

Handläggare:
Allan Leveau
Björn Ribbagen
Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets-
och sekretesslagen
2013-04-12

**Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av 150 lägenheter i
kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden.**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av kvarteret Björnlandet med ca 150 bostäder till en total investeringsutgift om c:a 475 mnkr godkänns.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för nyproduktion av ca 150 lägenheter i kvarteret Björnlandet till en total investeringsutgift om c:a 475 mnkr.

Vällingby den 12 april 2013



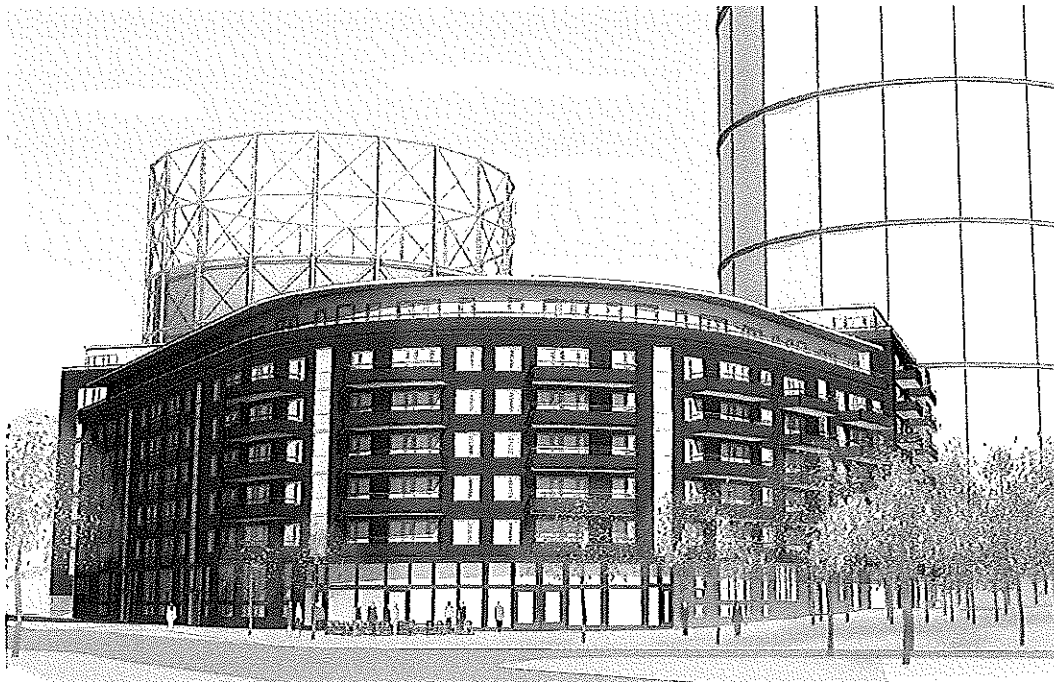
Pelle Björklund
VD

Allmän beskrivning

Ambitionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en del av innerstaden med en stark attraktionskraft och en identitet som präglas av god arkitektur och hållbarhet.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse. Området omfattar totalt ca 11 000 bostäder samt 30 000 arbetsplatser och är därmed ett av Europas största stadsutvecklingsprojekt.

Projektet ingår i den andra delen av den första utbyggnadsetappen och syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål.



Projektet består av ett lamellhus i väster och tre punkthus med en sammanbindande lågdel i öster. Lamellhuset är sex våningar högt med en indragen sjunde våning. Punkthusen är åtta våningar höga med en indragen nionde våning. De sammanbindande lägre byggnadsdelarnas tak utformas till terrasser och tar upp en del av nivåskillnaden mellan den gemensamma gården och parkmarken upp mot gasklockorna i öster. Lätta trappor leder från gården till de terrasserade taken och terrasserna i slutningen. De lägre, sammanbindande, byggnadsdelarna innehåller kvarterets gemensamma funktioner som tvättstugor och cykelrum. Under gården finns ett garage.

Fasaderna på kvarterets utsida putsas i mustiga kulörer, i lite jordiga nyanser från ockra till rostrött. Gårdens fasader putsas i en ljusare färgskala. Husets takvåning avviker i kulör och material och har ett stort taksprång som tillsammans med takterrassens räcke förstärker byggnadens svepande form.

Gården innehåller flera olika vistelseplatser för de boende, och är öppen för förbipasserande. Här finns plats för lek, grannsamvaro och solig fika på terrasserna. Rakt igenom gården skär axeln för passage genom kvarteret i nord-sydlig riktning. De stora höjdskillnaderna i gårdens östra del tas om hand av trappor, murar och terrasser, vilka gör det möjligt att röra sig i öst-västlig riktning; från gården ut i den angränsande naturmarken.

En förskola är planerad till bottenvåningen i ett av punkthusen samt en lokal är planerad till lamellhuset.

Ekonomi

Överslagskalkyler visar på en total investering om 475 mnkr.
Direktavkastningskravet är satt till 3,25 %.
Hyresnivån i området ligger över 2 000 kr/kvm, år.

Med dessa ingångsvärden ger projektet ett överskott i värderingskalkylen. Det föreligger därför inga initiala nedskrivningsbehov. Alla belopp är angivna i dagens penningvärde.

Tidplan

Detaljplanen har vunnit laga kraft och enligt exploateringskontorets planering får Svenska Bostäder tillträde till marken april 2014. Byggstart är planerad till april-maj 2014 och inflyttningen planeras till hösten 2016.

Risker

Bredvid fastigheten pågår en detaljplan för gasklockan 3-4 som fortfarande inte har vunnit laga kraft, det finns en risk att den produktionen kan komma att påverka produktionen med sitt underbyggda garage bland annat. Men som planen ser ut idag så ska Svenska Bostäder kunna starta sin produktion som planerat.

Organisation

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklings ordinarie organisation.
