



Styrelseärende

ÄRENDE NR 18

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-12-06

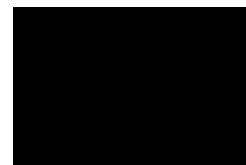
DNR 2016/1511-1.2.1

KONTAKT

Håkan Siggelin

Tfn 08-737 20 85

hakan.siggelin@familjebostader.com



Beslutsordning för projekt inom Stockholmshusen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförandebeslut för projekt inom Stockholmshusen kan godkännas innan detaljplanen vunnit laga kraft under förutsättning att sådan villkoras i bolagsstyrelsens beslut, för respektive projekt.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

I enlighet med den projektprocess som AB Familjebostäder tillämpar ska ett projekts genomförandebeslut presenteras för styrelsen efter det att detaljplan vunnit laga kraft. Det innebär att projektstart inte kan äga rum förrän styrelsen, och vid större projekt över 300 mkr, även koncernstyrelsen och kommunfullmäktige, godkänt genomförandebeslutet.

I detta ärende föreslås att styrelsen, och i förekommande fall även koncernstyrelsen och kommunfullmäktige, kan fatta genomförandebeslut för projekt inom Stockholmshusen innan detaljplanen har vunnit laga kraft. I beslutstexten villkoras dock detta, med text ” under förutsättning av lagakraftvunnen detaljplan” eller motsvarande. Det innebär att projektens

byggfas kan påbörjas tidigare och tiden från projektering till inflyttad hyresgäst kan minskas.

Ärendet

I Sverige är det stor brist på bostäder. Boverket konstaterar i sin senaste rapport att det behövs byggas 710 000 nya bostäder till år 2025. I Stockholm är bostadsbristen som allra högst och därför har Stockholms stad ambitiösa men realistiska mål för sin egen nyproduktion av bostäder. AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem har i uppdrag att bidra till att 500-1000 nya hyresrätter per bolag och år byggs, den högre siffran från och med år 2019.

Stockholmshusen är en satsning startad 2015 där Stockholms stad samlar sin egen bostadsbyggarkraft med målet att snabbt och kostnadseffektivt bygga hyresrätter. Målet är att byggstarta 3500-5000 nya lägenheter fram till år 2020. För att lyckas samarbetar Stockholms stads tekniska förvaltningar och Stockholms allmännyttiga bostadsföretag. Eftersom husen ska byggas snabbt och kostnadseffektivt har ett gemensamt koncept för produktionen utvecklats, där även beslutsprocesserna behöver effektiviseras så att ledtiderna kan kortas ned. Som ett led i detta föreslås bolagens styrelser godkänna att genomförandebeslut kan fattas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Styrelsens genomförandebeslut villkoras istället, d v s projektet får genomföras först när en lagakraftvunnen detaljplan finns.

Kommunfullmäktige fastställde redan 1999 regler för styrning och uppföljning av större investeringsprojekt. Under 2005 och 2010 har dessa utvecklats och kompletterande beslut har tagits. Under år 2012 godkände koncernstyrelsen en anpassning av stadens projektstyrningsmetodik för bolagen vilken godkändes av kommunfullmäktige den 17 december 2012. AB Familjebostäder tillämpar denna metod. Enligt tillämpningsanvisningar till den anpassade metoden ska ett projekts genomförandebeslut presenteras för styrelsen efter det att detaljplan vunnit laga kraft. Det innebär att projektstart inte kan äga rum förrän styrelsen, och vid större projekt över 300 mnkr, även koncernstyrelsen och kommunfullmäktige, godkänt genomförandebeslutet.

I koncernens tillämpningsanvisningar anges vidare inför genomförandebeslut att;

En *projektbudget* upprättas på samma sätt som projektramen, men har en betydligt högre kalkylsäkerhet och *bör* inte avvika mer än ± 10 procent från slutlig projektutgift (kalkylering av systemhandling).

□ Även lönsamhetskalkylen ska uppdateras och vid en förändring av lönsamhetskalkylen från inriktningsbeslutet med mer än -15 procent och minst 20 mnkr *ska istället ett reviderat inriktningsbeslut* tas i kommunfullmäktige.

□ Genomförandebeslut fattas av projektägande bolagsstyrelse i samband med att detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Därefter bereder koncernledningen genomförandeärendet tillsammans med stadsledningskontoret och för det vidare till koncern- och kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för godkännande.

I detta ärende föreslås att styrelsen, och i förekommande fall även koncernstyrelsen och kommunfullmäktige, kan fatta genomförandebeslut för projekt inom Stockholmshusen utan att detaljplanen har vunnit laga kraft. I beslutstexten villkoras dock detta, med text ” under förutsättning av lagakraftvunnen detaljplan” eller motsvarande. Det innebär att projektens byggfas kan påbörjas tidigare och tiden från projektering till inflyttad hyresgäst kan minskas.

Bolagets analys och bedömning

Ett av målen för Stockholmshusen är att avsevärt förkorta leddiderna från idé till inflyttning. En förutsättning för detta är en effektiviserad projektprocess i vilken såväl aktiviteter som beslut sker parallellt för alla involverade aktörer. Möjligheten att fatta genomförandebeslut för projekt inom Stockholmshusen innan detaljplanen har vunnit laga kraft medför att leddiden för projekten generellt kan kortas med 4-6 månader.

Stockholmshusens upphandlingsform innebär att en husentreprenör avropas tidigt i processen redan i samband med bolagets inriktningsbeslut. Alla förberedelser inför byggstart såsom projektering, kalkylering, inlämning av bygglov mm sker sedan innan detaljplanen vinner laga kraft.

Hantering av risker med anledning av tidigarelagt genomförandebeslut

Förändringar i detaljplanen i samband med granskning

Bolaget gör bedömningen att den risken är väsentligt mindre inom Stockholmshusen bl a på grund av den gemensamma standard som arbetats fram för de olika projekten. Konsekvenserna av eventuella ändringar bedöms vara hanterbara inom ramen för bolagets ordinarie projektstyrningsmetod, där det bl a framgår att förändringar i projektkostnader med 10 % omedelbart ska föreläggas styrelsen för nytt beslut.

Detaljplanearbetet leder inte fram till en laga kraftvunnen detaljplan

Bolaget gör bedömningen att denna risk är liten. Stockholmshusen är välförankrade som koncept inom stadens förvaltningar och det gemensamma uppdraget kring projektet bedöms även minska denna risk. Konsekvenserna för bolaget om detaljplanen inte vinner laga kraft är att bolaget drabbas av kostnader för:

- husentreprenörens nedlagda tid
- förgävesprojektering
- utredningar mm

Denna risk finns i alla projekt. Tidigareläggningen av genomförandebeslutet påverkar inte denna risk då beslut som initierar dessa aktiviteter tas tidigare i processen.

Den sammanvägda bedömningen är att den generella förkortningen av leddiden med 4-6 månader motiverar att genomförandebeslutet tidigareläggs.