

2024-03-21 Nr 12

Till Styrelsen

Delrapport av ägardirektiv trästomme i byggnader ovan mark (delvis hemlig)

Enligt Kommunfullmäktiges budget för 2024 gavs bolaget bland annat följande ägardirektiv:

Pröva möjlighet och lämplighet för trästomme i kommande projekt ovan jord

Bolaget har nu genomfört en analys av det pågående planerade projekt Farsta Strand.

Bolaget har enligt bifogade rapport funnit att det i projekt Farsta strand ej är möjligt att byta till trästomme.

Styrelsen föreslår besluta

att godkänna lämnad redovisning.

Fredrik Söderholm
TF VD

Bilagor
Produktionskostnad (Hemlig)

Jämförelse produktionskostnad

Uppdrag

I budgeten för 2024 har bolaget erhållit följande ägardirektiv:

Pröva möjlighet och lämplighet för trästomme i kommande projekt ovan jord.

Genomförande

Bolaget har genomfört följande:

- Bolaget har låtit upprätta en slutkostnads kalkyl baserat på utförande av stomme enligt systemhandling betong/trä/stål respektive en lösning med stomme helt i trä.
- Bolaget har jämfört produktionskostnaderna och även utfört nettonuvärdes kalkyl på de båda alternativen.
- samråd har skett med koncerncontroller på Stockholms stadshus AB

Produktionskostnad

Bolaget har kontrakt på utförande med en byggtreprenör på totalentreprenad. Entreprenören har upprättat produktionskalkyler för båda alternativen.

Kalkylerna för Farsta strand visar på att en trästomme i detta projekt skulle öka produktionskostnaden med ca 32,5mkr.

Orsakerna till den stora skillnaden beror främst på följande faktorer:

- Geometrin för Farsta strand P-hus är sådan att det uppstår stora spännvidder. Detta gör att en trästomme behöver betydligt fler och grövre pelare och hela bjälklaget behöver göras väsentligt tjockare.
- Samtliga bjälklag kommer behöva en beläggning.
- Byggnaden kommer behöva utföras med mer omfattande brandskyddsåtgärder, vilket inte krävs för rådande alternativ.

Påverkan på nettonuvärde

Nettonuvärdes kalkyl för projekt upprättades redan 2020 där storleken på parkeringsköpet (indexeras) som byggherrarna förväntas betala fastslogs. Bolaget har inte möjlighet att ensidigt höja parkeringsköpsavgiften, så denna medfinansiering ligger fast för detta projekt.

Projektets reviderade nettonuvärdeskalkyl är positivt för det alternativ som sedan tidigare har ett genomförandebeslut, se separat ärende.

Däremot klarar inte nettonuvärdeskalkylen en ökad produktionskostnad om ca 32,5 mkr, med fortsatt positivt nettonuvärde.

Analys

Mot bakgrund av att parkeringsköpet redan är fastställt i projektet och att stadens investeringsregler föreskriver att positivt nettonuvärde skall kunna uppvisas för att ett genomförandebeslut skall medges, så innebär det att ett byte av stommaterial ej möjligt att utföra i projekt Farsta Strand.

Bolaget kommer fortsätta att utreda möjligheten till byte av stommaterial i kommande projekt, och i nya idé- och utredningsprojekt ha med trästomme som en förutsättning för att liknade problematik med parkeringsköps-andelen undviks.

<slut>