

Genomförandebeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder på del av fastigheten Västberga 1:1, blivande fastigheten Skoblocket 1, i stadsdelen Solberga

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av 99 bostäder inom del av fastigheten Västberga 1:1, blivande fastigheten Skoblocket 1 i stadsdelen Solberga med en investeringsutgift om 308 mnkr i prisnivå november 2023, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

AB Stockholmsshem erhöll 2016 en markanvisning från exploateringsnämnden inom stamfastigheten Västberga 1:1, på den blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga. Det är en plats som omnämns i stadens översiktsplan som ett prioriterat strategiskt samband, där kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö ska stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

AB Stockholmsshem har i december 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets nyproduktion av 99 bostäder i enlighet med Stockholmshusens gestaltningsprogram till en investeringsutgift av 308 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det och därför måste fler hyresrätter med överkomliga hyror byggas i hela staden. Ett högt bostadsbyggande

där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

Genom detta beslut bidrar AB Stockholmshem till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att tillföra totalt 99 bostäder. Projektet bedöms också bidra positivt till att förstärka kopplingarna från Älvsjö till Solberga och vidare till Telefonplan. Bostäderna ska uppföras i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram. I detta ingår att bygga kostnadseffektivt och med hög kvalitet. Projektet har en enkel grundläggning och planeras att genomföras utan garage. Det har också en hög grad av repetition. Det ingår endast två- och trerumslägenheter och 22 av projektets 26 våningsplan delar samma utformning.

Nyproduktionen är anpassad för att komplettera närliggande parkmiljö med omgivning av både kedjehus och flerbostadshus. Samtliga lägenheter förses med balkong eller uteplats och bostäderna förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatu- och parkmiljö.

På grund av kraftig kostnadsutveckling mellan åren 2020 till 2023 har projektkostnaden ökat. AB Stockholmshem har arbetat med att hitta kostnadsbesparingar och uppnår därför ett balanserat resultat. Bolaget ser att kostnaderna börjar stabilisera sig och i vissa fall även minska för vissa entreprenader och material. Hittills är 28 mnkr upparbetat i projektet och exploateringsnämnden har investerat 16 mnkr i ledningar och vägar för att bolaget ska kunna starta projektet.

Bolaget har en budgetreserv för ändrings- och tilläggskostnader motsvarande 7 mnkr. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterar att projektet heller inte bedöms ha några speciellt komplicerade förutsättningar och att bolaget av den orsaken bör klara av att genomföra projektet inom givet budgetutrymme. Det är dock mot bakgrund av de kostnaderna angeläget att kostnadskontrollen i projektet fortsatt är högt prioriterad, samt att bolagsstyrelsen löpande hålls informerad om projektet.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet med både hög inflation och stigande räntor är det viktigt att se till att nyproduktion genomförs, inte minst när det gäller Stockholmshus som är särskilt prioriterade. Bostadsbristen i Stockholm tar ingen paus bara för att byggkostnaderna stigit. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem, dnr KS 2022/1223-1
2. Ekonomisk kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2022/1223-2
3. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem, dnr KS 2022/1223-3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av 99 bostäder inom blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga med en investeringsutgift om 308 mnkr i prisnivå november 2023, avslås.
2. Därutöver anförs följande.

Bolagsledningen har lagt ner tid och möda att räkna igenom detta angelägna projekt med Stockholmshus i attraktiva Solberga. Det ovanligt (nästan unikt) att bolagsledningens förslag till styrelsen inte fullt ut är tryggt och säkert att besluta om. Det är djupt problematiskt att projektet bedöms ha ett nettoresultat på noll och på en marknad i en orolig värld, med kriget i Ukraina och andra händelser som påverkar marknadsläget, kräver det att de projekt som utförs av stadens bolag är ansvarsfulla och bygger på realistiska kalkyler. Det rådde stor enighet i budgetfullmäktige om att de kommunägda bostadsbolagen ska arbeta med lönsamma projekt. Därför är det svårt att se hur bolagets kalkyler för detta projekt uppfyller just dessa kriterier.

Vi ser mycket allvarig på projektets nettoresultat och vilken känslighet mot oförutsedda händelser detta kan komma att medföra. Till syvende och sist, som varje stockholmares bostadsbolag, är våra allmännyttiga bostadsbolag ansvariga och skyldiga att förvalta den gemensamma allmännyttan på ett sådant sätt att varje investering ger dem goda och trygga bostäder till en rimlig hyra – och för att uppnå detta behöver vi som fattar beslut även kunna ta del av mer utförlig och detaljerad information med större transparens.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 21 februari 2024

Karin Wanngård

Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) och Jan Jönsson (L) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att genomföra nyproduktion av bostäder i Solberga mellan Telefonplan och Älvsjö.

Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem bygga bostäder i Solberga cirka en kilometer från Älvsjö station på den blivande fastigheten Skoblocket 1, som upplåts med tomträtt. Nyproduktionen avser 99 hyresbostäder i fyra punkthus med sex och sju våningar och utformning i enlighet med Stockholmshusens gestaltningsprogram. I Stockholmshusens gestaltningsprogram ingår att bygga kostnadseffektivt och med hög kvalitet.

Projektet har en enkel grundläggning och planeras att genomföras utan garage. Det har också en hög grad av repetition. Det ingår endast två- och tretrumslägenheter och 22 av projektets 26 våningsplan delar samma utformning.

De nya huskropparna är anpassade för att komplettera närliggande parkmiljö med omgivning av både kedjehus och flerbostadshus. Samtliga lägenheter förses med balkong eller uteplats och bostäderna förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatu- och parkmiljö.

Innergården erbjuder en bullerskyddad uteplats samt plats för umgänge och lek. En angöringsgata erbjuder access till portar samt åtkomst för räddningstjänst. Totalt anordnas 15 parkeringsplatser på marknivå.

Projektet ligger i ett attraktivt läge med en kilometer till Älvsjö Station. I Älvsjö centrum finns tillgång till offentlig och kommersiell service i form av bibliotek, vårdcentral, butiker, caféer och gym. Närservice finns vid de två torgen i Solberga, Kristalltorget och Klacktorget. En större mataffär återfinns inom Västberga handel.

I Älvsjö äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 2000 lägenheter. Bolaget har därmed goda möjligheter att använda befintlig förvaltningsorganisation för de tillkommande lägenheterna.

Tidplan

Byggproduktionen planeras starta andra kvartalet 2024 och planeras pågå fram till andra kvartalet 2026, då också inflyttning sker.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 308 mnkr i dagens penningvärde enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). AB Stockholmshem har arbetat med att hitta kostnadsbesparingar och uppnår ett nollresultat. I kalkylen ingår ändrings- och tilläggsarbeten, men inte extra riskavsättning för oförutsedda händelser. Bolaget ser dock att kostnaderna börjar stabilisera sig och i vissa fall även minskar för vissa entreprenader och material.

Projektet har efter bolagets inriktningsbeslut 2020 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 på grund av både kraftig kostnadsutveckling mellan åren 2020 till 2023 samt behov av omprojektering. Hittills är 28 mnkr upparbetat i projektet och exploateringsnämnden har investerat 16 mnkr i ledningar och vägar för att bolaget ska kunna starta projektet.

Risker

AB Stockholmshem ser att världsmarknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader. För att hantera detta ska bolaget genomföra kontinuerliga ekonomiavstämningar med upphandlad entreprenör. Bolaget har en budgetreserv för ändrings- och tilläggskostnader motsvarande 7 mnkr.

Det finns risker kopplade till fortsatta markarbeten och sulfidberg. Risken för sulfidberg bedömer bolaget är begränsad till cirka 1,5 mnkr. Bolaget hanterar denna risk genom att vara noggrann i produktionsplaneringen och genom att säkerställa att de handlingar som används är tillräckligt genomarbetade.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 29 januari 2024 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 99 bostäder inom blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga med en investeringsutgift om 308 mnkr i prisnivå november 2023, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 99 bostäder inom blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga med en investeringsutgift om 308 mnkr i prisnivå november 2023, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell Ingelström (M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Fredrik Bergström (KD) som instämde i reservationen av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell Ingelström (M) och Jan Jönsson (L).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av lägenheter i söderort, och att de tillkommer i ett område med tillgång till

både service och närhet till goda kommunikationer. Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Det bidrar även till Stockholmsdels och stadens mål för produktionen av lägenheter i Stockholmshus. Projektet bedöms också bidra positivt till att förstärka det strategiska sambandet från Älvsjö till Solberga och vidare till Telefonplan, vilket är i linje med det som anges i Stockholms översiktsplan

Projektkostnaden har stigit med närmare 28 mnkr sedan bolaget fattade inriktningsbeslut år 2020, vilket motsvarar tio procent. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan dock konstatera att det är rimligt ställt mot den allmänna byggkostnadsutvecklingen under samma tid.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att riskbufferten om 7 mnkr kan anses vara låg, men att projektet heller inte bedöms ha några speciellt komplicerade förutsättningar. AB Stockholmshem har också arbetat med att hitta kostnadsbesparingar. Bolaget bör av den orsaken klara av att genomföra projektet inom givet budgetutrymme. De risker som bolaget anger förutsätts också hanteras inom budget. Bolaget hittills lagt ner 28 mnkr i projektet och exploateringsnämnden har investerat 16 mnkr i ledningar och vägar för att möjliggöra projektet. Koncernledningen konstaterar att det är ett angeläget och viktigt projekt som ska genomföras inom beslutad budget och att bolaget bedömer att det har förutsättningar att klara det. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar dock att bolagets styrelse har fattat beslut om budget i rådande penningnivå. I enlighet med de nya investeringsanvisningar som koncernstyrelsen fattat beslut om under året, ska investeringsbeslut som fattas från och med januari 2024 vara med nominella belopp, det vill säga inkludera en förväntad kostnadsutveckling. Därför uppmanas bolaget att inför framtagande av genomförandebeslut, säkerställa att kommande handlingar är i linje med de nya fastställda anvisningarna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation angavs av Christofer Fjellner (M), Yvonne Fernell Ingelström (M) och Jan Jönsson (L)

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

2. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 99 bostäder inom blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga med en investeringsutgift om 308 mnkr i prinsnivå november 2023, avslås.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 99 bostäder inom blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga med en investeringsutgift om 308 mnkr i prinsnivå november 2023, avslås.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Därutöver anförs följande.

Bolagsledningen har lagt ner tid och möda att räkna igenom detta angelägna projekt med Stockholmshus i attraktiva Solberga. Det ovanligt (nästan unikt) att bolagsledningens förslag till styrelsen inte fullt ut är tryggt och säkert att besluta om. Det är djupt problematiskt att projektet bedöms ha ett nettoresultat på noll och på en marknad i en orolig värld, med kriget i Ukraina och andra händelser som påverkar marknadsläget, kräver det att de projekt som utförs av stadens bolag är ansvarsfulla och bygger på realistiska kalkyler. Det rådde stor enighet i budgetfullmäktige om att de kommunägda bostadsbolagen ska arbeta med lönsamma projekt. Därför är det svårt att se hur bolagets kalkyler för detta projekt uppfyller just dessa kriterier.

Vi ser mycket allvarig på projektets nettoresultat och vilken känslighet mot oförutsedda händelser detta kan komma att medföra. Till syvende och sist, som varje stockholmares bostadsbolag, är våra allmännyttiga bostadsbolag ansvariga och skyldiga att förvalta den gemensamma allmännyttan på ett sådant sätt att varje investering ger dem goda och trygga bostäder till en rimlig hyra – och för att uppnå detta behöver vi som fattar beslut även kunna ta del av mer utförlig och detaljerad information med större transparens.