

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/157)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i fastigheten Banken 3, Hägerstensåsen

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Banken 3, Hägerstensåsen, med en investeringsutgift om 388 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I september 2017 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av cirka 100 nya hyresrätter och garage inom fastigheten Banken 3, till en total investeringsutgift om 297 mnkr.

Projektet innefattar fyra punkthus samt garage. Ett av husen ska bli ett kollektivhus med 33 lägenheter. Projektets samtliga beslut överklagades av närboende, och tvingades därför till ett års produktionsstopp mellan andra kvartalet 2018 och andra kvartalet 2019. Projektet har fått en ökad produktionskostnad som främst beror på produktionsstoppet. Totalt har projektutgifterna stigit med 91 mnkr sedan kommunfullmäktiges ursprungliga genomförandebeslut 2017.

Beräknad slutkostnad är idag 388 mnkr och antalet lägenheter är 99 stycken. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB gör

bedömningen att direktavkastningen i projektet fortfarande är godtagbar då projektet, trots kostnadsökningarna, inte medför några nedskrivningar.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Den grönbåa majoriteten arbetar för att nå målet om att bygga 140 000 nya bostäder mellan år 2010 och 2030. Det är en utmaning att bygga fler bostäder i attraktiva lägen och det är detta projekt ett exempel på.

Projektet för fastigheten Banken 3 i Hägerstensåsen är både välkommet och viktigt. Området är attraktivt, centralt, kollektivtrafiknära och efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas bedöms vara stor. Dessvärre har överklaganden av närboende resulterat i ett års produktionsstopp och därmed en ökad produktionskostnad.

Dessa kostnadsökningar medför inte några nedskrivningar, och det bedöms vara ekonomiskt motiverat att fortsätta med projektet. AB Familjebostäder fortsätter arbetet med fördjupande utredningar inför beslut om investeringsprojekt, för att både budget och tidplan ska hållas.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, Banken
2. Investeringskalkyler (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, Banken

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Banken 3, Hägerstensåsen, med en investeringsutgift om 388 mnkr godkänns.

Stockholm den 5 maj 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt att bygga 99 lägenheter samt en lokal inom fastigheten Banken 3 i Hägerstensåsen.

I projektet ingick fyra punkthus samt garage. Ett av husen skulle bli ett kollektivhus med 33 lägenheter. Utgångspunkten för den nya bebyggelsen var att den ska följa Hägerstensåsens befintliga bebyggelsemönster med punkthus i tegel och koppla samman området med Västertorp, Personnevägen och nyproduktionen i dalen nedanför Hägerstensåsen.

Projektets samtliga beslut överklagades av närboende, och tvingades därför till ett års produktionsstopp mellan andra kvartalet 2018 och andra kvartalet 2019. Fastigheten kommer till skillnad från tidigare beslut att få utanpåliggande balkonger istället för indragna vilket ökar boytan med cirka 700 kvadratmeter. Efter ett yttrande från Luftfartsverket sänktes höjden på det högsta huset med en våning, till den totala höjden av 80 meter över nollplanet, vilket också innebar en minskning med en lägenhet.

På grund av närheten till tunnelbanan har en utredning av trafikbullernivåer för de fyra byggnaderna genomförts som utmynnade i extra åtgärder i form av inglasning av balkonger. Både vägtrafikbuller och buller från tunnelbanan har tagits med i beräkningarna. Det tidigare inplanerade garaget har ersatts av en markparkering med 26 platser. Produktionsstoppet motsvarande ett år har dock bidragit till en ökad produktionskostnad. Totalt har projektutgifterna stigit med 91 mnkr sedan kommunfullmäktiges ursprungliga genomförandebeslut 2017.

AB Familjebostäder har den 16 februari 2021 för egen del beslutat om projektet och hemställt att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nyproduktion av bostäder samt en lokal till en reviderad total investeringsutgift om 388 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och avvikelser för lönsamheten i projektet är större än 15 procent, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga 99 nya bostäder samt en lokal inom fyra punkthus om totalt cirka 7 400 kvm på fastigheten Banken 3.

Fastigheten ligger i Mellanbergsparken som sträcker sig mellan Inteckningsvägen och Personnevägen i Hägerstensåsen. Parken har tidigare exploaterats av NCC för ett par år sedan som byggde tre punkthus i anslutning till den aktuella platsen. Projektet uppförs intill områdets tunnelbanestation vilket medför närhet till allmänna kommunikationsmedel.

Tidplan

Projektet byggstartade i början av 2018 och har ett planerat färdigställande till slutet av år 2021. Inflyttning sker etappvis mellan juni och november.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 388 mnkr. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett positivt resultat på totalnivå för projektet.

Projektet har ett minskat nuvärde. Då avvikelsen jämfört med tidigare beslut överstiger 15 procent förutsätter genomförandet även ett beslut i kommunfullmäktige. Bolaget bedömer att det i dagsläget, trots kostnadsökningarna, inte finns något nedskrivningsbehov.

Risker

Bolaget ser i det arbete som återstår att tidigare väsentliga risker har identifierats och åtgärdats. För bolaget återstår nu att bevaka den totala produktionskostnaden så att den inte överstiger ramen för det nya genomförandebeslutet. Det bedöms inte finnas några återstående frågor kvar som kan påverka projektets framdrift.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 22 mars 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Familjebostädernas nyproduktion av bostäder inom fastigheten Banken 3, med en investeringsutgift om 388 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Banken 3, med en investeringsutgift om 388 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder i ett bra läge.

Byggkostnaden har stigit med 91 mnkr sedan kommunfullmäktiges ursprungliga genomförandebeslut 2017. Projektet har också fått ett försämrat nuvärde. Området bedöms dock vara attraktivt och det är positivt med närhet till tunnelbana. Därför bör risken för vakanser vara låg. Mot bakgrund av den stora avvikelser i jämförelse med ursprungligt beslut uppmanar stadsledningskontoret och koncernledningen bolaget att aktivt analysera om dess organisation eller arbetssätt i tidiga skeden behöver ändras för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar vidare bolaget att inför beslut om framtida investeringsprojekt säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet fortfarande är godtagbar då projektet, trots kostnadsökningarna, inte medför några nedskrivningar. Koncernledningen kan också konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Därför uppmanas bolaget att framöver säkerställa att reviderade beslut tas fram i så pass god tid att kommunfullmäktige inte nödgas godkänna reviderade beslut, utan att alternativt också ha möjlighet att avsluta projekten.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, och avvikelser på lönsamheten är större än 15 procent, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar

AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.