



STADSLEDNINGSKONTORET



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 311-1705/2012
STADSHUS AB DNR 2012/3.2.2/161
2012-11-26
ÄRENDE 13

Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Andreas Jaeger tfn 08-508 29 269

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder i kvarteret N15 inom detaljplan Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
 - 1. Inriktningen för nyproduktion om ca 150 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. N15 inom detaljplan Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om 517 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
 - 1. Inriktningen för nyproduktion om ca 150 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. N15 inom detaljplan Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om 517 mnkr, godkänns.
 - 2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholmshem planerar att bygga ca 150 lägenheter, en större livsmedelsbutik samt tre mindre butikslokaler i Norra Djurgårdsstaden. Kvarteret ligger utmed detaljplaneetappens huvudgata, Bobergsgatan. Total projektkostnad inklusive mervärdeskatt är beräknad till 517 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är god och ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Som ett led i Stockholmshems arbete med att uppfylla stadens Vision 2030 och sina ägardirektiv, ansökte Stockholmshem år 2008 markanvisning från exploateringskontoret för fastigheten Hjorthagen 1:3. Detaljplanen ingår i ett större område som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse, Norra Djurgårdsstaden. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för, i huvudsak, bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål.

Exploateringsnämnden anvisade i december 2009 mark för ca 150 bostäder och lokaler, med krav på en miljöprofil med höga ambitioner avseende låg energiförbrukning, hållbara transporter, resurseffektiva kretslopp och anpassning till ett förändrat klimat.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendet

Efter att exploateringsnämnden i december 2009 anvisade mark för ca 150 bostäder har Stockholmshem nu arbetat vidare med projektet, som nu innefattar ca 152 lägenheter, en större livsmedelsbutik samt tre mindre butikslokaler. Kvarteret ligger utmed detaljplaneetappens huvudgata, Bobergsgatan. Övriga omgärdade gator är Kolgatan, Husarviksgatan och torget Gårdstorget.

Ca sex lägenheter kommer preliminärt att hyras av stadsdelsnämnden som speciallägenheter.

Byggnadernas höjd varierar från fyra till nio våningar.

Bostäderna utformas bl.a. med höga krav på tillgänglighet och funktionalitet, med i huvudsak målgrupper som tvåpersonshushåll, yngre barnfamiljer och äldre som väljer att lämna sin villa samt familjer där äldre barn eller någon i föräldragenerationen kan bo kvar.

Garage under husen och gården rymmer ca 76 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,5 p-platser per lägenhet.

Tidplan

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under andra kvartalet 2013. Projektering har påbörjats och kommer att pågå till 2014. Byggproduktion förväntas starta tredje kvartalet 2014 och inflyttning sker under 2016.

Ekonomi

Total projektkostnad inklusive mervärdeskatt är beräknad till 517 mnkr.

Hittills upparbetat i projektet är 8 mnkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2. (SEKRETESS)

Miljö

Stockholmshem följer stadens högt ställda ambitioner för energianvändning med låg andel primärenergi. Energiförbrukning är beräknad till max 55kWh/kvm/år köpt energi exklusive hushållsel. Vad gäller fastighetselen ska minst 30 % vara lokalt producerad förnybar elenergi. Lägenheterna kommer även att ha individuell mätning av tappvatten och el. Källsortering kommer vara en naturlig del av livet i Norra Djurgårdsstaden och kommer att ske med hjälp av sopsug.

Risker

Tre risker är bedömda som stora (>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell:

1. Stigande grundvatten med stigande havsvattennivå. Att befintliga förorenade massor förorsakar ohälsosam gasbildning.
2. De högt uppsatta miljömålen inte uppnås.
3. Fuktrelaterade skador.

Stockholmsshems åtgärder för att hantera dessa risker är:

1. Grundläggningen utförs vatten- och gastätt. Viss säkerhetstolerans inför framtida stigande havsnivåer.
2. Kvalitetssäkring av viktiga delar med bärighet på energiförbrukningen, i såväl projekterings- som produktionsskedet och individuell mätning av varmvatten. Informera och involvera hyresgästerna i stadens och projektets miljöambitioner samt deras påverkan.
3. Genomföra mycket kontroller i såväl projekterings- som produktionsskedet med hjälp av bl.a. en certifierad fuktsakkunnig.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområde där staden ska vara ett internationellt föredöme för nya stadsutvecklingsprojekt. Stockholmshem följer stadens högt ställda ambitioner för energianvändning med låg andel primärenergi.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är god och ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Det kan dock noteras att hyresnivåerna är höga, vilket kan leda till en initialt hög omsättning på hyresgäster och högre förvaltningskostnader.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Stockholmshem att återskoppla till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen.

Bilagor

- Bilaga 1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för
AB Stockholmhem.
- Bilaga 2. Värdeberäkning daterad 2012-09-24 SEKRETESS