

Handläggare: Ylva Segerlind
E-post: ylva.segerlind@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 212

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Backåkra 2 (fd Brofästet) Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet Backåkra 2 med en projektbudget om 187 mnkr godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Eva Nygren
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 187 Mkr i nyproduktion av 43 st hyresbostäder i storlekarna 1-4 rok inom Kv. Backåkra 2 (fd Brofästet) i Norra Djurgårdsstaden. Backåkra 2 ligger i närheten av fastigheterna Hornslandet och Töfsingdalen i Stockholmshems befintliga fastighetsbestånd och ligger i en stadsdel som är uppskattad bland bostadssökande. Projektet bidrar till det goda boendet med dess placering nära kommunikationer, tillfartsleder och kommersiell service. Stockholmshem utsågs i september 2014 som vinnare av en markanvisningstävling för en kommande etapp med två huskroppar och 43 lgh i Norra Djurgårdsstaden. Totalt deltog 16 byggherrar och förslagen utvärderades med avseende på energi/miljö respektive arkitektur. Husen är sk plusenergihus vilket innebär att de ska generera mer energi än vad de gör av med, sett till ett helt år.

Ärendet

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholm ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och en levande stad där alla kan bo. Målet är att 2040 ha realiserat visionen om att ” ett högt bostadsbyggande i alla delar av staden har lagt grunden för en väl fungerande bostadsmarknad. I staden finns en mångfald av attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder”.

Totalt planerar Stockholms stad att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2040 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska därför succesivt dubblera sin nyproduktionstakt till 2019 till ca 1000 byggstartade lgh/år.

Nuläge

Kvarteret Backåkra 2 ligger i detaljplanen Brofästet som ligger nära Ropstens tunnelbana och Lidingöbanan. Fastigheten ligger i anslutning till det nya centrum/kulturområde som håller på att växa fram i Norra Djurgårdsstadens gamla industriområde med gasklockor och vackra gamla tegelbyggnader.



Fastigheten är belägen invid Husarviken i den norra delen av kvarteret.



Kollektivtrafik

Längs Bobergsgatan, något öster om planområdet, finns busshållplats med trafik som leder mot City och mot Ropsten där spårtrafik ansluter till Lidingö och mot Stockholm.

Skolor

Drygt en halv kilometer från planområdet kommer att finnas grundskola och förskolor. I Hjorthagen, strax öster om detaljplanen, finns ytterligare grundskola och förskolor.

Affärer

Kommersiell service finns primärt i Hjorthagen öster om detaljplanen. Det finns i övrigt Coop butik och Apotek i Kv. Hornslandet där kommer någon form av kafé och ytterligare en lokal finns. Längre söderut finns smörgåsbar, delikatess, banker, mäklare, konditori och restaurang, tidning- och spelombud samt ytterligare en stor matvaruaffär men även heminredning.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, lämnade AB Stockholmshem in ett tävlingsförslag i tävlingen om att bygga ett energiplushus som hyreshus. Stockholmshem vann markanvisningstävlingen i konkurrens med 15 andra byggherrar.

Åtgärder

Plusenergi-hus

Backåkra 2 skall bli ett boende med energikonsumtion i balans. Detta innebär att huset skall spara på energin samt dra nytta av egen energiproduktion. Energiproduktionen kommer främst att ske genom solceller på tak och väggar samt genom vindkraftverk på taket. Vidare skall energi tillgodogöras via borrhålsmagasin i berget. Lägre framledningstemperatur i värmesystemet för bättre effektivitet i värmepumpar. På besparingssidan så har högeffektiv isolering valts, högvärdiga fönster, köldbryggor har på ett detaljerat sätt värderats och utformats, inglasade balkonger utgör en viktig del i energikonceptet. Överdimensionerade luftbehandlingsaggregat ska höja energiprestanda. Särskilda tankar skall ta hand om biomassa för att tillgodogöra denna energi vid produktion av gas.

Stockholmshem skall bygga två hus längs Husarviksgatan på nordvästra sidan av detaljplanen. Husen är ritat av DinellJohansson arkitekter och inrymmer 43 lägenheter i storlekarna 1-4 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
1 Rok	1	2,3
2 RoK	12	27,9
3 RoK	12	27,9
4 RoK	18	41,9

Därutöver inrymmer husen en lokal på 27 kvm, 22 garageplatser och drygt 140 cykelplatser. Husen är friliggande och utgör en del av ett större kvarter med flera bostadshus i varierande storlekar. Alla fastigheter inom kvarteret får en gemensam samfällid ägd gård.

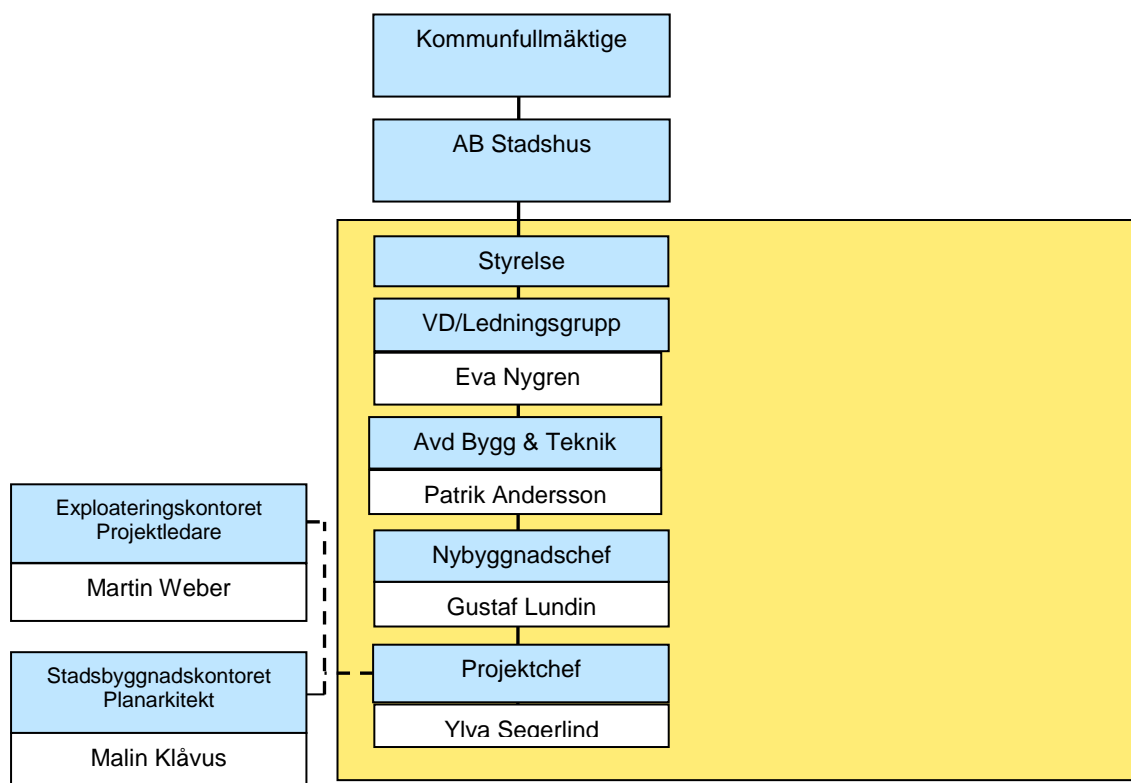
Byggstart planeras till årsskiftet 2016/2017 med första inflyttning hösten 2018. Gemensamhetsanläggningen i B1 får tillträde till marken den 24/10-2016. Upphandling av markentreprenör pågår. Gemensamhetsanläggningen i B2 får tillträde till marken i januari 2017.

Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av upphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningskedet. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet (projektplanen).

Entreprenaden avser att genomföras med generalentreprenad.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidplan

Styrande beslut i nämnder och styrelser (tagna beslut redovisas)

Beslut om start-PM i Stadsbyggnadsnämnden	2012-12-14
Antagen detaljplan i SBN	2015-10-07
Lagakraftvunnen detaljplan	2015-11-02
Undertecknat Exploateringsavtal	Pågår

Tider i genomförandet

Projektering	-2017-01
Bygglovsansökan inlämnad	2016-08
Upphandling byggproduktion	Årsskiftet 2016/17
Byggproduktion	Kvartal 1 2017
Inflyttning	2018

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden är beräknad 187 Mkr med reservation för att vissa justeringar. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 4 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är 18 Mkr.

Risker

Risker som kan påverka genomförande.

Projektet kan bli senarelagt eftersom byggstart kan påverkas av intilliggande byggnadsarbeten i form av andra byggherrar i samma kvarter. Vad gäller ekonomin är byggmarknaden för närvarande överhettad och upphandlingar av entreprenad för gemensamt garage (B1) indikerar detta. Inköp i projektet är inplanerat till kvartal 1 år 2017. Projektet innehåller olika tekniska system vilket kräver samordning och injustering, vilket är komplicerat och risk finns att teoretiska energivärden blir svåra att nå.

Uppföljning

Rapportering i projekt sker regelbundet till nyproduktionschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten samt till avdelningschef Bygg & Teknik. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Avdelningen Bygg & Teknik har berett ärendet i samråd med Ekonomiavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Den föreslagna bebyggelsen ligger i en attraktiv stadsdel nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. Läget intill Stockholmskansons andra fastigheter gör även att förvaltningen får samordningsfördelar i dess arbete. Lägenheterna är välplanerade med bra funktioner och god standard. Denna investering är bra för Staden då den tillför 43 st nya hyresbostäder.

Bilagor

1. Värdeberäkning daterad 2016-10-10 (Sekretess)