

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut för nyproduktion av bostäder på del av fastigheten Västberga 1:1, blivande fastigheten Skoblocket 1

Nybyggnation i Solberga

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Genomförande av nyproduktion i projekt Tåjärnet, blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga, som omfattar 99 lägenheter i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 308 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet Tåjärnet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet med att uppfylla våra ägardirektiv, att investera 308 Mkr i nyproduktion av 99 hyresbostäder inom tomträten Skoblocket 1, vid Toffelbacken i stadsdelen Solberga.

Investeringen var vid inriktningsbeslutet kalkylerad till 280 mnkr. Ökningen beror på kraftigt ökade byggkostnader under perioden från inriktningsbeslut till genomförandebeslut samt omfattande förändringar och omprojektering under detaljplaneskedet.

Stockholmshuset kommer att komplettera bebyggelsen vid Toffelbacken och pendelcykelstråket mot Västberga med fyra nya punkthus med gestaltning i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram. Bebyggelsen förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatu- och parkmiljö.

Byggstart planeras till Q2 2024.

Stockholmshem

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

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 Tåjärnet, som är ett Stockholmshusprojekt, är beläget i Stadsdelen Solberga. Stockholmshusen är ett samverkansprojekt mellan Stockholms stads förvaltningar och bostadsföretag: Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder. Uppdraget är att bygga snabbt, kostnadseffektivt och med hög kvalitet.

Tåjärnet är en del i ett prioriterat strategiskt samband, kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö, som behöver stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

Trygghetsskapande åtgärder är prioriterade i Solberga. En åtgärd som bidrar till ökad trygghet är utvecklingen av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 Mkr beslutas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendet

Området

Blivande fastigheten *Skoblocket 1* är en tomträtt som ligger cirka en kilometer från Älvsjö station. Älvsjö station är både en knutpunkt för pendeltåg och för lokalbussar i södra Stockholm. Telefonplans tunnelbanestation nås på cirka tio minuter med cykel, drygt två kilometers avstånd från området. Närmaste buss till Älvsjö C finns vid Toffelbackens södra del, cirka 450 meter från fastigheten. Vid fastighetens östra del löper ett gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning från Älvsjö mot Södermalm. Stråket är ett utpekat pendlingsstråk på regional nivå.

I Älvsjö centrum finns tillgång till offentlig och kommersiell service i form av bibliotek, vårdcentral, butiker, caféer, gym. Närservice finns vid de två torgen i Solberga, Kristalltorget och Klacktorget. En större mataffär återfinns inom Västberga handel. Projektet ligger ca 7 km från Södermalm där större utbud av service och kultur återfinns. Skolor och förskolor finns inom en radie av 550 meter från området och Solberga bollplan ligger ca 400 m från området. Bebyggelsen runt planområdet är av blandad karaktär, med låga punkthus i Apelsinlunden i söder, lamellhus i tre våningar i väster och ett villa- och kedjehusområde från 1960-talet i norr. Naturmark är sparad kring byggnader och på bostadsgårdar.

Solberga kännetecknas av sin närhet till grönområden som är ständigt närvarande och av stor kvalitet. Särskilda målpunkter är Solbergaskogen, Apelsinparken och Solberga bollplan. Här finns flera sociala och rekreativa värden, så som bollplan för spontan och planerad idrott, lektytor och grillplatser.



Bild 1: Planområde markerat med svart gräns

Befolkningen i Solberga följer inkomstklasserna ungefär i nivå med fördelningen i staden som helhet. Det som skiljer är andelen i högsta inkomstklassen, som är lägre i Solberga i jämförelse med de andra områdena. Solberga skiljer sig främst från övriga staden genom större andel bostäder som ägs av allmännyttan och lägre andel bostadsrätter. Majoriteten (53 %) av bostäderna i flerbostadshusen i Solberga ägs av allmännyttan, 40 % är bostadsrätter och 6 % ägs av privata fastighetsägare.

Lägenhetsfördelningen i området är enligt genomförd marknadsanalys enligt nedan:

Lägenhetsfördelning

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
Fördelning, antal	0	52	47	0	99
Fördelning, (%)	0%	53%	47%	0%	

Planeringsprocessen

Som ett led i vårt arbete med våra ägardirektiv, sökte AB Stockholms hem år 2016 markanvisning från exploateringskontoret inom fastigheten Västberga 1:1 (stamfastigheten) för att bidra till Stadens utveckling och tillsammans med stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för att möjliggöra ca 200 goda hyresbostäder.

Planprocessen har varit lång, utdragen och kostsam. Många förslag har tagits fram både gällande gestaltning punkthus/lamellhus, antal lägenheter och på planområdets utbredning. Till samråd hade projektet minskats till fyra punkthus, 8-6 våningar höga, och totalt 108 lägenheter. I samband med samråd fattades inriktningsbeslut vid möte 2020-01-28 varefter styrelsen informerades vid möte 2020-02-06. Investeringen var vid Inriktningsbeslutet kalkylerad till 280 mnkr.

Till granskning fick vi beskedet att vi skulle sänka våningshöjden på alla hus till 6 våningar. Vi lyckades genom ett bra samarbete ändå få igenom två hus med 7 våningar och två hus med 6 våningar. Idag har vi beviljat bygglov och färdiga bygghandlingar.

Projektets utformning

Projektet innehåller 99 goda hyresbostäder i fyra punkthus om sex-sju våningar. Projektets gestaltning kommer att komplettera bebyggelsen vid Toffelbacken med fyra nya punkthus med gestaltning i enlighet med Stockholms husens gestaltningsprogram. Projektet har hög fokus på hållbarhet och dagvattenhantering. Vi har planerat innergården och mötet med omgivande parkmark med olika åtgärder för att kompensera biotopbortfall vid exploatering.

Vi planerar att rena dagvattnet genom att anlägga biokolsväxtbäddar och dagvattendike (för att rena dagvatten från mikroplaster och andra föroreningar). Vi planerar också att lagra dagvatten, för torrperioder, i växtbäddarnas nedersta skikt. Utöver att vara en del av Stockholms husen är Tåjärnet även ett utvalt pilotprojekt för mobilitet.

Genom projektet skapas ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt och arkitektoniskt. I området skapas 99 hyresbostäder inom ramen för Stockholms husen i parkmiljö med omgivning med både kedjehus och flerbostadshus. Stor omsorg har lagts på Stockholms husens gestaltningsprogram med ambitionen att genomgående skapa attraktiva hus och goda bostäder. Fyra punkthus om sex till sju våningar placeras på fastigheten vid Toffelbacken och de nya

bostäderna förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatu- och parkmiljö. Samtliga lägenheter förses med balkong/uteplats.



Bild 2: Illustration av projektet.

Bild: ÅWL Arkitekter

Innergården erbjuder en bullerskyddad uteplats samt plats för umgänge och lek. Sophantering sker via mobilsopsug samt ett miljörum för källsortering. En angringsgata erbjuder access till portar och tillgängliga P-platser samt åtkomst för räddningstjänst. Totalt anordnas 15 parkeringsplatser, med möjlighet att anordna ytterligare en RHP vid behov, som markparkering. Då projektet ingår i mobilitetsprogrammet finns mobilitetsåtgärder så som nedanstående i projektet:

1. Stockholmshem bekostar medlemsavgiften för två bilpoolsplatser i 5 år.
2. Stockholmshem bekostar en cykelpool.
3. Projektet får ett leveransrum/leveransboxar.
4. Projektet får ett cykelmekarrum
5. Information till hyresgäster om cykelvägar och närliggande kommunikationer.

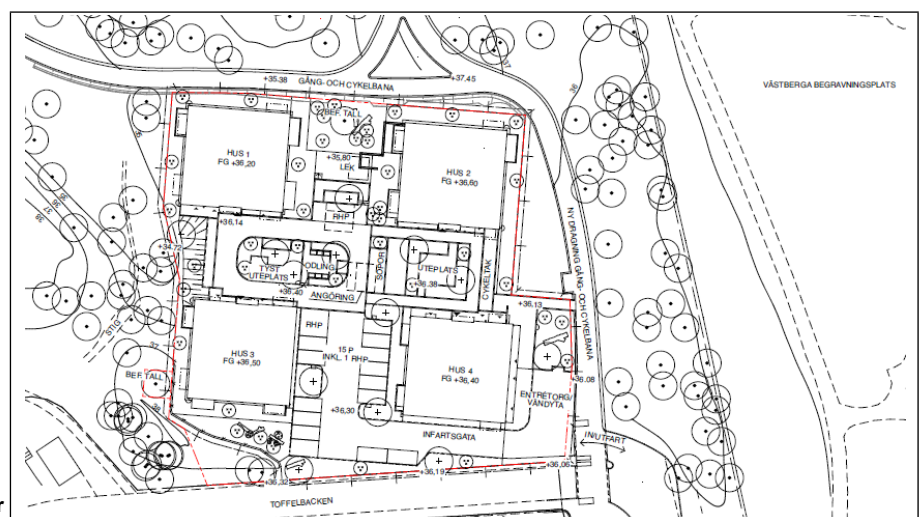


Bild 3: Situationsplan

Genomförande

Stockholmshus i samverkan

Tåjärnet är enkla hus, utan komplicerad grundläggning och utan garage samt har en hög grad av repetition. Projektet har endast två olika lägenhetstyper och har 22 identiska våningsplan av projektets 26 våningsplan. Entreprenören har byggt flera projekt med motsvarande Stockholmshus som är färdigställda och inflyttade. Det är en stor fördel att vi i Stockholmshusprojekten kan ta till vara på kunskap och erfarenheter från tidigare utförda projekt och förbättra nästa projekt ytterligare. Exempelvis har använts energiuppföljningar och återkoppling från hyresgäster från andra inflyttade projekt för att göra produktionsförbättringar i projektet Tåjärnet.

Produktionen genomförs som en totalentreprenad i samverkan. Projektering genomförs av den ramavtalsupphandlade totalentreprenören genom ett så kallat fas 1-avtal, där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskede. Vid skedeskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med en så kallad samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet

Just nu befinner sig projektet i slutskedet för fas 1 med färdigprojekterade bygghandlingar och beviljat bygglov.

När parterna är överens om utförande och riktpolis tecknas ett fas 2-avtal vilket är ett avtal om genomförande av totalentreprenaden i samverkan.

Exploateringskontoret har genomfört exploateringsarbeten för att vi ska kunna starta vårt projekt och de blev klara Q2-2023.

Tidigare beslut och tider i genomförandet

Beslut om markanvisning i exploateringsnämnden	2016-10-20
Start-pm godkändes av stadsbyggnadsnämnden	2016-11-14
Inriktningsbeslut information i styrelsen	2020-02-06
Beslut om exploateringsavtal i exploateringsnämnden	2021-10-07
KF-beslut om detaljplanen	2021-09-30
Genomförandebeslut i Stockholmshems styrelse	2023-12-07

Projektering Bygghandlingar	Q3 2022 – Q4 2022
Upphandling byggproduktion	Q1 2023
Byggproduktion	Q2 2024 – Q2 2026
Inflyttning	Q1 2026 – Q2 2026

Ekonomi

Tåjärnets projektkalkyl har fram till hösten 2022 visat en god och stabil ekonomi. Under sommaren 2022 kom en dom i hovrätten gällande presumtionshyrans utveckling och avkastningskraven ökade vilket resulterar i lägre marknadsvärden. Presumtionshyrans utveckling ska enligt domen vara högst hälften av den årliga procentuella höjningen för andra hyror. Detta tillsammans med den osäkra marknaden med hög inflation som drivit kostnaderna och höjda räntor har resulterat i en försämrad ekonomi i projektet.

För att möjliggöra en projektstart har vi under 2023, i samverkan med vår entreprenör, arbetat med att hitta kostnadsbesparingar. I kalkylen ingår ändrings- och tilläggsarbeten, men inte extra riskavsättning för oförutsedda händelser.

Projektets detaljplanearbeten startade 2016. Idag har vi en upparbetad kostnad på drygt 28 miljoner. Exploateringskontoret har investerat ca 16 miljoner i exploateringsarbeten, nya dragingar av ledningar, gång- och cykelvägar i parken, för att möjliggöra vår projektstart.

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 308 Mkr i dagens penningvärde. Projektkostnaden var vid inriktningsbeslutet (2020-01-28) kalkylerad till 280 mnkr. Projektet har efter samrådet genomgått förändringar vilket inneburit mer utredningar och projektering. Trots att projektets omfattning minskats från 108 lägenheter till 99 samt att projektet har effektiviserats så har projektkostnaden ökat dels pga. kraftig kostnadsutveckling mellan åren 2020 till 2023, dels omprojektering. Hittills upparbetat i projektet är ca 28 milj.kr. En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker och möjligheter

Risker

I alla projekt finns utmaningar som är svåra att kalkylera.

För aktuellt projekt har 4 st risker bedömts som stora (>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell:

- 1) Entreprenadsumman ökar på grund av osäkerheter i omvärlden och marknaden med ökade material och lönekostnader.
- 2) Trång fastighet, svårare arbetsmiljö och produktion, med endast en infartsväg.
- 3) Mark-och grundkostnad ökar.
- 4) Viss risk för sulfidberg, bedömd kostnad för sulfidberg 1,5 milj.kr.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

Generellt för Tåjärnet har det funnits goda möjligheter att dra lärdomar från tidigare genomfört projekt med samma hustyp och entreprenadorganisation

- 1) Kontinuerlig ekonomiavstämning med entreprenör, eventuellt inköp av material tidigare för att säkerställa att vi håller kostnaden samt en budgetreserv för ÄTA-kostnader motsvarande 7 mnkr.
- 2) Genomarbetad och noggrann produktionsplanering med skedes bundna arbetsplatsdispositionsplaner.
- 3) Bra handlingar och underlag och utökad förundersökning.
- 4) Mer utförlig provtagning än normalt har genomförts av berg vilket indikerar att ca 10 % är sulfidberg.

Möjligheter

Inköpsvinster

Under 2022 ökade kostnaderna för material och tjänster kraftigt, men vi ser nu att kostnaderna börjar stabilisera sig och i vissa fall t.o.m. minskar för vissa entreprenader och material. Vi bedömer att kostnaderna kommer att sjunka ytterligare på grund av kraftigt minskade starter av nyproduktion av bostäder och att varslen ökar. Inköpen i våra samverkansprojekt görs successivt och när priserna på material och entreprenader går ner så kommer det projektet till gagn genom samverkansmodellen

Räntor och avkastningskrav

Svefa har marknadsvärderat den bebyggda tomträtten i färdigbyggt skick vid värdetidpunkten 2023-10-20 till 308 mnkr.

Riksbanken själva tror på en första sänkning av räntan i slutet av ränteprognosen, som sträcker sig till 2026. De flesta bankerna bedömer dock att det är mer troligt att en första räntesänkning kan ske redan nästa år, då tecken på en avmattande ekonomi blir allt tydligare och samtidigt har inflationen börjat falla tillbaka.

Riksbanken prognosticerar en första sänkning av räntan i slutet av ränteprognosen, som sträcker sig till 2026. De flesta bankerna bedömer dock att det är mer troligt att en första räntesänkning kan ske redan nästa år, då tecken på en avmattande ekonomi blir allt tydligare och samtidigt har inflationen börjat falla tillbaka. Sänkta räntor medför normalt sänkta avkastningskrav och därmed högre marknadsvärde.

Prognostabeller

Bedömningen vid föregående penningpolitiska rapport anges inom parentes.

Tabell 1. Styrränteprognos

Procent, kvartalsmedelvärden

	2023kv1	2023kv2	2023kv3	2024kv2	2025kv2	2026kv2
Styrräntan	2,75 (2,75)	3,32 (3,32)	3,75 (3,60)	4,05 (3,65)	4,05 (3,65)	3,75 (3,35)

Källa: Riksbanken.

Tabell 2. Inflation

Årlig procentuell förändring, årsgenomsnitt

	2021	2022	2023	2024	2025
KPIF	2,4 (2,4)	7,7 (7,7)	5,9 (5,9)	2,4 (2,3)	1,8 (1,8)
KPIF exkl. energi	1,4 (1,4)	5,9 (5,9)	7,4 (7,3)	2,8 (2,6)	2,0 (2,0)
KPI	2,2 (2,2)	8,4 (8,4)	8,9 (8,9)	4,3 (4,0)	2,3 (2,3)
HIKP	2,7 (2,7)	8,1 (8,1)	5,9 (5,8)	2,4 (2,3)	1,8 (1,8)

Anm. HIKP är ett EU-harmoniserat index för konsumentpriser.

Källor: SCB och Riksbanken.

Källa och sammanfattning från Penningpolitisk rapport Juni 2023.

Presumtionshyra

Regeringen har beslutat att tillsätta en utredning som ska se över bestämmelserna om presumtionshyror. Utredarens uppdrag är att se över hur presumtionshyrorna skulle kunna ändras under presumptionstiden, med syftet att skapa goda förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder. De förändringar som eventuellt kan komma att föreslås ska även kunna tillämpas på befintliga bostäder med presumtionshyra. Förhoppningen är att förslaget kommer att leda till att bostadsföretagens investeringskalkyler på sikt kommer att förbättras.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik, Chef Stadsutveckling & Nybyggnad, controller 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 tertiärreportering. Vid avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten tillsammans med avdelningschef på nyproduktionsavdelningen har berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Projektet tillför 99 nyproducerade hyresbostäder och bidrar därmed till de bostadsbyggnadsmål som Stockholms stad har. Det bidrar även till Stockholmsshems och stadens mål för produktionsstarter och antal lägenheter i Stockholmshus. Projektet bidrar vidare till att nå energimål med solceller och låg energianvändning/kvm.

Projektets ekonomi är ansträngd och investeringskalkylen har mindre buffert än normalprojektet men visar ett nollresultat. Marknadens bedömning är att räntan kommer att justeras ned de kommande åren samtidigt som byggkostnaderna bedöms komma att stabiliseras eller sjunka något samtidigt som inflationen sjunker. Bostäder i Stockholm är sett över tid en god investering med stabila kassaflöden och de skapar värde för Staden.

Stockholmshem bygger bostäder för långsiktig förvaltning och Bolagets föreslår att styrelsen beslutar att projektet ska genomföras.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

Bilaga 1 - Värdeberäkning dat. 2023-11-10 (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2023-11-26
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2023-11-24