

**Handläggare**  
Anja Norman  
08-50839345

**Till**  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Nyproduktion inom fastigheten Bjurbäcken 10 i Rågsved. Slutrapport**

### **Bolagets förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna slutrapport av projektet Bjurbäcken 10 i Rågsved
2. Att anmäla slutrapporten till kommunfullmäktige

### **Sammanfattning**

I april 2017 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark i Rågsved för bostadsändamål till Stockholmshem. Detaljplanen för nyproduktionsprojektet Bjurbäcken vann laga kraft i april 2020. I december 2022 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för projektet. Beslutet avsåg 125 lägenheter och en total investering om 371 mkr inkl. moms. Bygglov beviljades i mars 2023, produktionen startade i augusti samma år och entreprenaden godkändes i februari 2025.

Projektets totala slutkostnad uppgår till 335 mkr inkl. moms. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

### **Ärendet**

2016 sökte Stockholmshem en markanvisning inom fastigheten Älvsjö 1:1 (ursprungsfastigheten för tomträtten Bjurbäcken 10). Syftet var att bidra till stadens utvecklingsområde Hagsätra-Rågsveds utveckling och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för cirka 120 hyresbostäder. I april 2017 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark i Rågsved för bostadsändamål till Stockholmshem.

Tomträtten Bjurbäcken 10 avstyckades från stadens fastighet Älvsjö 1:1 med syfte att tillskapa hyreslägenheter i form av Stockholmshus.

Projektet upphandlades som en totalentreprenad i samverkan (enl. Stockholmshusens ramavtal) i juli 2017 då avtal för Fas 1 tecknades med Lindbäcks Bygg AB.

Detaljplanen vann laga kraft i april 2020. I maj samma år tecknades exploateringsavtal med staden. Genomförandebeslut fattades i

december 2022 av Kommunfullmäktige, baserat på 125 lägenheter och en total investering om 371 mkr inklusive moms. Efter genomförandebeslutet ändrades förutsättningarna för projektets investeringskalkyl, marknadsvärdet påverkades negativt och investeringsramen justerades till 345 mkr. (Se avsnittet Ekonomi.)

Avrop av skede 2 enl. Stockholmshusens ramavtal gjordes i maj 2023 och projektet byggstartades i augusti 2023.

### Projektinformation

Bjurbäcken är Stockholmshems fjärde Stockholmshusprojekt och består av två lamellhus med tre, respektive fyra trapphus. Båda husen är sex våningar höga och projektet omfattar totalt 125 lägenheter med lägenhetsfördelning enl. tabellen nedan. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Det finns inga lokaler i projektet.

De två lamellhusen på fastigheten vid Bjursätragatan bidrar till en mer befolkad, trygg och aktiv gatumiljö. Husen är byggda enligt Stockholmshusens koncept med gestaltningsprogram framtaget tillsammans med staden.

### Lägenhetsfördelning

RoK	Kvm	Antal
1	35	14
2	46	36
2	60-63	3
3	78-79	31
3	83	11
4	86	30
Totalt		125

### Summering ytor

	Kvm
Total BTA	11 580
Ljus BTA	11 471
BOA	8 273
LOA	0

### Parkeringsplatser och cykelplatser

Bjurbäcken ingår i Stockholmshusens pilotprojekt för mobilitet. Detta innebär att mobilitetstjänster så som bilpool, cykelpool och leveransboxar minskat kravet på parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är 0,1 p-plats per lägenhet. P-talet uppnås genom 4 markparkeringsplatser på fastigheten (varav 2 är HKP platser), en möjlig HKP plats på gården och 10 p-platser i grannfastighetens garage. För dessa 10 platser har servitutsavtal och skötselavtal upprättats med fastighetsägaren och byggherren som uppfört garaget på grannfastigheten Bjurbäcken 11.

Projektet har totalt 303 cykelplatser inkl. 13 lådcykelplatser.

### Utemiljö

Innergården erbjuder en grön, bullerskyddad uteplats samt plats för umgänge och lek. En gårdsgata erbjuder access till portar och tillgängliga p-platser samt åtkomst för räddningstjänst.

Projektgruppen har lagt stort fokus på att skapa en hållbar och klimatanpassad utemiljö. Projektet har fått ett bidrag från Naturvårdsverket (1,2 mkr) för investeringar i teknik som syftar till att rena dagvatten från mikroplaster och andra föroreningar. Bjurbäcken är Stockholmshems första projekt där vi anlagt ett blågröngrått dagvattensystem på kvartersmark. I projektet har vi anlagt växtbäddar och svackdike med biokolssubstrat samt planterat noggrant utvalda barrotade växter för att gynna den biologiska mångfalden.

I vissa av projektets växtbäddar har vi skapat en bevattningszon där dagvatten lagras för torrperioder. Denna lösning är dimensionerad för att växterna ska klara 2 månader torka utan bevattning. I projektet finns även två biotoptak på projektets komplementbyggnader och fällda träd från Stockholmshems nyproduktionsprojekt Skoblocket 1 har återanvänts i Bjurbäcken för att skapa faunadepåer.

### Sophantering

Sophantering sker via markbehållare och ett miljöhus på fastigheten.

### Gemensamhetsanläggning - Kvartersgata

Mellan Stockholmshems fastighet Bjurbäcken 10 och grannfastigheten Bjurbäcken 11 finns en kvartersgata. Kvartersgatan och tillhörande växtbäddar för dagvattenhanteringen ingår i en gemensamhetsanläggning som Stockholmshem och fastighetsägaren av Bjurbäcken 11 är delägare i.

### Miljö

Projektet projekterades med 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 en extern miljöcontroller.

Alla inbyggda material är kontrollerade i Byggvarubedömningen. Avvikelse har följts upp av projektets miljöcontroller och hanterats enligt Stockholmshems riktlinjer. Den projekterade energiförbrukningen för Bjurbäcken är beräknad till <55 kWh/m<sup>2</sup>Atemp och år. Projektet har fjärrvärme och solceller på tak.

### Avsteg mot projekteringsanvisningarna

Bjurbäcken är ett Stockholmshusprojekt och följer därmed inte Stockholmshems projekteringsanvisningar.

## **Organisation**

Upphandlad entreprenadform: Totalentreprenad i samverkan (Stockholmshus). Totalentreprenör var Lindbäcks Bygg AB

## **Tider**

### Tidplan redovisad i genomförandebeslut 2022-12-19

- |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| • Projektering Bygghandlingar | Q1 2022 - Q3-2022 |
| • Upphandling byggproduktion  | Q3-2022 - Q4-2022 |
| • Byggproduktion              | Q1-2023 - Q1-2025 |
| • Inflyttning                 | Q4-2024 - Q1-2025 |

### Tidplan – slutrapport

- |   |                      |
|---|----------------------|
| • Projektering bygghandlingar   | Q1 2022 - Q3-2022    |
| • Upphandling, avrop av Stockholmshusens ramavtal skede 2: 2023-05-31 |                      |
| • Byggstart nyproduktion  | augusti 2023         |
| • Inflyttning:  | februari – mars 2025 |
| • Entreprenaden godkändes vid slutmöte                                | 2025-02-28           |

Upphandlingen av entreprenaden skede 2 försköts ca 6 månader pga. att projektets lönsamhet sjönk och projektet blev tvungna att arbeta med kostnadsbesparingar och förhandling med entreprenören. Detta resulterade i att även produktionsstarten försköts ca 6 månader. Inflytt skedde dock i Q1 2025 enl. den tidplan som angavs i genomförandebeslutet.

## Ekonomi

Ursprunglig budget enl. genomförandebeslut uppgick till 371 mkr inkl. moms. Marknadsvärdet bedömdes till 376 mkr med en normhyra på 1 930 kr/kvm.

Efter genomförandebeslutet ändrades förutsättningarna för projektets investeringskalkyl. Marknadsvärdet sjönk på grund av att förändringar på marknaden, direktavkastningskravet ökade och att hyresindexeringen för presumtionshyran sänktes från 2% till 1% per år. Projektet arbetade hårt för att minska projektets kostnader och efter förhandling med entreprenören kunde vi starta projektet med en justerad investeringsram om 345 mkr inkl. moms och kreditivränta (8,4 mkr). Projektet upphandlades som en totalentreprenad i samverkan (enl. Stockholmshusens ramavtal) med Lindbäcks Bygg AB.

Projektets slutkostnad är 335 mkr inkl. moms men exkl. kreditivräntan 8,4 mkr, som enl. nya rutiner inte ska redovisas i projektet.

Marknadsvärdet är nu bedömt till 356 mkr med normhyran 2 130 kr/kvm och en genomsnittshyra på 2 233kr/kvm i 2026 års nivå. Direktavkastningskravet bedömdes vid genomförandebeslutet till 3,45 % och till 3,78% vid slutrapporten.

Sammantaget är projektkostnaden 40 500 kr/BOA och marknadsvärdet når nivån 43 000 kr/BOA.

## Risk

I underlaget för projektets genomförandebeslut presenterades nedanstående fem risker som bedömdes som stora (>9). Dessa identifierades vid riskanalys som utfördes i enlighet med stadens projektmodell.

1. Entreprenadsumman ökar på grund av osäkert marknadsläge med ökade material och lönekostnader.
2. SL, arbeten nära spårtrafik. Höga viten för stopp.
3. Annan byggherre som vi delar kvartersgata med. Trångt under vissa delar av produktionen.
4. Mark- och grundkostnad ökar.
5. Exploateringsarbetena blir försenade och vår tidplan skjuts.

Av dessa fem risker föll endast nr 3 ut, dvs. ”Annan byggherre som vi delar kvartersgata med. Trångt under vissa delar av produktionen.”

Kvartersgatan är en gemensamhetsanläggning för vår fastighet och grannfastigheten Bjurbäcken 11 där det pågått samtidig bostadsproduktion. Stockholmshem har under hela projektet aktivt försökt samordna tidplaner och APD planer med fastighetsägaren för god framdrift och säker arbetsmiljö. Samordningen har varit mycket svår då angränsande projekt under långa perioder tagit kvartersgatan i anspråk för egna arbeten vilket skapat en osäker miljö under både produktion och Stockholmshems inflyttningar.. Bristande arbetsmiljö med bl.a. avsaknad av inhägnad runt angränsande arbetsplatsområde, trafik med tunga fordon, materialupplag mm på kvartersgatan har Förutom säkerheten för tredje man har framkomligheten för våra hyresgäster och entreprenörer, så som sophämtare, påverkats mycket negativt.

### Kundundersökning

Bjurbäcken fick ca 4 700 intresseanmälningar hos bostadsförmedlingen. I projektet har vi hållit VIP-visningar men inte haft någon visningslägenhet eller erbjudit hantverkshjälp. Projektet har ett NKI resultat på 79, vilket ligger väl över gränsen för *Mycket nöjd kund* (75). Personal, Lojalitet, Pålitlighet och Bostaden har fått extra höga betyg.

### Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten tillsammans med avdelningschef på nyproduktionsavdelningen och ekonomiavdelningen har berett ärendet.

### Bolagets synpunkter och förslag

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

Projektet har hög kundnöjdhet, energieffektiva hus, klimatanpassad utemiljö och låg hyra. Projektets ekonomiska utfall överträffar målsättningarna. Projektet har även bidragit till stadens mål om 140 000 bostäder till 2035.

Åsa Leverén Wigfeldt  
VD

Anja Norman  
Chef Bygg & Teknik

### Bilagor

1. Investeringskalkyl Bjurbäcken slutrapport – (SEKRETESS)

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>