

Utlåtande 2014:88 RI+V (Dnr 023-555/2014)

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

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nyproduktion av 152 lägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om 540 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

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

AB Stockholmshem 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 år 2016 och år 2017.

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

Beredning

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

Våra synpunkter

Stockholm växer i allt snabbare takt och vikten av fler bostäder kan inte överskattas. Det är därför glädjande att AB Stockholms hem nu kan bidra med ytterligare 152 bostäder i staden. Stockholms stads bostadsbolag har en viktig roll att spela i uppfyllandet av stadens ambitiösa bostads mål. Genom det här projektet så kommer vi ytterligare ett steg närmare målpåfyllelse, något som är viktigt inte bara för staden och för regionen som helhet. Det är även glädjande att bolaget utreder möjligheten att byggnaderna ska kunna certifieras som Miljöbyggnad, nivå Guld, vilket innebär att byggnaden kraftigt överträffar de krav som ställs i Boverkets byggregler.

Bilagor

1. Stockholms hems styrelseärende och protokollsutdrag ”Nyproduktion av bostäder i Kv. Hornslandet (tidigare kv. N15) i DP Norra 2 i Norra Djurgårdsstaden- genomförandebeslut”
2. Investeringskalkyl SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§. Finns på KF/KS kansli, Stadshuset plan 4.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Det är bra att det byggs hyreslägenheter men vi saknar lägenheter som kan efterfrågas av unga och studenter. Av totalt 152 lägenheter planeras det inte för några ettor. Många unga står i kö för att kunna flytta hemifrån eller kunna flytta till Stockholm och studera.

Vi har som mål att minst 20 procent av all nyproduktion ska vara små lägenheter som kan efterfrågas av främst unga och studenter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 4 juni 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Det är mycket välkommet med fler hyresrätter i Stockholm. Vi konstaterar dock att den kalkylerade hyresnivån på 2350 kr/kvm gör dessa oöverkomliga för de flesta stockholmare med normala inkomster. Godkännandekraven på fasta inkomster på tre gånger månadshyran innebär att man för att t ex få hyra en lägenhet på 80 kvm i detta projekt måste uppvisa en årsinkomst på närmare 600 000 SEK.

Vi anser att nyproduktionen ska inriktas på att väsentligt sänka produktionskostnaderna så att hyrorna blir överkomliga även för stockholmare med låga och normala inkomster.

Ärendet

AB Stockholmshem 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 verksamheters 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. mervärdeskatt 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.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 5 maj 2014 föreslå 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 beslöt för egen del att

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

Särskilt uttalande gjordes av Ann Mari Engel enligt följande.

Det är mycket välkommet med fler hyresrätter i Stockholm. Vi konstaterar dock att den kalkylerade hyresnivån på 2350 kr/kvm gör dessa oöverkomliga för de flesta stockholmare med normala inkomster. Godkännandekraven på fasta inkomster på tre gånger månadshyran innebär att man för att t ex få hyra en lägenhet på 80 kvm i detta projekt måste uppvisa en årsinkomst på närmare 600 000 SEK.

Vi anser att nyproduktionen ska inriktas på att väsentligt sänka produktionskostnaderna så att hyrorna blir överkomliga även för stockholmare med låga och normala inkomster.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 10 april 2014 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 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.