hyran på en för kommunen acceptabel nivå.

Kommunkoncernen undviker genom föreslagen inriktning de initiala investeringskostnaderna för skola, förskola, idrottshall och mobilitetscenter. Med avseende på kommunkoncernens soliditet så finns det ingen påtaglig skillnad mellan alternativet att hyra eller att äga lokalerna.

Utfallet av den föreslagna inriktningen kan innebära ett behov av en förnyad projektbudget. Om behov uppstår så återkommer förvaltningen i enlighet med de principer som fastslagits för exploateringsprojekts budgetar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 4 maj 2020
- Bilaga 1, Norra Hovstallängen – inriktning för markförsäljning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga 1.

Datum:
2020-05-04Diarienummer:
KSN-2020-01614Handläggare:
Henrik Modigh, Margareta Catusus

Bilaga 1. Norra Hovstallängen – inriktning för markförsäljning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en process för försäljning av kvarteret genom att upplåta marken inom kvarteret till en kommersiell aktör som bygger skola, förskola och idrottshall med tillhörande friytor samt mobilitetscenter. Kommunen hyr därefter tillbaka lokalerna med kravställda optioner.

En sedvanlig markanvisning är en option för en byggaktör att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med en kommun om förutsättningarna för att uppföra ny bebyggelse eller att genomföra annan exploatering inom ett visst markområde. Det innebär att aktören inte förbinder sig att genomföra projektet förrän ett genomförandeavtal är tecknat, dvs i samband med att detaljplanen antas.

Det nu föreslagna förfarandet som föreslås utgör inte en regelrätt markanvisning där byggaktören innehar rådigheten över att avbryta processen. Föreslaget är en försäljningsprocess omfattande hyresupphandling (enligt Lagen om Offentlig Upphandling (LOU) - Hyresundantag) och en fastighetsöverlåtelse enligt Jordabalken. Både tecknandet av hyresavtalet och försäljningen av fastigheten genomförs inom ramen för Hyresundantaget i LOU. Det bör i sammanhanget nämnas att de tävlingsmoment som är förenade med en normal markanvisning också tillämpas i den nu föreslagna processen

Om kommunalt ägande eftersträvas på sikt kan en köpoption skrivas in i överlåtelseavtalet. Detta förutsätter att projektet avyttras genom en bolagsöverlåtelse (överlåtelse av aktier i det fastighetsägande bolaget) istället för en sedvanlig fastighetsöverlåtelse. Detta är något som kommunen kan ta ställning till i ett senare skede.

Försäljningsprocessen genomförs i flera steg för att säkerställa dels att köparen är långsiktig och har genomförandeförmåga, dels att den nya bebyggelsen får hög kvalitet avseende funktion och gestaltning.

Samråd för detaljplanen planeras hållas i början av hösten 2020. I samband med att detaljplanesamrådet har avslutats går en riktad inbjudan till försäljningen ut till ett flertal potentiella köpare. Samrådsförslaget ska vara flexibelt för att ge köparen

utrymme för egna och kreativa lösningar inom ramen för de krav som kommunen ställer. Samtidigt är det viktigt att det finns ett kalkylerbart projekt vid markanvisningstillfället och detta sker delvis genom stöd i ett tillräckligt tydligt samrådsförslag.

Steg 1 – Bedömning av aktören

Utöver aktörernas genomförandeförmåga och långsiktighet görs en bedömning av ambitionsnivån för projektet (i en programförklaring) samt tidigare erfarenheter att driva och genomföra projekt av detta slag (genom referenstagning).

Steg 2 – Utvärdering av förslaget

De som går vidare från Steg 1 tar fram ett affärsförslag för hela projektet samt lämnar ett indikativt bud på byggrätten. Prospektet som presenteras för aktörerna består bland annat av kravspecifikation, samrådsförslag, hyresavtal med fastställd hyresnivå, kommunens rumsfunktionsprogram för skola/förskola/idrottshall, funktionsprogram för mobilitetscentret, Stadsbyggnadsidéen och Arkitekturpolicyn. Miljöcertifiering, träbyggande och sociala faktorer är premierande.

Aktörernas affärsförslag redovisas med fördel vid en fysisk presentation. I utvärderingen görs en samlad bedömning av hur väl förslagen uppfyller de krav som kommunen ställt avseende funktion, arkitektonisk kvalitet, flexibilitet över tid, kreativitet/innovation och byggrättspris samt hyresnivå.

En köpare väljs ut och en avsiktsförklaring tecknas. Köparen genomför en sedvanlig undersökning av all information avseende projektet (Due Diligence). Därefter inleds en avtalsförhandling där samtliga avtalsvillkor i hyresavtal och köpeavtal fastslås samt undertecknas.

Tillträde sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft samt erhållit bygglov.