

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Utökad investering, nyproduktion av nytt kontor och bostäder i centrala Skärholmen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 102 bostäder samt nytt kontor i centrala Skärholmen, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 543 mnkr godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i centrala Skärholmen , med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 543 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

Stockholmshems nyproduktionsprojekt i Skärholmen innehållande 102 lägenheter samt Stockholmshems kontor för ca 300 medarbetare har tidigare beslutats med en investering på 470 mkr.

Efter byggstart, vid sprängning och schaktning, har det framkommit att det berg husets grund ska vila på innehåller grafit och sulfider. Detta var okänt för Stockholmshem då undersökningar av berget i tidigare skede inte påvisade dessa problem.

Grafiten gör att berget är instabilt och skiktar sig vilket påverkar bärigheten och schaktslänternas utformning. Som en följd av detta ökar schaktmängden och en utökad pålning är nödvändig för att klara belastningen.

Sulfiderna består av järn och svavel som frigörs vid schaktning och riskerar att förorena grundvattnet. Sulfidberg måste hanteras som farligt avfall. Dessa problem innebär att schaktmängderna ökar kraftigt, att schaktmassorna måste föras till deponi samt att vattnet måste renas under hela byggtiden.

Med anledning av ovanstående ökar projektkostnaden från 470 mnkr till en beräknad slutkostnad på 543 mnkr vilket innebär en förändring av nettonuvärdet med 73 mnkr, vilket motsvarar -15,5 procents försämring.

Bakgrund

En utveckling av bostäder och kommersiella lokaler på Bredholmstorget i centrala Skärholmen är ett led i Stockholmsshems arbete med att uppfylla sina ägardirektiv samt ha stor potential att bidra till en positiv utveckling av platsen.

AB Stockholmsshem erhöll 2017-09-20 markanvisning från exploateringskontoret för fastigheten Måsholmen 21 för att bidra till utveckling av centrala Skärholmen och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan. Detaljplanen för Måsholmen 21 vann laga kraft 2020-01-11. Genom nyproduktionen skapas 102 moderna hyresbostäder samt arbetsplatser för 300 personer genom ett nytt kontor för Stockholmsshem. Därtill skapas även yta för kulturverksamhet i bottenplan.

Förberedande arbeten med ledningsflytt och ny nätstation påbörjades under hösten 2020. För att ge plats för den nya byggnaden revs gymnasieskolans flygel under våren 2021. För närvarande pågår borrning i berget inför kommande sprängning.

Situationsplan



Ärendet

Orsaker till utökad investeringsvolym

Den utökade investeringsvolymen är direkt kopplad till problemet med berget. Berget inne håller grafit vilket innebär att berget är instabilt och skiktar sig. Ursprunglig plan var att terrassera

bergschakten efter grundläggningen med lokala gropar för hissbottnar och schaktslänter dimensionerade för stabilt berg. Den nya förutsättningen gör att vi måste sänka nivån på bergschakten för att undvika nivåskillnader i grundplattan. För att inte behöva schakta berget till hissgrupparnas botten pålas grundplattan närmast hissgrupperna för att klara belastningen. Den nya förutsättningen ökar schaktmängden med ca 5 500 kubikmeter.

Berget innehåller Sulfider, bestående av järn och svavel som är bundet i berget. I samband med bergschakten "frigörs" sulfiderna och riskerar att förorena grundvattnet. Prov på berget har skickats för analys och där konstateras att berget har hög syrabildningspotential vilket innebär att bergschakten och transporter ska hanteras med hög riskfaktor. Problemet med sulfidberg har uppmärksammats den senaste tiden där bland annat ett antal projekt har växtlighet som efter en tid dött. För att undvika de problem som kan uppstå tvingas vi förutsätta att allt berg måste hanteras som farligt avfall och skickas för deponi.

Volymen av berg som måste schaktas bort ökar samtidigt som berget måste hanteras som farligt avfall vilket innebär ökade kostnader för transporter samt deponikostnader. Förutsättningarna för grundläggningen förändras med pålning och ändrat utförande av bottenplatta och platsbyggda källarväggar. Mark- och finplanering utökas på grund av utökade schaktslänter. Etableringskostnaderna ökar med bland annat vattenrening under hela byggtiden

Totalt har kostnaden ökat från 470 mnkr till 543 mnkr inklusive moms. Detta innebär att nettonuvärdet förändrats med 73 mnkr, det vill säga 15,5 procent. Det motsvarar en förändrad internräntan från 5,8 % till 4,1 % alltså ca 29% procent förändring. Det innebär att bolagets genomförda investering får 1,7 procent lägre avkastning jämfört med tidigare beslut och om nettonuvärdet förändrats mer än 15 procent och överstiger 20 mnkr ska detta enligt stadens investeringsregler för projekt > 300 mnkr, godkännas av styrelse och Kommunfullmäktige.

Sammanställning kostnadsökningar:

<i>Grafit</i>	<u>Mnkr</u>
Schaktning / pålning	18
<i>Sulfider</i>	
Transporter / deponi / vattenrening	37
Förändring stomme / bottenplatta / markarbeten	10
Övrigt	<u>8</u>
Summa tillkommande kostnader	73

Ny beräknad slutkostnad är 543 mnkr mot 470 mnkr i tidigare investeringsbeslut i Stockholmsstads styrelse 2020-02-06.

Styrelsen föreslår godkänna genomförandet av nyproduktion av nytt kontor samt 102 lägenheter i centrala Skärholmen till en total investering om 543 mnkr

Bilaga

Bilaga 1 Gemensam investeringskalkyl Måsholmen 2021-08-16