

2021-05-27

Handläggare: Kjell Sundqvist
E-post: kjell.sundqvist@stockholmshem.se
Telefon: 076-1239224

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Fotsacken

Genomförandebeslut



Genomförandebeslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion i kv. Fotsacken, i Västertorp, som omfattar 91 bostäder i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 243 mnkr inkl moms godkänns.

Projekt Fotsacken har möjlighet att söka och erhålla ett kombinerat statligt investerings- och energibidrag. Bidraget är beräknat till 55 Mkr vilket innebär att av total projektkostnad motsvarande 298 mnkr uppgår Stockholmsheims investering till 243 mnkr. Bidraget är bl.a villkorat av att normhyrorna hålls på nivå 1550 kr/BOA/år under 15 års tid. Bidraget ger AB Stockholmshem möjligheten att uppfylla stadens vision om att uppfylla både statliga och kommunala energihushållningsmål och mål om att kunna tillskapa bostäder med låga hyror.

2. Om Stockholmshem inte beviljas statligt investerings och energibidrag om 55 mnkr enligt ovan godkänns en total investeringsutgift om 298 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet kv Fotsacken

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera enligt nedan beskrivna **beslut A** respektive **beslut B** i nyproduktion av 91 st hyresbostäder i Stockholmshus inom Kv. Fotsacken i stadsdelen Västertorp.

Projekt Fotsacken, har genom ett framsynt arbete, som gett god energiprestanda, en möjlighet att söka och erhålla ett kombinerat statligt investerings och energibidrag. Detta bidrag omfattar för projektet 55 mnkr och är villkorat med att normhyrorna hålls på nivå 1550 kr/BOA/år under 15 års tid samt att energianvändningen understiger 45 kwh/Atemp/år.

Projekts energisystem är framtaget i syfte att kunna uppnå kravet med god säkerhetsmarginal. Energisystemet är framtaget tillsammans med sakkunniga inom bolagets energienhet, och engagerade externa experter och leverantörer som bolaget tidigare har jobbat med, med mycket goda resultat. På sikt hoppas vi att erfarenheterna från detta projekt kan hjälpa bolaget och staden framåt i syfte att nå både dagens och framtidens krav på lägre energiförbrukning.

Energikonceptet för Fotsacken bygger på en kombination av energislagen fjärrvärme, bergvärme, vattenvärme-paneler och el-solcellspaneler. Beprövade system från beprövade leverantörer godkända av AB Stockholmsheims interna energienhet används ihop med styr

och uppföljningssystem som AB Stockholmshems sakkunniga delvis själva utvecklat och testat i flertalet år. Utöver detta satsar projektet på att tilläggsisolera olika former av rörledningar och installera särskilt snålspolande blandare i lägenheterna.

I det fall projektet erhåller det statliga bidraget ger det AB Stockholmshem möjligheten att uppfylla stadens energihushållningsmål och ambitioner om att kunna tillskapa bostäder med låga hyror.

Mot bakgrund av möjligheten att erhålla statligt bidrag är investeringsbeslutet uppdelat i två parallella beslut.

Beslut A:

Genomförandet av nyproduktion i kv. Fotsacken, i Västertorp, som omfattar 91 bostäder i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 243 mnkr inkl moms godkänns.

Projekt Fotsacken har möjlighet att söka och erhålla ett kombinerat statligt investerings och energibidrag. Bidraget är beräknat till 55 Mkr vilket innebär att av totala projektkostnaden motsvarande 298 mnkr ink moms, uppgår Stockholmshems investering till $(298 - 55 = 243)$ mnkr. Bidraget är bl.a villkorat av att normhyrorna hålls på nivå 1550 kr/BOA/år under 15 års tid. Bidraget ger AB Stockholmshem möjligheten att uppfylla stadens vision om att uppfylla både statliga och kommunala energihushållningsmål och mål om att kunna tillskapa bostäder med låga hyror.

Beslut B:

Om Stockholmshem inte beviljas statligt investerings och energibidrag om 55 mnkr enligt ovan godkänns en total investeringsutgift om 298 mnkr inkl. moms.

Projektet och dess gestaltning kommer att bidra till att knyta ihop gång, väg och cykelstråk längs Västertorpsvägen och skärma av bostadsområdena norr om E4 från vägbuller längs E4an.

Projektet som är ett Stockholmshusen-projekt, bidrar till att utveckla en typhusprodukt som i takt med att fler projekt färdigställs bidrar till att minska produktionstider och sänka produktionskostnader. Detta kan i sin tur i framtida projekt öka möjligheten till att hålla nere hyresnivåerna.

Projektet befinner sig för närvarande i slutfas av bygghandlingsprojektering och beräknas produktionsstarta i dec 2021

Bakgrund

Totalt planerar Stockholms stad att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Projektet ingår i laga kraft vunnen DP 2016-16140-54 som antogs 190701. Markanvisningsavtal är verkställt av exploateringsnämnden 170202. Fastigheten är bildad

och heter "Fotsacken 2". Exploateringsavtal är påskrivet 190325. Staden har under 2020 och 2021 utfört ledningsomläggningar på blivande tomträtten. Dessa arbeten är nu slutförda. Tomträttsavtal med exploateringskontoret skrivs på och verkställs efter att AB Stockholmshem tecknat Totalentreprenadsavtal.

AB Stockholmshem har 211105 undertecknat GA-avtal med Brunnsrick real estate, som är tomträttsinnehavare till grannfastigheten i väster, ang. en gemensam intern gata med belysning och ev tillkommande underliggande dagvattensystem.

AB Stockholmshem har även undertecknat ett samarbetsavtal med Brunnsrick real estate som reglerar hur kostnader fördelas för arbeten som utförs för stadens räkning på stadens mark (återställningsarbeten på trottoar och flytt av en mindre nattbusshållplats).

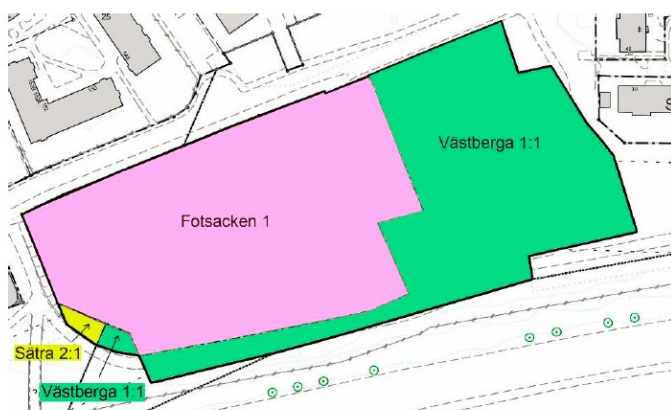
Projektet har fått Bygglov och befinner sig för närvarande i slutfas av bygghandlingsprojektering. Projektet beräknas produktionsstarta i dec 2021.

Ärendet

Nuläge

Planområdet ligger mellan Västertorpsvägen och E4/E20 Södertäljevägen. I detaljplanens västra halva ligger idag en bef. hotellanläggning på tomträtten Fotsacken 1 som ägs av Brunnsrick real estate. Denna ges i ny DP byggrätt för påbyggnad samt nybyggnad av studentbostäder.

AB Stockholmshems tomträtt som heter Fotsacken 2 och är avstyckad från stadens fastighet Västberga 1:1. På denna avses 91 st lgh att skapas.



Fastigheter inom planområdet



Flygbild

Västertorp planlades och byggdes till största delen på 1950-talet. Bebyggelsen kring Västertorpsvägen har ett kulturhistoriskt värde. Grönskan mellan byggnaderna och vid gatorna är ett viktigt karaktärsdrag från denna tid. Stadsbilden kring planområdet består av flerbostadshus från 50-talet, småhusbebyggelse samt storskalig bebyggelse från 70-talet.

Slättens gård är det närmaste (cirka 500 meter) naturområdet som är en relativt välanvänd park och en av få parker med plana öppna gräsytor som finns i närområdet. Naturmarkskullen norr om parken är ett omtyckt utflyktsmål för bland annat pulkaåkning. I grannfastigheten finns idag ett gym. På andra sidan E4/E20 Södertäljevägen finns Mälarhöjdens idrottsplats för bollspel, skridskoåkning och utegym.

Planområdet ligger ca 800 meter från Västertorpsskolan och Fruängsskolan. Västertorpsskolan är en skola från förskoleklass till årskurs 6 med cirka 540 elever. Fruängens skola är en kommunal grundskola med barn och ungdomar från förskoleklass till årskurs 9 med cirka 650 elever. I närområdet finns flera kommunala förskolor. Ingen förskola planeras inom aktuellt detaljplaneförslag.

Närservice finns i Fruängen centrum och Västertorps centrum.

I norr avgränsas planområdet av Västertorpsvägen som utgör områdets huvudgata. I söder avgränsas planområdet av E4/E20 Södertäljevägen. Längs E4/E20 Södertäljevägen finns ett regionalt gång- cykelstråk som via trafikseparerade broar kopplar till andra sidan motorvägen. Det finns bra kopplingar till tunnelbanestationerna Västertorp och Fruängen. Från planområdet är det ca 600 meter till Västertorps tunnelbane-station och 900 meter till Fruängens tunnelbanestation. Västertorpsvägen är bussgata som trafikeras endast av nattbuss.

Exploateringen klarar bullerkraven i trafikbullerförordningen SFS 2015:216 från regeringen, där minst 50% av bostadsrummen klarar 55 dB(A) ekvivalentnivå.

Området angränsar i söder till E4/E20 Södertäljevägen, som är primär led för farligt gods. Antalet transporter med farligt gods är relativt stort och domineras av transporter med brännbara vätskor och gaser. Olyckor som leder till gasmolnexplosion är den största riskkällan.

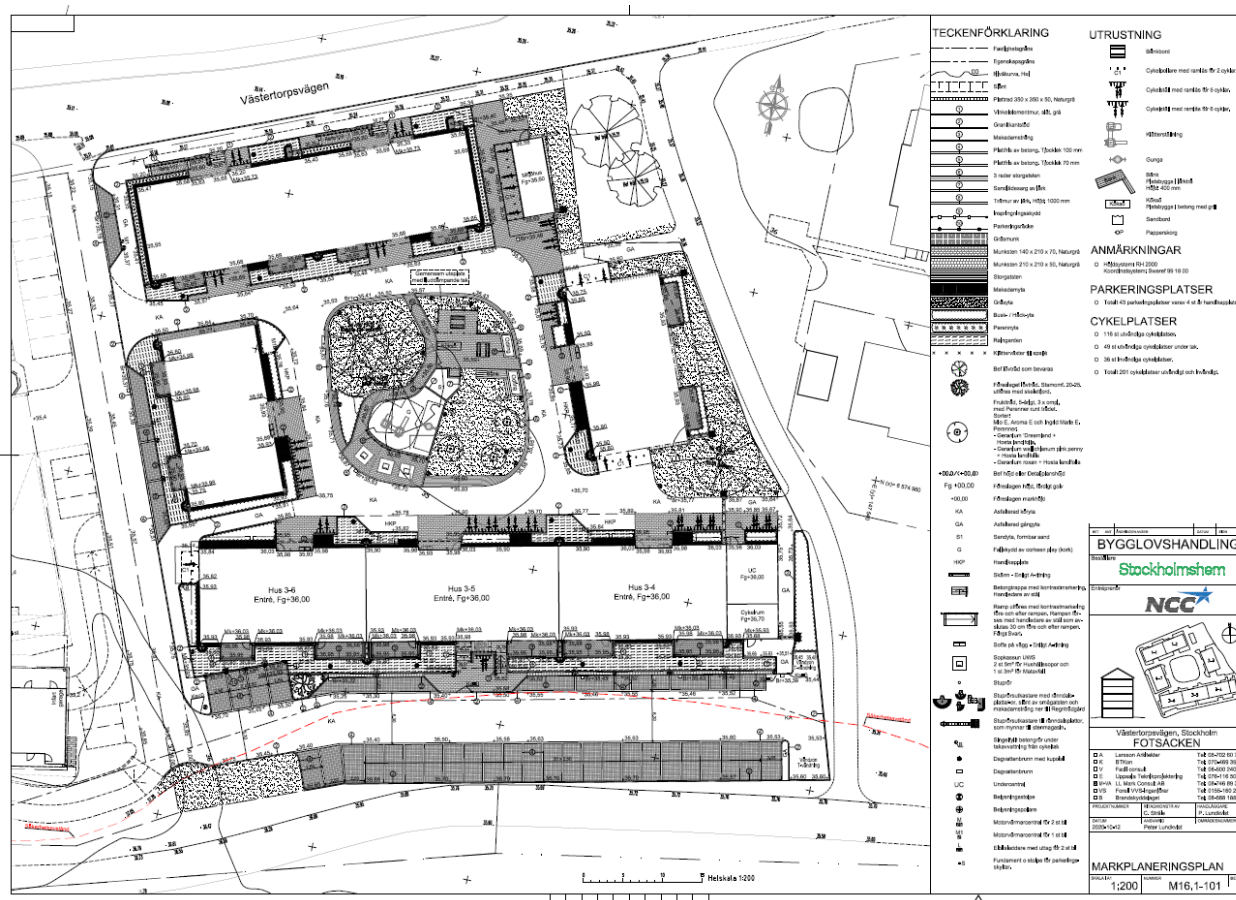
Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, skrev AB Stockholmshem år 2017 markanvisningsavtal och sedermera exploateringsavtal med staden för att bidra till utbyggnaden av området. Vi har nu laga kraft vunnet bygglov och för avsikt att skriva totalentreprenadavtal och tomträttsavtal i syfte att påbörja exploateringen av området.

Åtgärder

Genom projektet så kommer stadsstruktur och kommunikationsstråk att utvecklas längs Västertorpsvägen. Området kommer att bidra med fler entréer och fler belysta utomhusytor mot omgivande gatu och cykelstråk och kommer därigenom bidra med ökad upplevelse av trygghet i området. Byggnaderna i sig kommer även att förstärka skyddet mot buller mot området från E4an.

Exploateringen utgörs av 7 st trapphus fördelade på 4 huskroppar i kvartersformat. Våningshöjd är 4 plan i alla hus förutom i huset mot E4 som är 5 plan. Inga källar eller soutterrängplan.



Husen byggs i stockholmshusen-format med gestaltungsprinciper framtagna tillsammans med staden

Innergården erbjuder en bullerskyddad uteplats samt plats för umgänge och lek. En till två befintliga stoa lövträd avses bevaras mitt på gårdsytan. Sophantering sker via både nedsänkta markbehållare samt ett miljöhus på tomten.

En rundgående gårdsgata erbjuder access till portar och handikapp-P-platser samt åtkomst för sophämningsfordon och räddningstjänst.

Bullerkraven kommer att klaras genom att hälften av boningsrummen i alla lgh är mot tyst sida.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. Då husen är förvaltningsobjekt så håller de genomgående hög standard för både kvalitet och hållbarhet.

Huset är yteffektivt utformat med hög andel BOA / BTA (79%). Detta uppnås genom att alla bilparkeringar sker på fastighetsmark. UC ligger i sydvästra hörnet av tomten i en

komplementsbyggnad. cykelparkering i andra uthus och utomhus. Förråd är förlagda inne i lägenheterna

Marknadsförutsättningar

Lägenhetsfördelningen som är dominerad av 2or och 3or möter enl. samtal med vår marknadsanalytiker väl efterfrågan för både befintliga bostäder och nyprod i omr. Breda målgruppstyper är de som antas attraheras av lägenhetsutbudet. Målgruppen antas vara mellan 25-45 år främst. Både singlar, par, familjer och ensamstående föräldrar med barn brukar normalt attraheras av 2or och 3or. Nedan utdrag ur marknadsanalysen:

Marknadsanalys – Västertorp

Slutsatser

- Projektområdet ligger på gångavstånd från tunnelbanan.
- Kötiderna för lägenheter som förmedlas via Bostadsförmedlingen är långa. Nyproduktion av 150 bostäder i närliggande Fruängen - på motsvarande avstånd till T-bana förmedlades till långa kötider.
- Efterfrågan är hög på treor i området – samtidigt som det finns en låg andel i befintligt bestånd. Det stödjer en något högre andel treor – med utgångspunkt från en jämn fördelning mellan lägenhetsstorlekar. Tvåor är den lägenhetsstorlek som generellt sett är mest efterfrågad och i Västertorp och Fruängen förmedlas befintliga tvåor till långa kötider. Vilket talar för en hög andel tvåor. Tvåor dominerar redan som lägenhetsstorlek i området vilket talar för en något lägre andel. Utav lägenheterna i befintligt bestånd i Västertorp har de förmedlade ettorna de kortaste kötiderna. Andelen ettor i Västertorp är lägre än i staden som helhet – men något högre i Stockholmshems bestånd. Det talar för en viss men inte hög andel ettor.
 - En betoning på tvåor och treor och mindre andelar av ettor och fyror skulle därmed komplettera beståndet och möta efterfrågan på ett avvägt sätt.
- Efterfrågan utifrån hyresnivå bedöms utifrån aktuella förmedlingar i områden med liknande läge. I Fruängen förmedlades 2014 och 2015 nybyggda lägenheter med medel normhyra 1720. År 2015 blev snittkötiden 6 år. I nybyggnadsprojekt i Sättra med medel normhyra på 1 650 blev snittkötiden höga 9 år.

Efterfrågan utifrån hyresnivå

Bedömd nivå för efterfrågan	Hyresnivå
Hög efterfrågan	1 800
Lägre efterfrågan	1 900
Låg efterfrågan	Svårbedömt

Lägenhetsfördelning och yteffektivitet

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Fördelning (%)	10	40	40	10
Yteffektivitet (kvm)		45	65	85

Lägenhetsfördelning i bygglovshandling

Bostadshyror SABO-modellen

Välj modell (1 för 1991, 2 för 1978, 3 för 2012)

2

Lägenhetstyp	Lägenhetspoäng	Area, kvm	Antal	Total BOA	Summa poäng	Hyra kr/mån
1 rk	40	39,0	8	312	632	6 187
1 rk	40	40,0	1	40	80	6 265
2 rk	45	54,0	20	1 080	1 980	7 753
3 rk	50	76,0	20	1 520	2 520	9 868
3 rk	50	77,0	5	385	635	9 946
3 rk	50	79,0	20	1 580	2 580	10 102
3 rk	50	82,0	2	164	264	10 337
3 rk	50	83,0	2	166	266	10 416
3 rk	50	84,0	2	168	268	10 494
4 rk	54	86,0	4	344	560	10 964
4 rk	54	87,0	1	87	141	11 042
4 rk	54	90,0	1	90	144	11 277
4 rk	54	96,0	1	96	150	11 747
5 rk	57	99,0	4	396	624	12 217
	#SAKNASI			0	0	
	#SAKNASI			0	0	
Justerings						
SUMMA				91	6 428	10 844
				Medellägenhet:	70,6	

Bedömd hyra

Bruksvärdehyra/normhyra Kr/kvm
Genomsnittshyra Kr/kvm
Hyresintäkt per år Kr

1 550
1 585
10 190 798

Om rutan är tom väljs nedanstående modell i kalkylen.

Gruppboende

Ej aktuellt

Lokaler

Ej aktuellt

Parkering

Projektet kommer erbjuda 43 PP i form av markparkering på egen fastighet, varav 4 st är handikapplatser, 13 st har motorvärmare och 6 st har långsamladdning för elbilar. P –tal är 0,48.

Det finns inget krav på mobilitetsåtagande i exploateringsavtalet.

För cykelparkering gäller p talet 2,5 cyklar per 100 BTA. Detta ger ett p-behov på 203 cyklar i projektet.

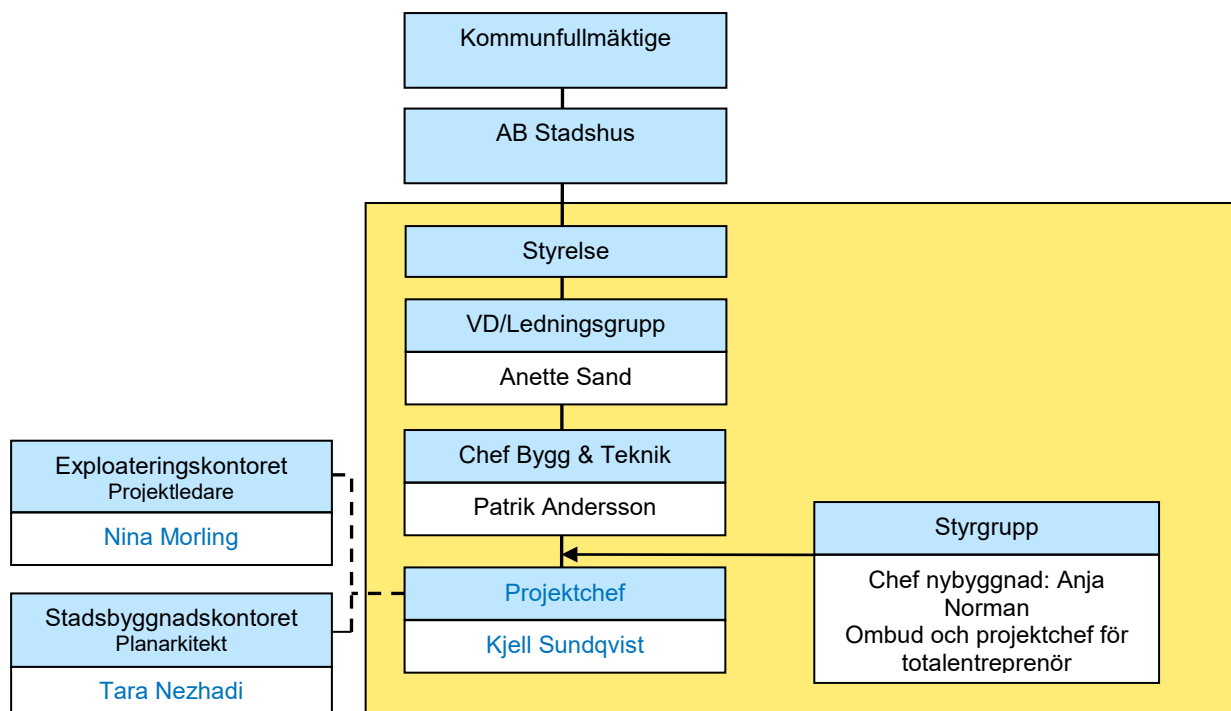
Genomförande

Projektering genomförs med ramavtalad totalentreprenör NCC inom ett s.k. ”fas 1-avtal”, där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskede. 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

Just nu befinner sig projektet i slutfas av bygghandlingsskede.

Produktionen kommer att genomföras som en totalentreprenad i samverkan. När parterna är överens skrivs ”Fas2-avtal” = totalentreprenadavtal med NCC.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	170202
Beslut om exploateringsavtal i Expl.nämnden	190325
Beslut om start-PM i SBN	161208
Planen i laga kraft	190701
Inriktningsbeslut taget i AB Sh's LG	200505
Beslut om bygglov	201216

Genomförandebeslut taget i AB Sh's Styrelse prel juni 2021

Tider i genomförandet

Projektering	Q1 20-juli 21
Upphandling byggproduktion	juni 21-nov 21
Byggproduktion	dec 21-feb 24
Inflyttning	prel Q2 23 – Q1 24

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 243 mnkr efter erhållet bidrag
Mkr alternativt 298 mnkr om bidrag ej erhålls.

Ramavtalet för stockholmshusen som detta projekt genomförs som, stipulerar att
Totalentreprenaden utförs mot s.k löpande räkning utan kostnadstak. Denna form av
entreprenad är förenad med vissa risker för beställaren. Mot bakgrund av detta, så finns i

budgeten en riskreserv för oförutsedda kostnader om ca 7% av totalentreprenadkostnaden.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsheims investering redovisas i värdeberäkningen, se bilaga 1 och 2. (SEKRETESS)

Risker

Tre st kalkylerade risker är bedömda som stora(>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell:

- Mer omfattande markarbeten än planerat (schakt, lättfyll, sanering)
- Förseningar i tidsplanen och därmed fördyrningar pga samordningsrisker med Ellevio som har ett stråk med starkströmskablar som löper genom området
- Då totalentreprenadkontraktet enligt Stockholmsheims ramavtal rekommenderas vara av rörlig ersättningsmodell där totalentreprenören inte lovar något fast pris eller takpris, så kan det finnas vissa risker att byggkostnaderna kan bli högre än förväntat.

Våra åtgärder för att hantera riskerna i ovan är:

- Ca 7% av totalentreprenadsumman är avsatt som riskbuffert för sannolika ändrings och tilläggsarbeten och övriga oförutsedda konstnader.
- Bygghandlingar och tillhörande utredningar för markarbeten och marksaneringsåtgärder projekteras av projektet detaljerat fram till bygghandlingsnivå med omsorgsfullt deltagande av beställarens sakkunniga. Markentreprenaden handlas upp som Utförandeentreprenad under Totalentreprenören NCC. genom detta förfarande utökas möjligheten att hitta markentreprenörer som vi tror på, och härigenom håller beställaren kontroll över projekteringen och överlåter inga eventuella projekteringsmissar till markentreprenören.
- 3 gånger har beställaren beställt saneringsundersökningar. Beställaren tillsätter egen expert som skall sköta klassificeringen av kontaminerade jordmassor och offertförfrågan till mottagningsanläggningar. Detta för att alltid vara säkra på att vi får marknadens lägsta pris för mottagningen av kontaminerade massor.
- Involvering av Ellevio genom att de godkännt en arbetsberedning för schakt intill deras starkströmsområde. Risken vi har kvar är att de inte kommer kunna stänga av sina ledningar när vi önskar. Denna osäkerhet kommer projektet få leva med ganska långt fram i bygget.
- Projektchef för beställaren som driver och handlägger projektet har varit med från start programhandling. Denne har erfarenhet av arbete med både Stockholmsheims projekt, samverkansprojekt med tilltänkt totalentreprenör. Projektchefen anlitar i sin tur erfarna konsulter till rollerna; bygglidare Hus, bygglidare mark och sakkunnig sanering. Dessa kommer tillsammans med projektchef och de sakkunniga från förvaltningsorganisationen och externa konsulter som AB Stockholmsheim normalt anlitar i projekt arbeta för att löpande göra avstämningar på plats med totalentreprenören i syfte att tidigt upptäcka, rapportera och i samverkan med projektchef åtgärda saker som kan orsaka fördyrningar och tidsförseningar.

Avsteg mot projekteringsanvisningarna

Inga betydande avsteg är planerade. Projektet kommer att projekteras och byggas enligt mycket liknande förutsättningar som gäller för föregångaren Karneolen som också är ett stockholmshusprojekt med totalentreprenör NCC.

Stockholmshusen följer inte i detalj alla bolagets normala projekteringsanvisningar, utan standard för stockholmshusen utvecklas i projekten tillsammans med TE.

Uppföljning

Rapportering sker regelbundet till nyproduktionschef 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 tertiärrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten har berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering bedöms av AB Stockholmshem vara av värde för Staden då den tillför 91 antal nyproducerade och framsynt energieffektiva hyresbostäder och samtidigt stärker stadsstrukturen i västertorp och skapar bullervall för Västertorp mot E4an.

I det fall projektet erhåller statligt investeringsbidrag, så kommer projektet och AB Stockholmshem att kunna leverera ett projekt som kan hålla låga hyror under 15 års tid samt låg energianvändning (understigande 45 kWh/kvm Atemp)

Projektet ger även staden möjligheten att tillskapa ännu ett Stockholmshus-projekt

Bilagor

Bilaga A –

Investeringskalkyl Fotsacken-Genomförandebeslut A-Hyra 1550-dat 210512-SEKRETESS

Bilaga B -

Investeringskalkyl Fotsacken-Genomförandebeslut B-Hyra 1900-dat 210512-SEKRETESS