

Utlåtande 2013:22 RI+RV (Dnr 311-1705/2012)

AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder i kvarteret N15 inom detaljplan Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Stockholmsshem 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 mervärdesskatt är beräknad till 517 mnkr.

Beredning

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

Stadsledningskontoret och *Stockholms Stadshus AB* 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.

Våra synpunkter

Den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden är en viktig del av framtidens Stockholm och kommer att utgöra ett världsledande exempel på miljövänligt byggande. Liksom Hammarby Sjöstad är Norra Djurgårdsstaden en del av Stockholms ambition att växa i centrala lägen genom att bygga en tät och miljövänlig promenadstad där gammal industrimark omvandlas till nya stadsmiljöer. Redan hösten 2012 flyttade de första invånarna in till Norra Djurgårdsstaden och år 2020 beräknas 6 000 nya bostäder stå färdiga.

Stockholm behöver ett blandat utbud av boendeformer och därför välkomnas projektet som vi anser utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i staden.

Norra Djurgårdsstaden har en tydlig miljöprofil och lägenheterna i projektet kommer att följa stadens högt ställda miljökrav på bland annat energianvändning.

Bilagor

1. a) Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
1. b) Protokoll från styrelsen för AB Stockholmshem
2. Värdeberäkning daterad 2012-09-24 SEKRETESS, här ej tryckt, finns på KF/KS kansli

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Att delvis bifalla inriktningsbeslutet gällande Ab Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kvarteret N15
2. Att förändra lägenhetsfördelningen så att 20 % av lägenheterna upplåts som 1RoK
3. Att vidare anförda följande:

Stockholm behöver ett blandat utbud av boendeformer. Det är därför bra att AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kvarteret N15 inom detaljplanen Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden är ett projekt som utgör tillskott av nya hyresrätter i staden. Stockholm behöver dock bygga bostäder för stadens unga och stadens studen-

ter. Idag är det tufft att hitta en studentbostad i Stockholm och i år är bostadsbristen för unga och studenter värre än på länge.

Miljöpartiet har i sitt förslag till budget för 2013 angivit att Stockholms hem bland annat ska medverka till att öka nyproduktionstakten av hyreslägenheter för unga och studenter varför miljöpartiet i stadshuset föreslår att lägenhetsfördelningen i detta aktuella projekt förändras så att 20 % av lägenheterna upplåts som 1RoK.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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.

Stockholm den 6 februari 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

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 AB Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Som ett led i AB Stockholmshems arbete med att uppfylla stadens Vision 2030 och sina ägardirektiv, ansökte AB 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 regler för ekonomisk förvaltning ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också underställas kommunfullmäktige för beslut.

Ärendet

Efter att exploateringsnämnden i december 2009 anvisade mark för ca 150 bostäder har AB Stockholmshem 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 AB Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2. (SEKRETESS)

Miljö

AB 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 fastighetsdelen 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.

AB Stockholmshems 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 produktions-skedet med hjälp av bl.a. en certifierad fuktsakkunnig.

BEREDNING

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

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 26 november 2012 har i huvudsak följande lydelse.

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 återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertiärrapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen.