

Protokoll 3/2024

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 26 mars 2024 kl. 16:30-16:50, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Henrik Virro (M) Vice ordförande
Anders Österberg (S)
Gustav Österman (S)
Ingela Edlund (S)
Emil Hrafn Stensson (S)
Martin Hansson (MP)
Therese Lindström (M)
Theréz Randquist (M)
Sergej Salnikov (SD)
Frank Hojem (C)
Joakim Johansson (S) ersätter Alma Carlsson (S)
Hansi Karppinen (L) ersätter Said Abdu (L)

Ersättare

Vanja Knocke (V)
Albin Arleskär (MP)
Mats Rydelius (M)
Tomas Tetzell (M)
Lovisa Hedin (KD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Carina Jonsson Tjänsteman
Lars Cha Tjänsteman
Olga Ekstam Tjänsteman
Fabian Lind Nämndsekreterare
Reza Etemad Personalföreträdare
Mats Johansson Tjänsteman

Justerare

Clara Lindblom, Henrik Virro

Datum för justering

2024-04-04

Paragraf

§§1-5, §§9-13

Sekreterare

Fabian Lind

§ 1

Val av justerare och tid för justering

Beslut

Fastighetsnämnden utser vice ordföranden Henrik Virro (M) att tillsammans med ordföranden Clara Lindblom (V) justera dagens protokoll.

Justering sker torsdagen den 4 april 2024.

§ 2**Anmälan för kännedom****Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar att lägga anmälan för kännedom enligt förteckning i eDok för tiden 8 februari 2024 till den 8 mars 2024 till handlingarna.

Anmälda handlingar

- (Godkänd - R 1) Detaljplan för del av fastigheten Årsta 1:1 m.fl, granskningsyttrande
 - Granskningsyttrande över detaljplan för Smedshagen, Vitsenapen 1
 - §16 den 19 februari 2024, Kommunfullmäktige Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029
 - Program för tillgänglighet och delaktighet 2024-2029 slutgiltig(1470902)
 - R4 - Utl Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029(1486990)
 - (Godkänd - R 1) Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om bärförmåga, stadga och beständighet i byggnader m.m. Kontorsyttrande
 - (Godkänd - R 1) Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader. Kontorsyttrande
 - (Godkänd - R 1) Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader. Kontorsyttrande
 - (Godkänd - R 1) Remiss av Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushåll. Kontorsyttrande
 - (Godkänd - R 1) Boverkets förslag till föreskrifter om aktsamhet vid planering och utförande av bygg-, rivnings- och markarbeten. Kontorsyttrande
 - Godkänd - R 1) Samrådsyttrande SBK Dnr 2020-17219
 - §17 den 21 februari 2024, Kommunstyrelsen PM Avstämning av mål och budget för 2024
 - §12 den 21 februari 2024, Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott Trygghetsinvesteringar 2024
 - KS 2023_1499 Tjänsteutlåtande(1489759)
 - Bilaga 1 Sammanställning av bedömningar av trygghetsinvesteringar i VP 2024(1487931)
 - §6 den 21 februari 2024, Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Uppförande av Hagsätra is- och idrottshall, del av Älvsjö 1:1
 - KS 2023/1454 Sekretess i bilaga Tjänsteutlåtande(1450466)
- (1)

- §6 den 21 februari 2024, Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Uppförande av Hagsätra is- och idrottshall, del av Älvsjö 1:1
- KS 2023_1455 SEKRETESS i bilaga Tjänsteutlåtande(1453063)

§ 3**Anmälan av delegationsbeslut**

FSK 2024/15

Beslut

Fastighetsnämnden godkänner anmälan av delegationsbeslut.

Handlingar i ärendet

- FSK 2024/15-12 Anmälan av delegationsbeslut inom fastighetskontoret 2024-03-26
- FSK 2024/15-9 Bilaga 1 Delegationsbeslut beställningar 2024-03-26
- 1530481 Bilaga 4 (Signerad) Ordförandebeslut om deltagande i intern kurs om investeringsverksamhet för nämnder 15 mars 2024 (FSK 2024/296)
- FSK 2024/15-10 Bilaga 2 Delegationsbeslut investeringar 2024-03-26
- FSK 2024/15-11 Bilaga 3 Delegationsbeslut övrigt

§ 4

Anmälan av protokoll från rådet för funktionshinderfrågor 2024

FSK 2024/14

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Handlingar i ärendet

- FSK 2024/14-2 Anmälan av protokoll från rådet för funktionshinderfrågor
- FSK 2024/14-1 Protokoll 1 FHR FN MHN 2024-02-07

§ 5
Ekonomisk månadsrapport
FSK 2024/2

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Handlingar i ärendet

- FSK 2024/2-2 (Signerad) Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden februari 2024

§ 9

Nya Husbyhallen, Bislet 1. Utredningsbeslut

Gemensamt med idrottsförvaltningen

FSK 2024/49

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt nya Husbyhallen som underlag till ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 20 mnkr.
3. Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslag till utredning.

Reservation

Samtliga ledamöter för Moderaterna, Hansi Karppinen (L) och Frank Hojem (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

1) Ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M), Hansi Karppinen (L) och Frank Hojem (C) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att godkänna projektdirektivet med kompletteringar enligt nedan.
2. Att fastighetskontoret ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt nya Husbyhallen som underlag till ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 20 mnkr. Kommande förslag till inriktningsbeslut ska innehålla fler än ett alternativ vad gäller projektets omfattning och investeringsvolym.
3. Att fastighetskontoret ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för att initiera ett samarbete kring projekt Nya Husbyhallen med extern aktör.
4. Att därutöver anföra följande:

Husbyhallen uppfördes 1973 i samband med 1970-talets stora utbyggnad av stadsdelarna i norra Järva. I slutet av 1990-talet byggdes även ett badhus nordost om Husbyhallen och Husby ishall stod klart 2001. Idrottsfastigheterna bildar ett sammanhängande idrottskluster med is-, idrotts- och simhall. Detta ger möjlighet till helhetsgrepp om hela idrottsytan och samutnyttjande av bland annat teknik och parkering inom området.

Under 2021 till 2023 har omfattande statusbesiktningar utförts för att kontrollera byggnadens skick. Flera installationer har uppnått sin tekniska livslängd och beskrivs nedan. Baserat på de besiktningar som har utförts så bedöms det att det finns ett investeringsbehov på cirka 68 mnkr under de kommande 30 åren.

I sammanhanget är det viktigt att betona behovet av strikt ekonomisk disciplin. Vi uppmanar starkt till utvecklingen av grundliga alternativanalyser och förbättrade riskanalyser, både med avseende på projektets genomförande och de ekonomiska aspekterna. Det är avgörande att samtliga projekt håller sig inom fastställda budgetramar för att undvika onödiga belastningar på stadens ekonomi. Vi noterar att fastighetskontoret bedömer att utgifterna för genomförande av projektet nya Husbyhallen inte kommer vara möjligt att finansiera inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar utan kräver att projektet finansieras inom den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar. Vi menar därför att kontoret parallellt med utredningen också behöver initiera en dialog med externa aktörer i syfte att utöka samarbetet vid nyproduktion och ombyggnad, exempelvis genom att pröva möjligheten att Nya Husbybadet kan byggas och drivas av en extern aktör.

Avslutningsvis anser vi att fastighetskontoret inom ramen för utredningen och kommande genomförandeskede ska föra en dialog med relevanta föreningar och förbund för att i ett tidigt skede ta del av deras specialkompetens och behov. Det är också viktigt att kontoret ombesörjer tillfälliga lösningar under tiden som byggnationen av både Husbyhallen och Husbybadet pågår, inte minst för att ungdomarna i Järvaområdet fortsatt ska kunna delta i värdefulla aktiviteter.

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD).

Ersättaryttrande

Lovisa Hedin (KD) instämmer i förslag från vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M), Hansi Karppinen (L) och Frank Hojem (C).

Handlingar i ärendet

- FSK 2024/49-1 (Signerad) Nya Husbyhallen, Bislet 1. Utredningsbeslut
- FSK 2024/49-2 Bilaga 1 Projektdirektiv

§ 10**Teknisk upprustning av installationer, plan 4-10,
Beridarebanan 10. Utredningsbeslut**

FSK 2024/41

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning av installationer, plan 4-10, Beridarebanan 10 som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 5 mnkr.

Reservation

Samtliga ledamöter för Moderaterna reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Frank Hojem (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till förslag från vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M).

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

1) Ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP), Sergej Salnikov (SD) och Hansi Karppinen (L) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M) med stöd av Frank Hojem (C) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet i enlighet med nedan.
2. Att fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning av installationer, plan 4-10, Beridarebanan 10 som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 5 mnkr. Kommande förslag till inriktningsbeslut ska innehålla fler än ett alternativ vad gäller projektets omfattning och investeringsvolym.
3. Att uppdra åt fastighetskontoret att, tillsammans med kommunstyrelsen och andra berörda nämnder, initiera en försäljningsprocess avseende fastigheten Beridarebanan 10.

4. Att uppdra åt fastighetskontoret att, tillsammans med kommunstyrelsen och andra berörda nämnder, initiera en dialog med närliggande fastighetsägare i syfte att starta en platssamverkan kring Hötorget.
5. Att därutöver anföra följande:

Byggnaden på Beridarebanan 10 används idag för biografier, saluhall med beredningskök och förråd, restauranger, butiker, garage, körytor, lastkajer samt in- och utfartsramper till Hötorgsfaret. Kontoret ser behov av att utreda byggnadens tekniska installationer såsom va-, el- och brandinstallationer, värmesystem och komfortkyla, då dessa uppnått sin tekniska livslängd. Många av byggnadens ledningar befaras vara från färdigställandet 1958 samt 1990-talet.

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för nämnden för år 2024.

Under utredningsskedet genomför fastighetskontoret en förstudie där olika lösningar prövas. Därefter avser kontoret att välja ut ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Här menar vi att olika alternativ ska läggas fram för beslut i nämnden. Det är viktigt att det ges möjlighet för politikerna i stadens investerande nämnder att ta ställning till olika alternativa omfattningar på ett projekt tidigt i processen för att kunna fatta ett strategiskt och kostnadsmedvetet beslut om inriktningen.

Saluhallarna i Stockholm är populära verksamheter som varje vecka har tusentals besökare. Det ligger dock inte i stadens kärnuppdrag att tillhandahålla kommersiella lokaler likt dessa. I synnerhet inte när dessa fastigheter tränger undan annan viktig verksamhet från stadens kärnområden. Fastighetsnämnden bör därför inleda en process i syfte att avyttra Hötorgshallen till en långsiktig aktör som har för avsikt att fortsätta bedriva saluhallsverksamhet.

Som representanter för staden, som opererar under begränsade ekonomiska förutsättningar, är vi tvungna att göra svåra prioriteringar, särskilt i fråga om investeringar. Sedan valet 2022 har vi bevittnat en ökning av kostnaderna för flera stora investeringsprojekt, antingen från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom reviderade beslut. Det är av

yttersta vikt att nämnden erhåller kontinuerliga uppdateringar om projektets status fram till dess att genomförandet är fullbordat.

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP), Sergej Salnikov (SD) och Hansi Karppinen (L).

Särskilt uttalande

Hansi Karppinen (L) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

I samband med utredningen av den tekniska upprustningen av fastigheten Beridarebanan 10 som huserar för många stockholmare en välkänd mötesplats, vill vi även lyfta vikten av att redan i utredningen se över möjligheten för en hög andel återbruk samt möjlighet till lokalt producerad energi.

En del i att möta stadens högt uppsatta miljömål är att öka andelen återbruk vid renovering av stadens fastigheter. De byggnadsdelar, inredning och installationer mm som kan återbrukas kan med fördel användas inom den berörda fastigheten men kan även nyttjas av andra via t.ex. återbrukningscentraler.

Vidare ser vi även att andelen lokalproducerad klimatvänlig el ökar, förslagsvis genom att utreda möjligheten till installation av fler solceller. Även detta bör tas med i utredningen.

Ersättaryttrande

Lovisa Hedin (KD) instämmer i förslag från vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M).

Handlingar i ärendet

- FSK 2024/41-1 (Godkänd - R 1) Teknisk upprustning av installationer, plan 4-10, Beridarebanan 10. Utredningsbeslut
- FSK 2024/41-2 Bilaga 1 Projektdirektiv

§ 11**Hyresgäst Anpassning av Kulturhuset, Skansen 23.
Slutredovisning**

FSK 2022/48

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende hyresgäst Anpassning av Kulturhuset, Skansen 23.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Den 22 februari 2022 beslutade fastighetsnämnden om att genomföra hyresgäst Anpassningen inom fastigheten Skansen 23 till en investeringsutgift om 20 mnkr. Vi kan nu konstatera att projektet överskridit budgeten med över 50 procent, det är anmärkningsvärt. Den förklaring som anges från kontoret är att detta primärt hänger samman med den hävning av entreprenadavtalet som gjordes under projektets gång då entreprenören under projektets gång visade sig inte kunna leverera enligt beställning. För färdigställandet av projektet gjordes därför avrop från kontorets byggramavtal, vilket medförde ändrade förutsättningar i priser och tidplan.

Sedan något år tillbaka tillämpar kontoret en ordning där beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. Dessa offentliggörs först i samband med slutredovisning för nämnd. Bakgrunden till denna ordning är rätt och riktig, den ska bland annat bidra till att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i upphandlingar. Samtidigt finns mer arbete kvar att göra för att tillse att beslutad budget också håller. Om nämndens beslutade budget ändå överskrids i slutändan så torde det kunna anses att ordningen till viss del är utan den verkan som avses.

Slutresultatet blir även en ökad hyra för hyresgästen, i detta fall Kulturhuset Stadsteatern.

Vi ser därför med tillförsikt, på en kommande nämnd, fram emot en redovisning av det arbete som kontoret genomför med att utveckla och implementera avtalsförvaltningsmodellen för att säkerställa att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet och till avtalat pris, samt att vidta åtgärder där så inte är fallet.

Hansi Karppinen (L) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Nu när hyresgästanpassningen av Kulturhuset slutredovisas kan vi se att det som beräknades kosta 20 mnkr blev ca 10 mnkr dyrare. Vi ser det som bekymmersamt att flertalet av stadens projekt ofta blir mycket dyrare än vad som först angivits. Därför vill vi understryka vikten av att staden stärker sina interna kontroller och därmed får kontroll över kostnadsökningarna som vi fått se på senare tid.

Som medskick till förvaltningen ser vi gärna att en utvärdering av vad som gått fel presenteras och att man i framtiden ställer rätt och striktare krav på entreprenörer när dessa upphandlas.

Ersättaryttrande

Lovisa Hedin (KD) instämmer i särskilt uttalande från vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M).

Handlingar i ärendet

- FSK 2022/48-31 (Godkänd - R 1) Hyresgästanpassning av Kulturhuset, Skansen 23. Slutredovisning

§ 12
Förvaltningschefen informerar
Ingen information denna gång.

§ 13**Frågor för beredning och övrig information****Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt sitt förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna skrivelserna till fastighetskontoret för beredning.

Skrivelser för beredning

Anmälan av inkomna skrivelser till fastighetsnämnden enligt följande:

1. Skrivelse från ordföranden Clara Lindblom (V), Anders Österberg m.fl. (S) och Martin Hansson (MP) om arrendeavtal för idrottsfastigheter dnr. FSK 2024/366
2. Skrivelse från vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M), Frank Hojem (C) och Hansi Karppinen (L) om skyddsrum dnr. FSK 2024/367
3. Skrivelse från Hansi Karppinen (L) om Spånga järnhandel dnr. FSK 2024/368
4. Skrivelse från Hansi Karppinen (L) och Frank Hojem (C) om att rädda stadens föreningsliv från hyreschocker dnr. FSK 2024/369
5. Skrivelse från Frank Hojem (C), vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M) och Hansi Karppinen (L) om stadens fastigheter med korttidskontrakt dnr. FSK 2024/370

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2024-04-04
Henrik Olov,Virro	2024-04-04