

**Handläggare**  
Patrik Andersson  
08-50839201

**Till**  
Stockholmshem, AB

## Reviderat genomförandebeslut för nyproduktion av bostäder i kvarteret Tjället 8 vid Stadshagen på Kungsholmen

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar:

1. Reviderad budget för nyproduktion av 152 st bostäder samt tillkommande renovering av 77 befintliga bostäder inom Kvarteret Tjället 8, Kungsholmen med en ny total projektbudget om 495 Mkr, godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. Tf VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet Kv Tjället 8.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Den beräknade totala kostnaden för projektet uppskattas till 495 miljoner kronor (tidigare 295 miljoner kronor enligt genomförandebeslut godkänt i Stockholmshems styrelse 2020-10-08), i dagens penningvärde. Inget nedskrivningsbehov föreligger. Nyproduktionen avser 152 nya hyresbostäder samt renovering av 77 hyreslägenheter i en förtätning inom bolagets befintliga fastighet Kv. Tjället 8 i Stadshagen, Kungsholmen. Totalt blir det 229 lägenheter.

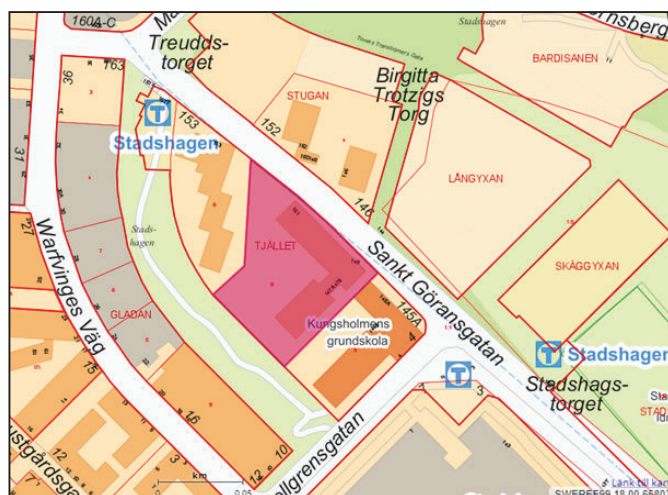
#### Stockholmshem

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

## Bakgrund



Vy mot öst längs Sankt Göransgatan och påbyggnad på befintlig byggnad (Bild: Brunnberg & Forshed)



Rödmarkerat: Kvarteret Tjället 8

Stockholmshem äger fastigheten Tjället 8 som är bebyggd med två huskroppar, hus 4 och 5 enligt bild på sid 3, med totalt ca 273 lgh som var uthyrda till SHIS. Bolaget ansökte om planändring för att kunna bygga tre nya hus med student- och ungdomslägenheter inom den egna fastigheten Kv Tjället 8. Två nya hus vid sidan om de befintliga husen (hus 1-2) och ett hus (hus 3) ovanpå det lägre befintliga huset, hus 4, enligt bild, sid 3. Start PM godkändes 2014-02-06 och detaljplan vann laga kraft 2018-11-14.

Stockholmshems styrelse godkände vid möte 2020-10-08 genomförandebeslut om nyproduktion av 152 bostäder i tre nya huskroppar samt nödvändiga rivnings- och förstärkningsarbeten i

hus 4 till en investering av 295 mnkr. Påbyggnaden av hus 4 medför åtgärder till en kostnad på ca 45 mnkr (förstärkning av stomme, anpassning av installationer, tak etc) och ingick i ursprunglig budget på 295 mnkr

Bygglovet beviljades 2020-10-21 för 152 st student – och ungdomsbostäder fördelade på de tre st nya byggnaderna (hus 1-3 på bild sid 5). Förberedande rivningsarbeten inför påbyggnaden i hus 4 påbörjades i december 2020. Bygghandlingsprojektering av hus 1-3 pågick in i Q2 2021.

Efter godkänt genomförandebeslut meddelade SHIS att de inte längre har behov av de 77 st lägenheter de hyrde i hus 4. Överenskommelse träffades med Stockholmshem om utflyttning och hus 4 tomställdes. Hus 4 är i behov av renovering och Stockholmshem såg samordningsvinster med att utöka nybyggnadsprojektet med renovering av de befintliga 77 lägenheterna när de nu tomställdes.

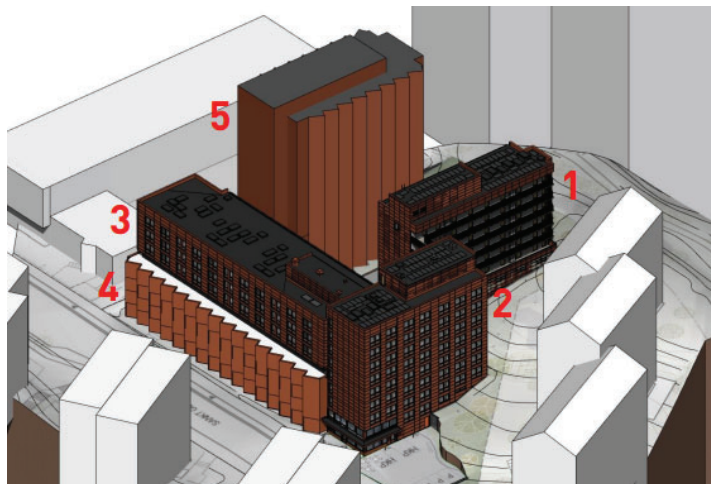
Upphandlingen av projektet publicerades Q3 2021. Vid anbudsöppningen framkom dock att inga anbud lämnats in. Marknadsdialog om orsakerna till att man avstod från att lämna anbud har därefter skett med de byggentreprenörer som visat intresse och ställt frågor under anbudstiden. Efter att förfrågningsunderlaget justerats något i de kommersiella delarna (kvalificeringskraven eller upphandlingsföremålet förändrades inte) gjordes ny upphandling och kontrakt tecknades därefter med Skanska Sverige AB efter förhandlat förfarande 2022-10-24. Produktionen startade på plats 2022-12-01.

De nya bostäderna är en del i Stockholms stads satsning att bygga 140 000 nya bostäder till 2040.

### Projektet

Från genomförandebeslut 2020-10-08 har projektet utökats med renovering av 77 befintliga lägenheter och projektet innefattar nu om- och påbyggnad av ett befintligt hus samt två nya huskroppar. Totalt tillskapas 152 nyproducerade lägenheter samt renovering av 77 lägenheter i befintlig byggnad, sammanlagt blir det 229 student- och ungdomslägenheter.

Den ursprungliga byggnaden ritades av arkitekt Anders Tengbom 1967. Den är grönklassad vilket betyder att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Man bygger vidare på tegelhusets vinkelräta, enkla och tydliga form.



*Hus 1 och 2: nya huskroppar. Hus 3 = påbyggnad. Hus 4 = befintlig byggnad (ingår i projektet).*

*Hus 5 = befintlig byggnad, ingår inte i projektet.*

De nya huskropparna är smala och varsamt anpassade till Stadshagens bebyggelse. Den låga byggnaden längs Sankt Göransgatan byggs om och får en påbyggnad med tre bostadsvåningar. Påbyggnaden har en slät fasad som får den gamla och veckade fasaden att framträda tydligare. Mellan den låga och högre byggnaden finns en ”midja” som markerar tillägget.

Fasaderna på de nya huskropparna är i roströd cortenplåt. I botten av det nya huset finns en stor öppen och luftig entré som ger liv åt gatan. Bredvid entrén skapas en lokal för ett café.

För att göra det enklare att resa klimatsmart i vardagen skapas gott om cykelplatser. Solceller på taken genererar förnybar el som används för drift av bland annat ventilation, fläktar och hissar.

Kvarteret Tjället 8 ligger i ett mycket attraktivt läge med Stadshagens tunnelbanestation alldeles runt hörnet med bara några minuter till T-centralen. I närheten finns mataffärer, butiker, restauranger och all möjlig service. Vårdcentral och närakut finns vid eller invid Sankt Görans Sjukhus. Vid Fridhemsplan ligger dessutom Västermalmsgallerian med ett 50-tal butiker. Bostäderna ligger ett stenkast från parker och promenadstråket längs vattnet som sträcker sig runt hela Kungsholmen.

#### Tidsplan

Detaljplan laga kraft	2018-11-14
Bygglov	2020-10-21

Tidigare genomförandebeslut i  
AB Stockholmshems Styrelse

2020-10-08

**Tider i genomförandet:**

Projektering	2019 - 2021
Upphandling byggproduktion	2021 - 2022
Byggproduktion	Q4 2022 – Q3 2025
Inflyttning	2025

**Ekonomi**

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 495 Mkr efter uppräknig av index t o m 2022-06. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om ca 7 % av projektkostnaden. Hittills är ca 79 Mkr upparbetat i projektet. Jämfört med genomförandebeslutet, som godkändes 2020-10-08, har kostnaden ökat med ca 200 mnkr. Ökningen beror på tillkommande renovering av 77 st befintliga lgh med 45 mnkr samt för nyproduktion med indexutveckling, ökade kreditivkostnader, ökad projektering och utökad riskbuffert m.m. enligt nedan

	Differens	Kommentar
<b>Bygg &amp; Index</b>	95	Index 70" samt tillkommande renovering av befintliga 77 lägenheter 25"
<b>Projektering</b>	19	Utredningar, ändrade BBR-krav, varav 4 mnkr avser renovering
<b>Byggherre</b>	24	Kreditivränta, adm. och tekn. konsulter för kontroll, personalkostnader varav 4 mnkr avser renovering
<b>Budgetreserv</b>	22	Markarbeten, sprängning, grundförstärkning, prisökningar, renovering med 4 mnkr etc
<b>Moms</b>	39	Varav renovering med 8 mnkr
<b>Total</b>	<b>199</b>	

De ökade kostnaderna kan härledas till utökning av projektet med renovering av hus 4 samt en rad omständigheter samt ändrade förutsättningar i projektet. Fördyrande mark- och grundläggningskostnader pga. närheten till T-bana har tillkommit. I samband med detta har man räknat med ökade kostnader för eventuella markföreningar. Nya förutsättningar från SL/Trafikförvaltningen om försiktig sprängning inkom så sent som januari 2023, vilket innebär en stor kostnadsökning.

I ombyggnadsdelen genomförs mer omfattande underhållsåtgärder. Exempel på detta är nya ytskikt inkl snickerier/fönster/radiatorer, renovering kök och badrum, IMD (individuell mätning för tappvarmvatten), ny närvarostyrd och trygghetsskapande LED-

belysning i korridorer. Ökade rivnings- och återställningskostnader i befintlig byggnad. Merkostnader för att ta hand om skador och slitage efter att ukrainska flyktingar bott där under 2022. I projektkostnaden ingår utrantering samt resultatpåverkande renoveringsåtgärder med ca 15 mnkr.

Den nödvändiga grundförstärkningen, i och med påbyggnaden, har föranlett överraskningar under bottenplattan och är mer omfattande än vad som tidigare kunnat förutses. Därtill ökade projekteringskostnader samt anpassningar till ändrade BBR-krav är inarbetade i projektet. Revideringar och omtag föranleder även en prisökning pga. index med totalt ca 25 % de senaste två åren.

Tomställningskostnad om ca 20 Mkr belastar Stockholms shems resultat under produktionstiden.

Avser befintligt byggnad (Hus 4) under produktionstiden.

Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Marknadsvärde innan åtgärder:	357 mnkr
Bokfört värde innan åtgärder:	85 mnkr
Övervärde innan åtgärd:	272 mnkr

Marknadsvärde efter åtgärd:	857 mnkr
Bokfört värde efter åtgärd:	580 mnkr
Övervärde efter åtgärd:	272 mnkr

### Risker

- Ökade kostnader med avseende på materialtillgång och priser pga. världsmarknadsläget och kriget i Ukraina.
- Osäker och instabil byggmarknad pga. rådande konjunkturläge.
- Bergschakt (sprängning) i nära anslutning till SL:s tunnelbanerör.
- Försening och fördyring pga ny förutsättning från SL/Trafikförvaltningen gällande försiktig sprängning.
- Exploateringskontorets ledningsdragning i Sankt Göransgatan precis utanför Tjället 8.

*Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:*

- God produktionsförberedelse i samarbete mellan Skanska och Stockholms shems egen projektorganisation.
- Tillse att anlidade entreprenörer har en god ekonomi med hög rating.
- God arbetsberedning och dialog tillsammans med sprängentreprenör, men även med SL/Trafikförvaltningens produktionssamordnare och bergsakkunnige.
- Samordning och dialog med Exploateringskontorets byggprojektledare.

**Ärendets beredning**

Nyproduktionsenheten har tillsammans med fastighetsekonom och controller berett ärendet.

**Bolagets analys och bedömning**

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 152 nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 140 000 bostäder till 2040.

Olle Torefeldt  
Tf VD  
AB Stockholmshem

Patrik Andersson  
Chef Bygg & Teknik  
AB Stockholmshem

**Bilagor**

1. Investeringskalkyl Tjället 8 Hus 1-4 SEKRETESS