

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Stockholmshem, AB

Slutredovisning gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Årsta, Kvarteren Sävlången 2 och Idlången 3

Förslag till beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Slutredovisning för nybyggnad i Årsta, kvarteret Sävlången 2 och kvarteret Idlången 3 godkänns
2. Att slutredovisningen anmäls till kommunfullmäktige

Sammanfattning

I ärendet slutredovisas projektet Sävlången/Idlången. Ärendet ska efter godkännande av bolagets styrelse anmälas till kommunfullmäktige.

Bakgrund

I juni 2017 togs genomförandebeslut för nyproduktionsprojektet Sävlången/Idlången (tidigare Sävlången m.fl.) med en projektkostnad på 542 mkr.

Sävlången/Idlången består av två huskroppar utformade som hybridhus d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng. Husen är belägna på bolagets egen mark. Gestaltningen av husen har tagit fasta på den tidigare bebyggelsen i området. I området har 160 nya moderna hyresbostäder skapats i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare har en ny förskola med fyra avdelningar tillkommit. Bilparkering för de boende är anordnad genom att garage förlagts under de nya husen samt att bil- och cykelpool är tillskapad.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra och yteffektiva planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats vilket uppnåtts i NKI.

Entreprenaden blev godkänd med jämkad garantitid från 1 juli 2022 för hus arbeten och 1 juli 2023 för mark- och finplaneringsarbeten.

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

Ärendet

Projektbeskrivning

Lägenhetsfördelning

Sävlången/Idlången

	Yta	Antal
2 rok	54	68
3 rok	79	38
4 rok	95	52
5 rok	113	2
Totalt		160

Totalt 160 lägenheter med medelstorlek 74 kvm. Lägenheterna är fördelade enligt följande: Sävlången 82 lägenheter och Idlången 78 lägenheter.

Lokaler:

Sävlången

Garage 706 kvm

Idlången

Garage 573 kvm

Förskola 722 kvm, exkl. 45 kvm fläktrum

Parkeringsplatser:

Detaljplanens parkeringstal är ca 0,5 p-platser per lägenhet.

Projektet har med hjälp av mobilitetsåtgärder fått ner parkeringstalet till 0,35 p-platser per lägenhet. Av dessa är 43 i parkeringsgarage, där det finns garage i respektive hus. Resterande av parkeringsplatserna är utvändiga markparkeringar.

Sänkning av parkeringstalet har möjliggjorts med mobilitetsåtgärder som bil- och cykelpool samt cykelmekarum med tvättmöjligheter, verktyg och cykelpump.

Totalt anlades ca 400 cykelparkeringar varav ca 260 i utvärdig cykelbyggnad.

Summering ytor (kvm)

	Sävlången	Idlången	Totalt
Total BTA	9 488	8 074	19 185
Ljus BTA	8 062	8 669	16 731
BOA	6 082	5 793	11 875
LOA	0	722	722

Tidplan

Händelse	Tidpunkt
Beslut om start-PM i SBN	2012-01-19
Inriktningsbeslut taget i Kommunfullmäktige	2016-05-16
Planen i laga kraft	2017-03-15
Genomförandebeslut Stockholmshem	2017-06-08
Upphandling av totalentreprenör	2017-11-15
Produktionsstart	November 2018
Inflyttning Sävlången	Våren 2021
Inflyttning Idlången	höst och vinter 2021/22
Förskolans inflyttning	Mars 2022
Entreprenaden är godkänd med garantitid inkl. installationer, tak och fasad	2022-07-01
Utvändigt godkännande finplanering och växter med start av garantitid	2023-07-01

Ekonomi

Vid genomförandebeslut 2017-06-08 beräknades kostnaden till 542 mkr och marknadsvärdet bedömdes till 551 mkr med en normhyra på 1900 kr/kvm.

Slutkostnad för projektet hamnar på 541 mnkr vilket understiger ursprungligt genomförandebeslut med 1 mkr. Projektet har haft kostnadsökningar med ökade exploateringskostnader, förskolekrav och standardhöjningar. Genom god dialog, hård kostnadskontroll med entreprenör samt bra och taktiska förhandlingar har projektet kommit under budget. Som vanligt har ett gott samarbete med övriga enheter inom bolaget bidragit till projektets framgångar.

Marknadsvärdet vid färdigställande uppgick till 574 mkr med en normhyra på 2100 kr/kvm.

Normhyran inkl. värme för Sävlången och Idlången förhandlades till 2010 kr/kvm i 2021 års nivå och fastigheten bedrivs med fastighetsägarstyrt underhåll (FLU).

Direktavkastningen på totalt kapital vid genomförandebeslut var 3,76 % och 4,22 % vid slutredovisning.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker. En av dessa var förseningsrisk då Exploateringskontoret skulle genomföra en ledningsflytt. Genom god kommunikation och samarbete med staden genomfördes arbetet under överenskomna tider.

Byggantionen har skett utan utan större störningar vilket tidigare i projektet identifierades som en riskfaktor.

Miljö

Projektet projekterades med ambitionsnivå Miljöbyggnad silver. Under projektet har miljöarbetet följts upp med stöd av intern och extern miljöcontroller för att kunna uppnå projektets miljömål. Den projekterade energiförbrukningen för projektet Sävlången Idlången är beräknad till <math>< 55 \text{ kWh/m}^2\text{Atemp}</math> och år vilket följer stadens krav.

Alla inbyggda material är kontrollerade i Byggvarubedömningen enligt Stockholmsshems riktlinjer.

Projektet har sökt och mottagit bidrag från Stockholmsshems interna klimatfond. Med bidraget kunde en ökad biologisk mångfald skapas med flera planterade träd, planteringsytor samt Stockholmsshems första biotoptak skapas. Biotoptaket ökade projektets understödande av ekosystemtjänster.

Andra exempel på miljöåtgärder i projektet.

- Utbyte av planteringsjord till biokol.
- Fördröjningsmagasin för dagvatten
- Växthus till hyresgäster
- Djupare koncentratlager på de gröna taken
- Automatiskt bevattningssystem

Bolagets analys och bedömning

Sävlången fick cirka 25 000 intresseanmälningar samt Idlången 17 000 intresseanmälningar varefter annonsering avslutades vilket visar på en attraktiv produkt.

Sävlången har ett NKI resultat på 79 samt Idlången på 77. Resultatet ligger över gränsen för *Mycket nöjd* (75). Kategorierna ”personal” och ”bostaden” har fått extra höga betyg.

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse.

Olle Torefeldt
Tf VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Bilder, kvarteren Sävlången och Idlången (Powerpoint)