

Handläggare: Mikael Källqvist
E-post: mikael.kallqvist@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 500

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Hornslandet (tidigare Kv N15) i DP Norra 2 i Norra Djurgårdsstaden- genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem samt dotterbolag beslutar följande.

1. Genomförandet av nybyggnad i kv. Hornslandet för 540 Mkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv Hornslandet
3. Hos Kommunfullmäktige hemställs om godkännande av genomförandebeslut beträffande nybyggnad i kv. Hornslandet för 540 Mkr.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
VD

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, att investera 540 Mkr i nyproduktion av cirka 152 st hyresbostäder inom kv. Hornslandet i stadsdelen Norra Djurgårdsstaden.

Projektet och dess gestaltning kommer att bidra positivt till att utveckla Norra Djurgårdsstaden samt bidrar till att området Norra Djurgårdsstaden utvecklas till ett attraktivt bostadsområde med butiker i gatuplanet och en levande gatumiljö.

Energimässigt når vi idag Miljöbyggnad silver men utreder möjligheten att byggnaderna ska kunna certifieras som Miljöbyggnad, nivå Guld.

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 ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska Stockholmshem bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter.

Enligt Stockholmsshems 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.

Exploateringsnämnden anvisade i december 2009 mark 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.

Nuläge

Stockholmshem har nu arbetat vidare med projektet som nu innehåller 152 lägenheter, en större livsmedelsbutik, samt 3 mindre butikslokaler och 2 små lokaler. Kvarteret ligger utmed detaljplaneetappens huvudgata, Bobergsgatan. Övriga omgärdande gator är Grythundsgatan, Husarviksgatan och Husarvikstorget.

5 st lägenheter och 1 st lokal kommer preliminärt att hyras av Stadsdelsförvaltningen som speciallägenheter och gemensamhetslokal för de boende i de fem lägenheterna.

Lokaler för kultur, restauranger och butiker planeras av staden inom det gamla gasverksområdet som ligger tvärs över Bobergsgatan.

Parkering för bilar och mc för boende samt verksamheters anställda i kvarteret anordnas till del genom kantparkering men i huvudsak genom parkering i källaren under byggnad. Inriktningen är 0,5 parkeringsplatser per lägenhet inom egen fastighet. Ett antal bilplatser förbereds för laddning av elbilar.

Kvarteret är slutet mot huvudgatan och öppnar upp sig mot naturen och Husarviken för att både möjliggöra utblickar och skapa en varierad stadsfront mot norr.

SL planerar spårvägstrafik eller blå busslinje utmed stadsdelens huvudgata, Bobergsgatan.

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

Ambitionen är att skapa en mångfald attraktiva hyreslägenheter för olika skeden i livet i en stimulerande grön hållbar och urban boendemiljö. I kvarteret tillvaratas utsikt mot vattnet och Nationalstadsparken genom det gyllene snittet som öppnat kvarterets inre gårdar mot Husarviken. Kvarterets gårdar är tillgängliga för allmänheten och har ett öppet sammanhang med resten av gasverksområdet i markplan.

Den arkitektoniska kvaliteten är hög. Utformning och gestaltning speglar de högt ställda miljökraven i detaljplaneetapp Norra 2. Husgavlarna får exempelvis sin karaktäristiska form efter de solvända solcellspanelerna och gröna taken. Husens långsidor mot söder och väster karaktäriseras av balkongernas solavskärmande paneler.

Kvarteret består av fyra hus med inbördes olika karaktär i ett övergripande sammanhållande gestaltungsgrepp. Materialen är valda utifrån den angränsande industrimiljön i gasverksområdet med slutna gavlar av tegel, öppna balkongförsedda långsidor med lättare partier av cortenstål, trä, skivor och glas. Olika sorters tegel, fogfärger, tegelbearbetningar och detaljlösningar ger de skilda byggnaderna egna identiteter.

Solavskärmande paneler i metallnät eller perforerad plåt i balkongliv och glasade partier utgör ett karaktäristiskt inslag i fasadgestaltningen liksom energialstrande solceller på taken. Grön vägg i vägg mellan två gårdsnivåer och gröna tak planeras för att öka grönytefaktorn liksom en vattenreservoir för dagvatten. Gårdsmiljön skall prunka av grönska. Den övre gården på terrassbjälklaget skall förbindas med den lägre genom trappavsatser och ha lektyr för de mindre barnen samt sittplatser på gradänger i trä.

Bostäderna utformas med höga krav på öppenhet, funktionalitet, bekvämlighet och tillgänglighet. Målgruppen i detta projekt är bred det kan vara en- eller två-personers hushåll, yngre barnfamiljer eller äldre som lämnar sin villa och familjer där äldre barn eller någon i föräldragenerationen kan bo kvar. Storlekarna växlar mellan två, tre, fyra och fem rum och kök. Dagsljus från minst två väderstreck eftersträvas. Alla lägenheter skall ha generösa, möblerbara balkonger, som är riktade mot sol och utsikt.



Detaljplan "Norra 2" markerad i gult

Lägenhetsfördelning

2 RoK	50-60 kvm	59 st	39%
3 RoK	70-87 kvm	62 st	40%
4 RoK	95-97 kvm	27 st	18%
5 RoK	125-138 kvm	4 st	3%

(5 RoK är i etage med uthyrningsrum med egen ingång och dusch.)

Totalt blir det 152 lägenheter.

Lokaler

Livsmedelbutik	1210 kvm
Butikslokal 1	157 kvm
Butikslokal 2	55 kvm
Butikslokal 3	74 kvm
lokal 4	43 kvm
lokal 5	55 kvm
Hyresgästlokal	35 kvm

Parkeringsgarage

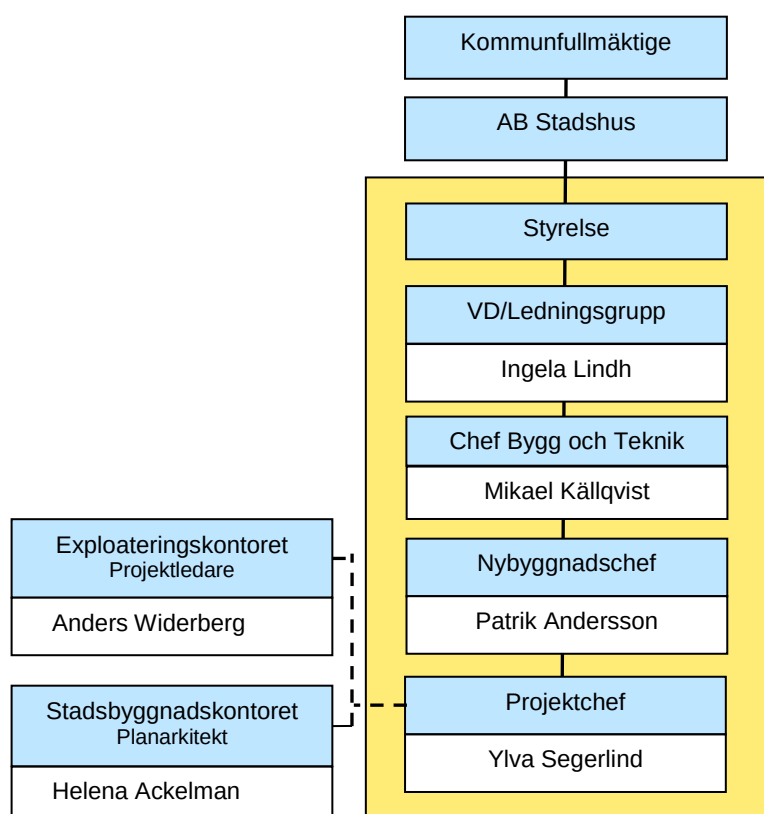
Garaget under gården på rymmer ca 84 parkeringsplatser. Utöver parkering i garage blir det kantstensparkering på gatan. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,5 p-platser per lägenhet.

Genomförande

Projekteringsprocessen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. 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 projektet (projektplanen).

Tidigare har projektering av ett förfrågningsunderlag för en samverkansentreprenad utförts av projektörer som anlitats genom de ramavtal som AB Stockholmshem har med marknaden. Projekteringen utmynnade i en systemhandling "light" – d v s man har gått lite längre i handlingarna än bara programhandling. Detta bl a för att fånga in stadens krav angående energi och miljö. Entreprenör har upphandlats för samverkansentreprenaden och tillsammans håller nu parterna på att färdigställa systemhandling och bygglov. Efter detta tar framtagande av bygghandling vid och då den är klar görs en ny kalkyl för att verifiera att projektet fortfarande håller den budget som tidigare är beslutad. Skulle det vara så att AB Stockholmshem och Entreprenören inte kan komma överens om kalkylen (även kallat Riktpriset) så har AB Stockholmshem möjlighet att avsluta entreprenaden i det skedet och pröva annan upphandlingsform. Risken för detta bedöms låg.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2009-12-17
Beslut om exploateringsavtal i Exp 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	201309 - 201412
Upphandling byggproduktion	201303 – 201306
Byggproduktion	201406 - 201706
Inflyttning	201608 - 201706

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 540 Mkr.
En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

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. Exploateringskontorets yttre färdigställande av gator och trottoarer.
5. Att livsmedelsbutiken's 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.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till nybyggnadschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmsshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Stockholmsshems Byggavdelning har, tillsammans med Stockholms Stadsbyggnadskontor och Exploateringskontor tillsammans, medverkat till att ta fram Detaljplanen.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden då den tillför ca 152 nya hyresbostäder och samtidigt omvandlar ett tidigare industriområde till ett tryggare bostadsområde med butiker/parker/förskolor och en ny levande stadsdel. Det är också en godtagbar ekonomisk affär för bolaget.

Bilagor

1. Värdeberäkning Kv Hornslandet, 2014-02-01 (SEKRETESS)