

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

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

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår 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

B. 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

Sammanfattning

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 skiktat 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 schaktsläntr 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. 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.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

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 således ökat med 73 mnkr mot tidigare investeringsbeslut. Det innebär en försämring av nettonuvärdet som överstiger 15 procent.

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 skiktat sig. Ursprunglig plan var att terrassera bergschakten efter

grundläggningen med lokala gropar för hissbottnar och schaktsläntr dimensionerade för stabilt berg. Den nya förutsättningen gör att bergschakten måste sänkas för att undvika nivåskillnader i grundplattan. För att inte behöva schakta berget till hissgruparnas botten pålas grundplattan närmast hissgruparna för att klara belastningen. Den nya förutsättningen ökar schaktmängden med ca 5 500 kubikmeter.

Berget innehåller Sulfider, bestående av järn och svavel som är bundet i berget. I samband med bergschakten "frigör" sulfiderna och riskerar att förorena grundvattnet. Prov på berget har skickats för analys och där konstateras att berget har hög syrabildningspotential vilket innebär att bergschakten och transporter ska hanteras med hög riskfaktor. Problemet med sulfidberg har uppmärksammats den senaste tiden där bland annat ett antal projekt har växtlighet som efter en tid dött. För att undvika de problem som kan uppstå tvingas bolaget förutsätta att allt berg måste hanteras som farligt avfall och skickas för deponi.

Volymen av berg som måste schaktas bort ökar samtidigt som berget måste hanteras som farligt avfall vilket innebär ökade kostnader för transporter samt deponikostnader. Förutsättningarna för grundläggningen förändras med pålning och ändrat utförande av bottenplatta och platsbyggda källarväggar. Mark- och finplanering utökas på grund av utökade schaktsläntr. Etableringskostnaderna ökar med bland annat vattenrening under hela byggtiden.

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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

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 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.

Synpunkter och förslag

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.

Byggekostnaden 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 avvikelserna 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 tertiärrapportering. 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.

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2021-10-05
Krister Schultz, Vice VD	2021-10-05