

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut gällande nyproduktion inom Kv. Töfsingsingedalen, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden

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 Stockholmshem 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 Stockholmshems 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.

Som ett led i vårt arbete och våra då gällande ägardirektiv, sökte AB Stockholmshem redan år 2002 tillsammans med ett antal andra byggherrar markanvisning för Storängskroken, andra detaljplaneetappen, inom stadens utvecklingsområde Norra Djurgårdsstaden. År 2004 erhöles en markanvisning för del av området, kv. Töfsingedalen.

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.

Mål och syfte

Bolaget kommer att bidra till utvecklingen av miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden och till Stockholms stads bostadsförsörjning. Till detta kommer att bolaget göra värdefulla erfarenheter som, genom att delta i utvecklingsarbetet med en ny miljöstadsdel, kan tillämpas i andra kommande bostadsprojekt.

Beskrivning området och projektet

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

7-8 lägenheter kommer hyras av Stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter.

En barnstuga kommer att inrymmas i grannkvarteret utmed Hårdvallsgatan sydost om kvarteret. Förutom ett flertal mindre butiker som planeras runt områdets lilla torg planeras en välsorterad och miljöprofilerad livsmedelsbutik i Stockholms shems kommande projekt Norra 2, ca 300 meter i nordostlig riktning.

Lokaler för kultur, restauranger och butiker planeras av staden inom det gamla gasverksområdet.

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 och gård.

Beroende på efterfrågan kan parkering som ett komplement även komma att erbjudas våra hyresgäster i bolagets kommande etapp i Norra 2. Inriktningen är 0,5 parkeringsplatser per lägenhet inom egen fastighet. Bilplatser förbereds för laddning av elbilar.

Det nya kvarteret utformas som ett innerstadskvarter med gård för de boende. Gården öppnar upp mot norr och det parkstråk med ekar som skall binda ihop parkområdet i öster med ekar i den gamla stadsdelen Hjorthagen och en kil av ekoparken i Nordväst.

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

Situationsplan



Byggnaderna inom kvarteret uppförs i 5–8 våningar ovan mark. Till detta kommer ett källarplan innehållande garage, driftutrymmen och bostadskomplement.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa yteffektiva och attraktiva planlösningar med god tillgänglighet, bra ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. En hög kvalitet planeras avseende den upplevda kvaliteten.

Med hänsyn till såväl Stockholmsshems miljöprogram och stadens ambitioner för stadsdelen planeras för en beräknad energiförbrukning på max 60 kwh/a-temp med bibehållen låg andel primärenergi. Stockholmsshems köp av ursprungsmärkt vindkraftsel bidrar till projektets miljöprofil. Projektet skall genomföras enligt minst Miljöbyggnadsklass silver.

Hyresgästerna kommer att informeras och involveras i projektet och de miljöambitioner som präglar utbyggnaden av stadsdelen.

Beskrivning av målgrupper

Målgruppen är i huvudsak parboende, barnfamiljer och äldre som lämnar sin villa för ett bekvämare boende.

Lägenheter, lokaler och ytor

Lägenhetsfördelning

1 RoK	45 kvm	2 st.	1 %
2 RoK	52-54 kvm	47 st.	32 %
2 RoK	63 kvm	19 st.	13 %
3 RoK	74-82 kvm	62 st.	43 %
4 RoK	94-98 kvm	14 st.	10 %
4 RoK	113 kvm	2 st.	1 %

Totalt blir det 146 lägenheter varav 7+1 blockhyrs av stadsdelförvaltningen som servicebostäder.

Lokaler

Lokaler för butik - 4 st. med totalt 250 kvm.

Hyresgästerna kommer att kunna samutnyttja planerad hyresgästlokal inom bolagets projekt i Norra 2.

Parkeringsgarage

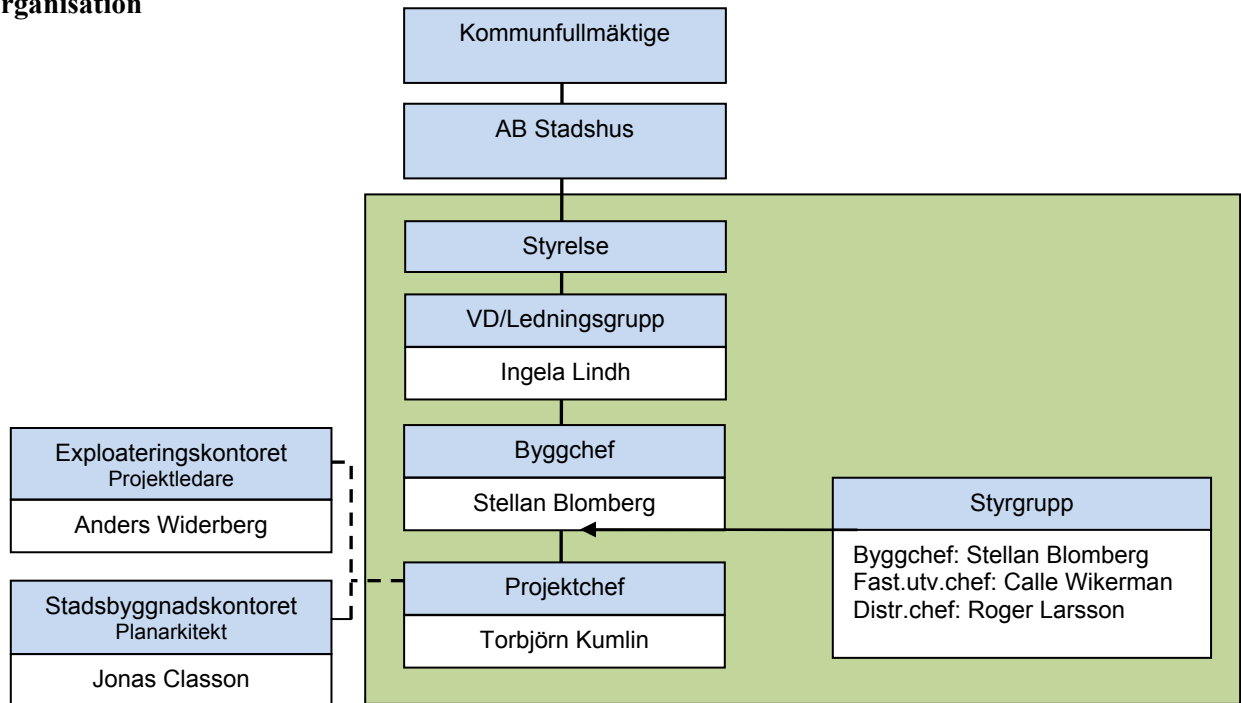
P-tal enligt detaljplanen är ca 0,5 p-platser per lägenhet. Garage under marknivå täcker behovet. Utöver parkering i garage blir det i begränsad utsträckning kantstensparkering på gata.

Beskrivning av genomförandet

Programhandling har upprättats med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter. Kommande skeden kommer att genomföras som aktivering av en option i ett befintligt avtal i en pågående totalentreprenad i samverkan eller s.k. partnering.

Den fortsatta processen är uppdelad i fyra skeden, programöversyn-, system- och bygghandlingsskede samt byggskede. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektets projektplan respektive miljöplan.

Organisation



Tidplan

Styrande beslut i nämnder och styrelser (tagna beslut redovisas)

Beslut om markanvisning i Exploateringsnämnden	2004-06-22
Beslut om antagande av DP i Stadsbyggnadsnämnden	2009-07-17
Antagande av DP i KF	2009-11-30
Planen i laga kraft	2010-10-14

Tider i genomförandet

Fortsatt projektering	2012 04 - 2013 01
Partneringavtal med entreprenör	2012 09
Produktionsplanering - inköp	2012 12 - 2013 04
Byggproduktion	2013 04 - 2015 06
Inflyttning	2015 01 - 2015 06

Om upphandlingar måste påbörjas innan taget genomförandebeslut i Kommunfullmäktige kommer dessa att villkoras med KF's godkännande av beslutet.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 420 Mkr. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om ca 7 % av entreprenadkostnaden.

Hittills är ca 8 miljoner kronor upparbetat i projektet.

Risker

6 antal risker är bedömda som stora(>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell:

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.

Vår plan för att hantera dessa risker är:

1. Systematisk uppföljning/avstämning av budget i såväl projekterings- som produktions-skedet. Partneringavtal med incitament.
2. Planering och avrop i god tid för i produktionsprocessen kritiska material och moment.
3. Grundläggningen utförs vatten- och gastätt. Viss säkerhetstolerans inför framtida stigande havsnivåer.
4. Extra planering och uppföljning samt medverkan i och utnyttjande av stadens logistik-center.
5. 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.
6. Genomföra mycket kontroller i såväl projekterings- som produktionsskedet med hjälp av bl.a. en certifierad fuktsakkunnig.

Kommunikation

Utöver de gängse rapporterna till Stockholmsshems styrelse och Stockholms Stadshus AB sker kommunikation och information via Stockholmsshems webbplats, tidningen Stockholmshemmet samt bostadsförmedlingen.

Rapportering

Kontinuerlig redovisning i rapportering har skett till koncernstyrelsen genom uppföljningsrapporter "Stora investeringar i projekt" och samband med flerårsplaner, budget, tertialrapporter och bokslut.

Löpande rapportering sker regelbundet i styrgruppsmöten. Rapportering till styrelse och ägare görs regelbundet i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelser enligt ovan rapporteras särskilt i form av en s.k. lägesredovisning.

Investeringsbedömning

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering på cirka 420 Mkr i projektet Töfsingedalen redovisas i bilaga 1, (SEKRETESS).

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Töfsingedalen för 420 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Töfsingedalen för 420 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2012-05-02

Ingela Lindh