

Utlåtande 2012: RI+RV (Dnr 311-1384/2012)

Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom kv. Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Stockholmshems projekt kv. Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden med en projektbudget om 420 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshem ansökte 2002 om markanvisning i Norra Djurgårdsstaden. År 2004 erhöll de en markanvisning i området inom kv. Töfsingdalen. Detaljplanen som möjliggör byggandet av 146 lägenheter och kompletterande lokaler inom kv. Töfsingdalen godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 17 juli 2009 och antogs av kommunfullmäktige den 30 november 2009. Detaljplanen vann laga kraft den 14 oktober 2010.

AB Stockholmshem planerar att bygga 146 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om 420 mnkr. Målet är att bidra till utvecklingen av miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden och till Stockholms stads bostadsförsörjning.

Beredning

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

Våra synpunkter

Efter en lång process kan AB Stockholmshem äntligen börja bygga de lägenheter som de fick markanvisade redan 2002. Genom byggnationen får Stockholm 146 nya bostäder byggda med högt ställda miljökrav, något som passar Norra Djurgårdsstadens inriktning väl. Det är även glädjande att bolaget kan skaffa sig värdefulla erfarenheter kring miljömässigt byggande i processen, erfarenheter som kan användas i kommande projekt. Vi föreslår därför att fullmäktige godkänner projektet.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag, Genomförandebeslut gällande nyproduktion inom kv. Töfsingdalen, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden vid AB Stockholmsshems styrelse 2012-05-09
2. Töfsingdalen värdeberäkning. *SEKRETESS* (finns tillgänglig för fullmäktiges ledamöter hos Stadshus Stadshus AB, Stadshuset, plan 3).

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

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

Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i Stockholm. Det är bra. Dock tycker vi att ambitionen skulle kunna höjas. Detta kan göras genom att det ställs högre klimatkrav vid byggnation. Vi menar att det idag är möjligt att ställa krav på en energiförbrukning om högst 50 kWh. Parkeringstalet som föreslås tycker vi inte andas höga miljöambitioner. Ett parkeringstal motsvarande 0.1-0.3 är mer lämpligt. Samtidigt anser vi inte att det ska planeras för parkeringar vid studentbostäder, utöver de som möter tillgänglighetsaspekten för funktionshindrade. Vi saknar även uttalade cykelparkeringstal för stadsdelen.

Ett modernt, mänskligt och miljövänligt Stockholm planerar stadsdelar för människor, inte för bilar. Ett modernt, mänskligt och miljövänligt Stockholm skapar klimatsmarta lägenheter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Stockholmshems projekt kv. Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden med en projektbudget om 420 mnkr godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

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 cirka 100 000 nya lägenheter fram till år 2030 och AB Stockholmskem ska bidra till att uppnå detta mål.

AB Stockholmskem ansökte 2002 om markanvisning i Norra Djurgårdsstaden. År 2004 erhöll de en markanvisning i området inom kv. Töfsingdalen.

Detaljplanen som möjliggör byggandet av 146 lägenheter och kompletterande lokaler inom kv. Töfsingdalen antogs i stadsbyggnadsnämnden den 17 juli 2009 och i kommunfullmäktige den 30 november 2009. Detaljplanen vann laga kraft den 14 oktober 2010.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms miljöprofilerade områden. De övergripande ekologiska målen är en klimatanpassad och fossilbränslefri stadsdel 2030 där koldioxidutsläppen understiger 1,5 ton per person och år till 2020. Staden har ett nära samarbete kring en uppföljningsmodell med Kungliga Tekniska högskolan, och med Clinton Climate Initiative inom ramen för det globala miljöprogrammet Climate Positive Development Program.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 mnkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

Ärendet

Detaljplaneetappen Västra är beläget i Storängskroken mellan Storängsbotten och Husarvikens innersta del. Kvarteret Töfsingdalen ligger i norra hörnet av detaljplaneetappen Västra och innefattar ca 146 lägenheter samt 4 mindre butikslokaler utmed etappens huvudgata, Bobergsgatan.

Inriktningen är att 7 till 8 av lägenheter kommer hyras av stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter.

Initialt är inriktningen 0,5 parkeringsplatser per lägenhet inom kvarteret. Beroende på efterfrågan kan parkering som ett komplement även komma att erbjudas hyresgäster i AB Stockholmskems kommande projekt i Norra 2. Bilplatser förbereds för laddning av elbilar.

Staden planerar spårvägstrafik eller blå busslinje utmed stadsdelens huvudgata Erik Dahlbergsgatan från Ropsten genom Storängsbotten med hållplats vid korsningen med Bobergsgatan.

Projektet skall genomföras enligt minst Miljöbyggnadsklass silver. Hyresgästerna kommer att informeras och involveras i projektet och de miljöambitioner som präglar utbyggnaden av stadsdelen.



Bilden visar kvarteret Töfsingdalen och ovan nämnda gator.

Tidplan

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft den 14 oktober 2010 befinner sig nu projektet i planeringsfasen. Under hösten kommer partneringavtal att tecknas med entreprenör. Byggproduktion bedöms starta under början av kvartal 2 2013 och inflyttning planeras ske etappvis under våren 2015.

Ekonomi

Total projektkostnad för kv. Töfsingdalen, inklusive mervärdeskatt, är beräknad till 420 mnkr. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om ca 7 % av entreprenadkostnaden. Hittills är ca 8 miljoner kronor upparbetat i projektet.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Stockholmsshems investering om 420 mnkr i projektet Töfsingdalen, är sekretessbelagd, och beskrivs i bilaga 2.

Risker

AB Stockholmshem har identifierat 6 större risker enligt stadens modell för riskanalys, dessa beskrivs nedan:

1. Kostnadsutvecklingen i byggbranschen.
2. Störningar i leveranstider pga. konjunktorens påverkan.
3. Stigande grundvatten med stigande havsvattennivå. Att befintliga förorenade massor förorsakar ohälsosam gasbildning.
4. Produktionsstörningar p.g.a. den trånga arbetsplatsen med många aktörer.
5. Högre energiförbrukning jämfört med beräknat.
6. Fuktrelaterade skador.

BEREDNING

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

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2012 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande.

Att genomförandet av AB Stockholmhems projekt kv. Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden med en projektbudget om 420 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Genomförandet av AB Stockholmhems projekt kv. Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden med en projektbudget om 420 mnkr godkänns.
2. VD för AB Stockholmshem får i uppdrag att genomföra upphandling och teckna behövliga avtal rörande projekten kv. Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

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

Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i Stockholm. Det är bra. Dock tycker vi att ambitionen skulle kunna höjas. Detta kan göras genom att det ställs högre

klimatkrav vid byggnation. Vi menar att det idag är möjligt att ställa krav på en energiförbrukning om högst 50 kWh.

Parkeringsstalet som föreslås tycker vi inte andas höga miljöambitioner. Ett parkeringstal motsvarande 0.1-0.3 är mer lämpligt. Samtidigt anser vi inte att det ska planeras för parkeringar vid studentbostäder, utöver de som möter tillgänglighetsaspekten för funktionshindrade. Vi saknar även uttalade cykelparkeringstal för stadsdelen.

Ett modernt, mänskligt och miljövänligt Stockholm planerar stadsdelar för människor, inte för bilar. Ett modernt, mänskligt och miljövänligt Stockholm skapar klimatsmarta lägenheter.

Stockholms Stadshus ABs yttrande daterat den 10 september 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 miljöprofilområdet där staden ska vara ett internationellt föredöme för nya stadsutvecklingsprojekt. Stockholmshem följer stadens högt ställda ambitioner för energianvändning med låg andel primärenergi. Projektet genomförs med minst miljöbyggnadsklass silver.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är god och ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Byggbkostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Stockholmshem utvecklar nya sätt att upphandla inom ramen för lagen om offentlig upphandling och hittar nya marknader i syfte att uppnå bättre konkurrens.

Då de tre projekten utgör omfattande investeringar och är att definiera som stora projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler uppmanar koncernledningen Stockholmshem att återskoppla till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertiärapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen.