

§ 5

Justerad inriktning för markförsäljning avseende Norra Hovstallängen

KSN-2020-01614

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1. att** justera inriktningen för markförsäljningen inom kvarteret Norra Hovstallängen genom att Uppsala Parkerings AB inte längre förutsätts vara en part i mobilitetsanläggningen.

Sammanfattning

Den 10 juni 2020 (§ 175) beslutade kommunstyrelsen om inriktning för markförsäljning avseende Norra Hovstallängen. Denna inriktning anger att marken ska säljas till en extern aktör och att skola, förskola och idrottshall med tillhörande friytor samt mobilitetsanläggningen hyrs tillbaka av kommunen, Bilaga 1.

Genom detta ärende föreslås att mobilitetsanläggningen i stället ingår i de funktioner som en extern aktör ska tillhandahålla till marknaden. Kommunen genom Uppsala Parkerings AB behöver således inte, som en förutsättning för försäljningen, teckna avtal för inhyrning för detta ändamål.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 19 januari 2022
- Bilaga 1. Norra Hovstallängen inriktning för markförsäljning 2020-05-04 (KSN-2020-01614)

Yrkande

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Petersson (C) yrkar att projektet avbryts.

Beslutsgång

Ordföranden ställer föreliggande förslag mot Fredrik Ahlstedts (M) med fleras yrkande att avbryta projektet och finner att utskottet bifaller det föreliggande förslaget.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2022-01-26

Reservationer

Fredrik Ahlstedt (M) reserverar sig mot beslutet och lämnar följande skriftliga reservation:

Projektet Norra hovstallängen är ett projekt där vi tidigare har varit mycket kritiska och vi ser inte hur detta skall kunna realiseras avseende funktion, tid och kostnad. Vi ser framför oss en annan lokalisering för skola och förskolan. Vi tycker att detta område är mer lämpligt för kontor, handel och parkeringshus. Vi ser att det finns andra lämpliga lösningar på förskola och skola inom detta område.

Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen

Datum:
2022-01-19

Diarienummer:
KSN- 2020-01614

Handläggare:
Hanna Rickdorff Lahrin

Justerad inriktning för markförsäljning avseende Norra Hovstallängen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** justera inriktningen för markförsäljningen inom kvarteret Norra Hovstallängen genom att Uppsala Parkerings AB inte längre förutsätts vara en part i mobilitetsanläggningen.

Ärendet

Den 10 juni 2020 (§ 175) beslutade kommunstyrelsen om inriktning för markförsäljning avseende Norra Hovstallängen. Denna inriktning anger att marken ska säljas till en extern aktör och att skola, förskola och idrottshall med tillhörande friytor samt mobilitetsanläggningen hyrs tillbaka av kommunen, Bilaga 1.

Genom detta ärende föreslås att mobilitetsanläggningen i stället ingår i de funktioner som en extern aktör ska tillhandahålla till marknaden. Kommunen genom Uppsala Parkerings AB behöver således inte, som en förutsättning för försäljningen, teckna avtal för inhyrning för detta ändamål.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med kommunledningskontoret och Uppsala Parkering AB. Perspektiven för barn, jämställdhet och näringsliv bedöms inte påverkas av detta beslut.

Föredragning

I korthet anger den hittillsvarande inriktningen att marken ska avyttras till en extern aktör och att skola, förskola, idrottshall och tillhörande friytor samt den underjordiska mobilitetsanläggningen hyrs tillbaka av kommunen. Inriktningen innebär att det är

köparen som uppför lokalerna och att kommunen hyr in sig i dessa via hyresavtal som löper på 20 år. Det anges specifikt att *”Under mark inryms ett mobilitetscenter motsvarande 350 bilar åt Uppsala Parkering AB”*.

Som en justerad inriktning för försäljningen föreslås i och med detta beslut att Uppsala Parkerings AB:s (nedan Parkeringsbolaget) inhyrning inte längre ska vara en förutsättning för försäljningen av Norra Hovstallängen.

Uppsala Parkerings AB:s egen kalkyl visar att inhyrningen i mobilitetsanläggningen inte kommer att ge en vinst för bolaget vid den föreslagna hyresnivån. Det finns därmed ingen marginal för ökade kostnader för Parkeringsbolaget, vilket medför att inhyrningen riskerar att bli en förlustaffär. Parkeringsbolagets inhyrning bedöms inte heller ge en högre betalningsvilja hos de potentiella köparna av fastigheten, vid de föreslagna hyresnivåerna. Det finns med andra ord inte något ekonomiskt incitament till inhyrningen i mobilitetsanläggningen från vare sig projektets eller Parkeringsbolagets sida.

Stadsbyggnadsförvaltningens och kommunledningskontorets samlade bedömning är att möjligheterna att hålla projektets tidplan ökar, att ekonomiska risker för kommunkoncernen minskar, samt att fastigheten blir mer attraktiv för köparen om denne själv får rådighet över mobilitetsanläggningen. Detta innebär en potentiellt högre försäljningsintäkt.

En justerad inriktning för markförsäljningen påverkar inte antalet parkeringsplatser som tillskapas inom projektet, då antalet parkeringsplatser kommer att finnas med som en förutsättning för försäljningen samt tas upp i avtal i samband med fastighetsförsäljningen. Skillnaden är att kommunen, genom Uppsala Parkering AB, inte kommer att styra över mobilitetsanläggningen när den står klar. Kommunen kan ställa andra krav på mobilitetsanläggningen, till exempel nödvändiga funktioner för kommunens övriga inhyrningar, i samband med försäljningen och tecknande av övriga hyreskontrakt.

Även i den hittillsvarande inriktningen var kommunens rådighet begränsad, då den endast säkerställdes under hyreskontraktstiden.

Detta beslut medför att projektets komplexitet minskar, då antalet inblandade parter minskar. Det innebär en snabbare process, vilket är önskvärt då tidplanen för skolans färdigställande prioriteras.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömningen är att projektets ekonomi förbättras om köparen själv får råda över uthyrning av parkeringsplatser i mobilitetsanläggningen.

En justerad inriktning för markförsäljning bedöms ha en positiv påverkan på kommunkoncernens totalekonomi, där köpeskillingen för Norra Hovstallängen har förutsättningar blir högre och den ekonomiska risken som inhyrningen medför för Parkeringsbolaget, utgår. Nytt förslag till budget för projektet kommer tas fram för beslut efter att indikativa bud inkommit i försäljningsprocessen, under våren 2022.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 19 januari 2022
- Bilaga 1. Norra Hovstallängen inriktning för markförsäljning 2020-05-04 (KSN-2020-01614)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

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