

Handläggare: Peter Ekman
E-post: peter.ekman@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839209

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. N15 inom DP Norra 2, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande .

1. För sin egen del godkänna inriktningen av nybyggnad i projektet i kv. N15 inom DP Norra 2 för 517 Mkr
2. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad i projektet i kv. N15 inom DP Norra 2 för 517 Mkr
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
VD

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, att investera 517 Mkr i nyproduktion av 152 hyresbostäder i Kv. N15 inom DP Norra2 i stadsdelen Östermalm, Norra Djurgårdsstaden.

Norra Djurgårdsstaden är idag ett av två områden där staden inom visionen om ”Ett Stockholm i världsklass”, arbetar hårt med att bli världsledande i att utveckla, kommersialisera och tillämpa ny energi- och miljöteknik. Norra Djurgårdsstaden ingår även i ett av flera projekt inom Clinton Foundations globala projekt för klimatpositiv utveckling.

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 cirka 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholms hem ska bidra till att uppnå detta mål.

Bolaget ska därför enligt ägardirektiv och inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nyproduktion samt bidra till nyproduktion av 15 000 nya lägenheter under åren 2011-2014.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska Stockholms hem bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter.

Enligt Stockholms hems arbetsordning ska inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

Ärendet

Nuläge

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.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, sökte AB Stockholms hem år 2008 markanvisning från Exploateringskontoret för fastigheten Hjorthagen 1:3 för att bidra till Stadens utvecklingsområde Norra Djurgårdsstaden utveckling och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för ca 150 goda hyresbostäder och kompletterande lokaler.

Åtgärder

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.

Visionen med kvarteret är att skapa en mångfald av attraktiva lägenheter för olika skeden i livet i en stimulerande ”grön” hållbar, urban boendemiljö. Den arkitektoniska kvaliteten ska vara hög och svara mot de högt ställda miljökraven.

Stockholms hems har nu arbetat vidare med projektet som nu innefattar ca 152 lägenheter, en större livsmedelsbutik samt 3 mindre butikslokaler. Kvarteret ligger utmed detaljplaneetappens huvudgata, Bobergsgatan. Övriga omgärdade gator är Kolgatan, Husarviksgatan och torget Gårdstorget.

Ca 6 lägenheter kommer preliminärt att hyras av Stadsdelsförvaltningen som speciallägenheter.

Byggnaderna höjd varierar från 4 till 9 våningar.

Lokaler för kultur, restauranger och butiker planeras av staden inom det gamla gasverksområdet som ligger tvärs över Bobergsgatan.

Parkering för bilar och mc för boende samt verksamheter i kvarteret anordnas till del genom kantparkering men i huvudsak genom parkering i källaren under byggnad. Inriktningen är 0,5 parkeringsplatser per lägenhet inom egen fastighet. Några bilplatser förbereds för laddning av elbilar.

Kvarteren är slutet mot huvudgatan och öppnar upp sig mot naturen och Husarviken för att både möjliggöra utblickar och skapa en varierad stadsfront mot norr.

SL planerar spårvägstrafik eller blå busslinje utmed stadsdelens huvudgata Bobergsgatan.





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.

Lägenhetsfördelning

2 RoK	50-60 kvm	59 st.	39 %
3 RoK	74-87 kvm	60 st.	40 %
4 RoK	95-97 kvm	28 st.	18 %
5 RoK	125-138 kvm	5 st.	3 %

(5 RoK är i etage med uthyrningsrum med egen ingång och dusch)

Totalt blir det 152 lägenheter varav 6 lägenheter som speciallägenheter.

Specialboende

Specialboende bestående av 6 lägenheter med tillhörande gemensamhetslokal.

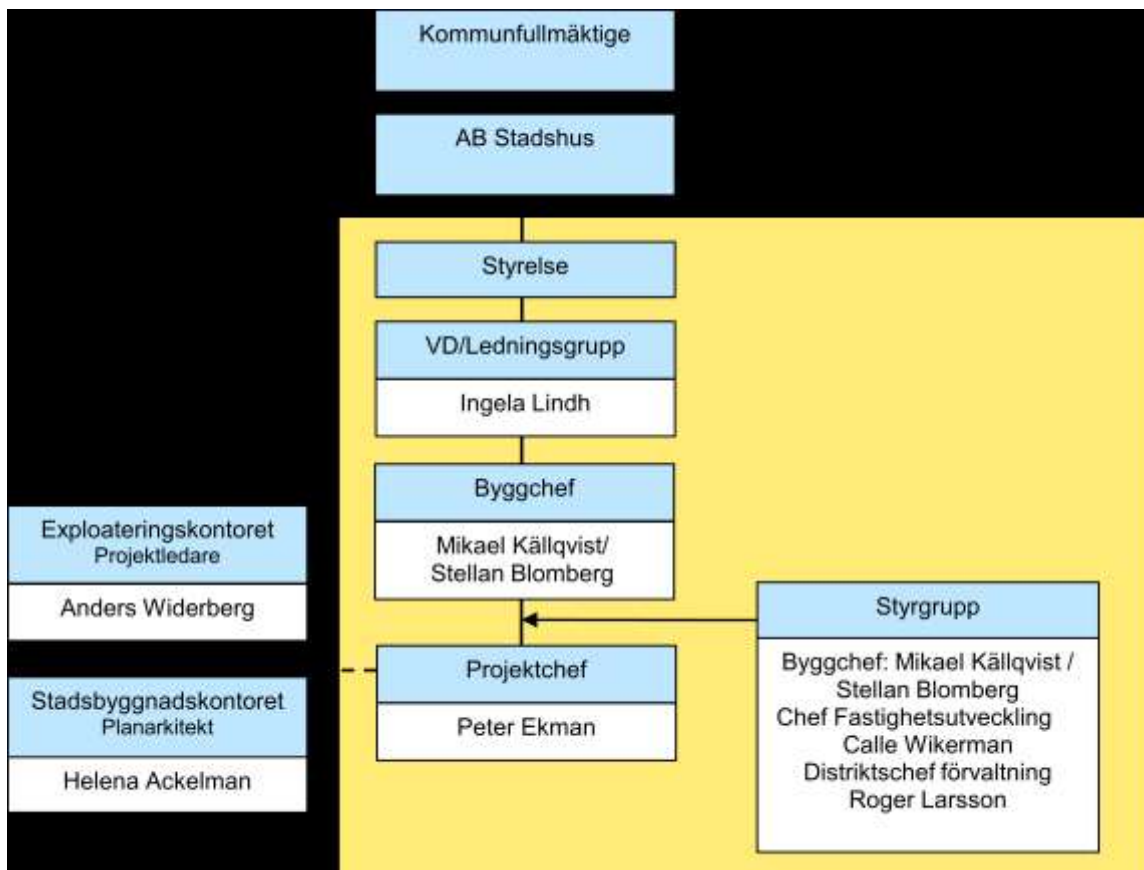
Lokaler

Livsmedelbutik	1 200 kvm	1 st.
Hyresgästlokal	80 kvm	1 st.
Affärslokal	70-160 kvm	3 st.

Parkeringsgarage

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

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2009-12-17
Beslut om exploateringsavtal i Expl.nämnden	2010-01-08

Beslut om start-PM i SBN	2010-02-04
Ställningstagande efter samråd i SBN	2011-09-29
Godkänd i SBN	2012-06-19
Godkänd i KF	2012-09-24
DP beräknas vinna laga kraft	2013 kvartal 2

Tider i genomförandet

Projektering	2012-2014
Upphandling byggproduktion	2013 kvartal 1, samverkansentreprenad
Byggproduktion	2014 kvartal 3
Inflyttning	2016

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 517 Mkr.

Hittills upparbetat i projektet är 8 milj.kr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

Tre st 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.

Våra 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.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till byggchefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholms shems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. Vid avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Bilaga

Värdeberäkning daterad 2012-09-24 SEKRETESS