

Handläggare

SLK: Katharina Gratschew
Telefon: 08-508 29 311
Stadshus AB: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

**AB Stockholmshems nyproduktion av
bostäder i kv. Hornslandet (tidigare kv.
N15) i DP Norra 2 i Norra Djurgårdsstaden.
Genomförandebeslut.**

**Stadsledningskontorets och koncernledningens
förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av 152 lägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om 540 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av 152 lägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om 540 mnkr, godkänns.
2. AB Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Irene Svenonius
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

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 140 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholms hem ska bidra till att uppnå detta mål.

Stockholms hems styrelse fattade den 18 oktober 2012 ett beslut om ett inriktningsbeslut om nyproduktion av ca 150 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Kommunfullmäktige fattade den 18 februari 2013 inriktningsbeslut rörande nyproduktionen.

Stockholms hem har arbetat vidare med projektet, som nu innehåller 152 lägenheter, en större livsmedelsbutik, samt tre mindre butikslokaler och två små lokaler. Inflyttning sker etappvis under 2016 och 2017. Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 540 mkr.

Stockholms hem når idag Miljöbyggnad, nivå Silver, men utreder möjligheten att byggnaderna ska kunna certifieras som Miljöbyggnad, nivå Guld.

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. Stockholms hem följer stadens högt ställda ambitioner för energianvändning med låg andel primärenergi.

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 140 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholms hem ska bidra till att uppnå detta mål.

Exploateringsnämnden anvisade i december 2009 mark i Norra Djurgårdsstaden 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.

Ett inriktningsbeslut fattades i Stockholmsstads styrelse den 18 oktober 2012 om nyproduktion av ca 150 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut rörande nyproduktion den 18 februari 2013.

Enligt Stockholmsstads arbetsordning ska genomförandebeslut 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

Stockholmsstad har arbetat vidare med projektet, som nu innehåller 152 lägenheter, en större livsmedelsbutik, samt tre mindre butikslokaler och två små lokaler. Kvarteret ligger utmed detaljplaneetappens huvudgata, Bobergsgatan. Övriga omgärdande gator är Grythundsgatan, Husarviksgatan och Husarvikstorget.

Fem lägenheter och en lokal kommer preliminärt att hyras av stadsdelsförvaltningen som speciallägenheter och gemensamhetslokal för de boende i de fem lägenheterna.

Parkering för bilar och mc för boende samt verksamhetens anställda i kvarteret anordnas till viss del genom kantparkering, men i huvudsak genom parkering i källaren. Garaget under gården rymmer ca 84 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,5 p-platser per lägenhet. Ett antal bilplatser förbereds för laddning av elbilar.

Mål och syfte

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.

Tidplan

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
Detaljplanen har vunnit laga kraft	2013-11-13
Inriktningsbeslut taget i kommunfullmäktige	2013-02-18

Tider i genomförandet

Projektering	2013-09 – 2014-12
Upphandling byggproduktion	2013-03 – 2013-06
Byggproduktion	2014-06 – 2017-06
Inflyttning	2016-08 – 2017-06

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 540 mnkr. En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen (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 tappvarmvatten och el. Källsortering kommer att tillämpas i Norra Djurgårdsstaden och detta kommer att ske med hjälp av sopsug.

Stockholmshem når idag Miljöbyggnad, nivå Silver, men utreder möjligheten att byggnaderna ska kunna certifieras som Miljöbyggnad, nivå Guld.

Risker

Fem stycken risker är bedömda som stora (>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell.

1. Stigande grundvatten och stigande havsvattennivå. Att befintliga förorenade massor förorsakar ohälsosam gasbildning.
2. De högt uppsatta miljömålen inte uppnås alternativt att budget överskrids.
3. Fuktrelaterade skador.
4. Exploateringsnämndens yttre färdigställande av gator och trottoarer.
5. Att livsmedelsbutikens värmeöverskott inte kan återvinnas på ett kostnadseffektivt sätt.

Åtgärderna för att hantera dessa risker är:

1. Grundläggningen utförs vatten- och gastätt. Viss säkerhetstolerans inför framtida stigande havsnivåer.
2. Dialog med staden, där relation mellan kostnad och miljökrav utvärderas. I övrigt 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 kontroller i såväl projekterings- som produktionsskedet med hjälp av bl.a. en certifierad sakkunnig.
4. Delta på exploateringskontorets byggmöten, bevaka att tiderna hålls.
5. Att tillsammans med livsmedelsbutiken hitta den optimalt bästa lösningen för att ta tillvara värmeöverskottet.

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 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 tertialrapporterna.

Bilagor

1. Stockholmshems styrelseärende och protokollsutdrag
”Nyproduktion av bostäder i Kv. Hornslandet (tidigare
kv. N15) i DP Norra 2 i Norra Djurgårdsstaden-
genomförandebeslut”
2. Investeringskalkyl SEKRETESS