

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1079)

AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, Skärholmen

Reviderat genomförandebeslut
Hemställen från AB Stockholmshem

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 21, Skärholmen med en investeringsutgift om 543 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I maj 2020 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr.

AB Stockholmshem har i september 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna reviderad budget för projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 543 mnkr.

Beräknad slutkostnad har ökat med 73 mnkr mot tidigare investeringsbeslut. Den utökade investeringsvolymen är direkt kopplad till problem med berget som byggnaden ska grundläggas på. Berget innehåller grafit, vilket innebär att berget är instabilt och skiftar sig. Volymen av berg

som måste schaktas bort ökar, och eftersom berget innehåller sulfider måste det hanteras som farligt avfall. Det innebär ökade kostnader för transporter samt deponikostnader. Förutsättningarna för grundläggningen förändras med pålning och ändrat utförande av bottenplatta. Ursprunglig plan var att terrassera bergschakten efter grundläggningen med lokala gropar för hissbottnar och schaktslänter dimensionerade för stabilt berg.

Byggkostnaden har stigit med 73 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, vilket också ger ett försämrat nettonuvärde med mer än 15 procent. Kostnadsökningen kan leda till nedskrivningsbehov. Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret kan dock konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan 2010 arbetat mot målet om att bygga 140 000 bostäder till år 2030.

Tillskottet på 102 hyresrätter är en viktig del i den grönbåa majoritetens bostadsbyggnadsmål, och det attraktiva läget i Skärholmen innebär låg sannolikhet för vakanser. Den nya bebyggelsen tillför även ytor för omkring 300 arbetsplatser, vilket skapar förutsättningar för liv över dygnets alla timmar och vitaliserar en del av centrum som idag kan upplevas som folktom och otrygg. Den höga byggnaden kommer att utgöra både en gestalt och symbol för det ”nya” Skärholmen genom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, och en riktninggivare och markör för stadsdelen på långt avstånd.

Beräknad slutkostnad har ökat med 73 mnkr mot tidigare investeringsbeslut. Den utökade investeringsvolymen är direkt kopplad till problem med berget som byggnaden ska grundläggas på. Berget innehåller grafit, vilket innebär att berget är instabilt och skiftar sig. Volymen av berg som måste schaktas bort ökar, och eftersom berget innehåller sulfider måste

det hanteras som farligt avfall. Det innebär ökade kostnader för transporter samt deponikostnader.

Det är viktigt att bolaget framöver noggrant följer projektet för att säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkylblad
3. Protokollsutdrag

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 21, Skärholmen med en investeringsutgift om 543 mnkr godkänns.

Stockholm den 10 november 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt i Skärholmen. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut bygga ett nytt huvudkontor och bostäder i Skärholmens centrum. I projektet ska en ny byggnad om 23 våningsplan uppföras innehållande fyra våningar kontors- och verksamhetslokaler och tvåvåningar teknikutrymmen. De översta 17 våningsplanen inrymmer 102 bostäder. Byggnadens uthyrbara bostadsyta blir cirka 6 900 kvm och lokalytan blir cirka 3 600 kvm.

I Skärholmen äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 800 lägenheter. Bolaget får därmed goda möjligheter att uppnå en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.

Tidplan

I ursprungligt genomförandebeslut planerades för inflyttning vid slutet av 2023. Nu skjuts detta fram till första kvartalet år 2024. 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 borrhning i berget inför kommande sprängning.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 543 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2. Hela kostnadsökningen kan leda till motsvarande nedskrivning. Det finns inget ytterligare nedskrivningsbehov.

Risker

Bolaget har tidigare identifierat risker med att det är flera yrkesgrupper som kommer att bedriva arbeten i huset samtidigt vilket är en stor logistisk utmaning. Det saknas också plats för mer än en byggkran och angöring från mer än ett håll. Bolaget har kvar en riskreserv avsatt i budget för detta.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade den 18 oktober 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 543 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nybyggnation av bostäder samt nytt kontor i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 543 mnkr, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 15 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Skärholmen, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och goda kommunikationer. Staden har sedan flera år arbetat för att effektivisera lokalutnyttjandet och att flytta förvaltningar och bolag till ytterstaden. Bolagets flytt till Skärholmen medverkar också till fler arbetsplatser i ytterstaden, samtidigt som det stödjer stadens arbete med att ha levande och trygga stadsdelar. Projektet bidrar därför både positivt till stadens bostadsmål och till stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort. Projektet bedöms också bidra positivt till ett tryggare och attraktivare stadsrum i linje med övergripande mål för Fokus Skärholmen.

Byggkostnaden har stigit med 73 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, vilket ger ett försämrat nettonuvärde med mer än 15 procent. Kostnadsökningen kan leda till nedskrivningsbehov. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan dock konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

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

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.