

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 392 01

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Slutredovisning gällande AB Stockholmsheds nyproduktion av bostäder på Hagsätravägen

Förslag till beslut.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv. Hagsätravägen, Hagsätra/Rågsved godkänns

Anette Sand
Vd

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

I juni 2019 togs genomförandebeslut för nyproduktionsprojektet Hagsätravägen.

Projektet är Stockholmsheds första Stockholmshusprojekt och ingår i stadens plan Fokus Hagsätra-Rågsved. Projektet är byggt på två tomträtter; fastigheterna Sifferlåset 2 och Svedjaren 4 och består av två huskroppar med tre trapphus vardera. Totalt omfattar projektet 102 lägenheter.

Utöver att vara en del av Stockholmshusen är Hagsätravägen även ett utvalt pilotprojekt för mobilitet. Detta innebär att mobilitetstjänster så som bilpool, cykelpool och leveransrum minskar kravet på parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är 0,15 p-platser per lägenhet.

Projektgruppen har lagt stort fokus på att skapa en hållbar utemiljö och har med bidrag från både Naturvårdsverket och Stockholmsheds interna klimatfond kunna implementera nya lösningar så som växtväggar inkl. vattentankar för cirkulering av dagvatten, växtbäddar och svackdiken med biokol samt biologiska erosionsskydd i slänter.

Genom projektet har vi skapat ett tryggare område samt en bättre koppling mellan Hagsätra och Rågsved.

Entreprenaden blev godkänd i juni 2021.

Projektbeskrivning

Lägenhetsfördelning

1 RoK	35 kvm	10 st
2 RoK	46 kvm	27 st
3 RoK	78 kvm	20 st
3 RoK	83 kvm	30 st
4 RoK	87 kvm	15 st

Totalt 102 st lägenheter.

Lokaler:

Ej aktuellt.

Parkeringsplatser:

Projektet har 18 st markparkeringsplatser inkl. 3 st möjliga HKP platser och 2 st bilpoolsplatser. P-tal enligt detaljplanen är 0,15 p-platser per lägenhet.

Summering ytor

Total BTA	10 013 m ²
Ljus BTA	9 415 m ²
BOA	6 947 m ²
LOA	0 m ²

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholmshem: 2019-04-23

Upphandling, avrop av Stockholmshusens ramavtal skede 2: 2019-07-11

Byggstart nyproduktion (trädfällning och sprängning): september 2019

Inflyttning: januari - mars 2021

Entreprenaden godkändes vid slutmöte: 2021-06-22* (Vid slutbesiktning inför inflytt uppdagades att vår entreprenör inte följt montagsanvisning för upphängning av ventilationsrör i lägenheterna. Åtgärd av detta utfördes efter inflytt, vilket resulterade i att entreprenaden godkändes efter hyresgästerna flyttat in.)

Förutom tidpunkt för entreprenadens godkännande hölls tiderna enl. projektets genomförandebeslut.

Ekonomi

Ursprunglig budget enl. genomförandebeslut uppgick till 254 Mkr inkl. moms.

Hyran inkl. värme är presumerad till 1810 kr/kvm i 2021 års nivå.

Slutkostnaden är beräknad till 260 Mkr inkl. moms. Ökningen beror i huvudsak på ökade kostnader för deponi av massor, markhyra samt transporter och omlastning av moduler.

Direktavkastningen på totalt kapital vid genomförandebeslut var 3,97 % och 3,94 % vid slutredovisning.

Vid genomförandebeslut var internräntan 5,8 % och vid färdigställande 6,4%.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker i enlighet med stadens projektmodell. Genomförande har skett utan större störningar.

Miljö

Projektet projekterades för ambitionsnivån miljöbyggnad silver. Projektet uppfyller Miljöbyggnad silver men certifiering kommer inte att ske då projektet är ett Stockholmshusprojekt. Under projektet har miljöarbetet följts upp med stöd av intern och extern miljöcontroller för att kunna uppnå projektets miljömål.

Den projekterade energiförbrukningen för Hagsätravägen är beräknad till <55 kWh/m²Atemp och år för hyreslägenheterna.

Projektet har solceller på tak och har lagt stort fokus på att skapa en hållbar utemiljö genom att installera Stockholmskretsens första växtväggar och dagvattentankar för cirkulering av dagvatten samt anlägga biokolsväxtbäddar och dagvattendiken som renar dagvatten. Vi har även skapat biologiska erosionsskydd i slänt och arbetat med Net gain åtgärder för att kompensera biotopbortfall vid exploatering. Fällda träd har återanvänts i projektet för att skapa insektsbon. Det är första gången Stockholmskretsens implementerar ovanstående åtgärder för att skapa en hållbar utemiljö. Åtgärderna har möjliggjorts genom bidrag från Naturvårdsverket (för att rena dagvatten från mikroplaster och andra föroreningar) och Stockholmskretsens interna klimatbidrag.

Bolagets analys och bedömning.

Hagsätravägen fick nästan 15 000 intresseanmälningar. I projektet har vi hållit Corona anpassade VIP-visningar men inte haft någon visningslägenhet eller erbjudit hantverkshjälp. Projektet har ett NKI resultat på 73, vilket är samma som branschsnittet för hyresrätter 2020. Resultatet ligger väl över gränsen för *Nöjd kund* (65) och nära gränsen för *Mycket nöjd* (75).

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse, och utgör ett välbehövligt tillskott av bostäder i Hagsätra/Rågsved.

Bilagor

Bilaga 1 Bilder

Bilaga 2 Investeringskalkyl sammanfattning – Genomförandebeslut SEKRETESS

Bilaga 3 Investeringskalkyl sammanfattning – Slutredovisning SEKRETESS