



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 311-1384/2012
STADSHUS AB DNR 2012/3.2.2/141
2012-09-10
ÄRENDE 11

Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Andreas Jaeger tfn 08-508 29 269

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

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

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
 - 1. Genomförandet av AB Stockholmshems projekt kv. Töfsingdalen i Norra Djurgårdsstaden med en projektbudget om 420 mnkr godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
 - 1. Genomförandet av AB Stockholmshems 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.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

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. Till detta kommer att bolaget göra värdefulla erfarenheter som, genom att delta i utvecklingsarbetet med en ny miljöstadsdel, kan tillämpas i andra kommande bostadsprojekt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. 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.

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 år 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

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 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 Stockholms stads 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 partneringsavtal 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 mervärdesskatt, 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 Stockholmsshems investering om 420 mnkr i projektet Töfsingdalen, är sekretessbelagd, och beskrivs i bilaga 2.

Risker

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.

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 miljöprofilområden 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. Byggekostnaden 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 återsrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen.

Bilagor

Bilaga 1: Tjänsteutlåtande samt protokollsutdrag, Genomförandebeslut gällande nyproduktion inom kv. Töfsingdalen, Östermalm, Norra Djurgårdsstaden. vid AB Stockholmshems styrelse 2012-05-09

Bilaga 2: Töfsingdalen värdeberäkning. *SEKRETESS*