

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1080)

AB Familjebostäders ombyggnation av kv. Draget 1, Södermalm

Inriktningsbeslut

Hemställan från AB Familjebostäder

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Familjebostäders ombyggnation av kv. Draget 1, till en total investeringsutgift om 302 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäder har i september 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna bolagets ombyggnation av kv. Draget 1 till en total investeringsutgift om 302 mnkr.

I fastigheten finns 178 bostadslägenheter och tio kommersiella lokaler. Den uthyrningsbara arean fördelas på 8 920 kvm för bostäder och 503 kvm för lokaler.

Fastigheten är blåklassad av Stadsmuseet, d.v.s. stadens högsta kulturklassificering. Detta medför att antikvarisk hänsyn måste tas och medverkan av antikvarie är nödvändig i samband med ombyggnationen.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

AB Familjebostäders fastighet i kv. Draget 1 på Södermalm behöver renoveras, då fastigheten och bostäderna idag är i dåligt skick. Projektet omfattar 178 lägenheter och tio lokaler där bland annat el-, ventilations- och värmesystem ska bytas ut. Även bostäderna får i och med renoveringen ett lyft, med nya badrum, kök och asbetsanering. Samtliga hyresgäster kommer att evakueras under ombyggnationen, och i projektet har det varit viktigt med löpande dialog om graden av standardhöjning samt erbjudande av evakueringslägenheter. Hyresgästerna ges exempelvis möjlighet till permanent evakuering till likvärdig eller mindre lägenhet inom fastigheten (Draget 1) eller i AB Familjebostäders övriga bestånd.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Det är positivt att bolaget har tagit fram olika åtgärds paket för att ge befintliga hyresgäster möjlighet att påverka standarden på den egna lägenheten, och vi är även positiva till att bolaget arbetar för att underlätta för återflyttande hyresgäster. Vi vill understryka behovet av åtgärder från Familjebostäders sida som gör det möjligt för alla hyresgäster, som så önskar, att ha råd att flytta tillbaka efter renoveringen. Samtidigt är det också viktigt att hålla nere kostnaderna i stort, där så är möjligt, för att lägenheterna ska vara överkomliga även för framtida hyresgäster.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Familjebostäders ombyggnation av kv. Draget 1, till en total investeringsutgift om 302 mnkr godkänns.

Stockholm den 10 november 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att genomföra en renovering av kv. Draget 1 för att modernisera och förnya de byggnadsdelar som har nått sin slutålder samt vad gäller bostadslägenheterna att omhänderta samtliga ytskikt med ”nollställt” inre underhållsintervall som följd. Diverse utredningar av fastighetens status har genomförts sedan år 2013. Fastigheten genomgick för drygt 10 år sedan en takrenovering, varför dessa åtgärder inte ingår i projektet.

Projektet

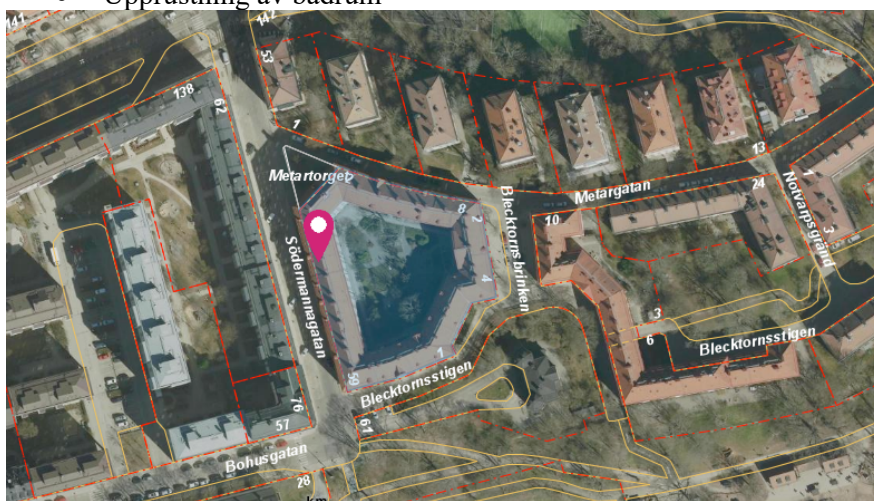
Projektet omfattar 178 lägenheter och tio lokaler. Samtliga hyresgäster kommer att behöva evakueras under ombyggnationen. En evakueringsplan har tagits fram som anger ett behov av cirka 50 evakueringslägenheter. Hyresgästerna kommer att ha möjlighet att välja mellan tillfällig evakuering med återflytt till sin egen nyrenoverade lägenhet, eller återflytt till annan likvärdig eller mindre lägenhet inom samma fastighet.

Det kommer också gå att få permanent evakuering till likvärdig eller mindre lägenhet inom kv. (Draget 1) eller i AB Familjebostäders övriga bestånd.

I projektet ingår följande

- Nya spill-/tappvatten- och värmesystem i hela fastigheten
- Ny elanläggning i hela fastigheten
- Ventilation byggs om från självdrag till frånluftssystem med energiåtervinning
- Belysning i allmänna utrymmen byts ut och uppgraderas med närvarodetektorer och nya armaturer försedda med ljussensorer
- Asbestosaneringar i allmänna utrymmen och kök
- Centralisering av dagens utspridda tvättstugor till tre platser. Totalt åtta tvättstugor, varav en obokningsbar spontantvättstuga
- Målning av trapphus, källare och övriga allmänna utrymmen
- Sektionering av källare och träförråd ersätts av gallerförråd
- Nytt digitalt passersystem i hela fastigheten
- Aluminiumportar ersätts med ekportar mer lika originalportarna från byggnadsåret

- Byte av lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar med senaste brand- och säkerhetsklassning
- Sophantering moderniseras, genom att bygga till mobilsopsug för hushållsavfallet
- Hissar moderniseras, genom att en stor del av befintliga hissdelar byts ut
- Renovering av fönster
- Upprustning av gårdshus
- Upprustning av lokaler
- Ytskiktsrenovering i lägenheter (innebär att intervallen för lägenhetsunderhållet nollställs)
- Nya kök
- Upprustning av badrum



Fastigheten är belägen på Södermalm med gatuadresserna Blecktornsbrinken 2-4, Blecktornsstigen 1, Metargatan 2-8 samt Södermannagatan 57-59 A-M.

Fastigheten har ett centralt och attraktivt läge i lugn del av Södermalm, vilket gör att risken för vakanser är mycket låg. Vidare är det nära till offentlig och kommersiell service, samt promenadavstånd till vatten och grönytor. Det mycket attraktiva läget ger ett högt värde i fastigheten. Fastigheten kommer att bevara sin tidstypiska prägel samtidigt som moderniseringar och upprustningar sker. Därtill möjliggörs att fastighetens förvaltning kan fortlöpa på ett effektivt och affärsmässigt sätt. Lägenhetsantalet förblir oförändrat efter ombyggnationen.

Tidplan

Genomförandebeslut planeras till andra kvartalet 2024 med byggstart efter sommaren. Inflyttning ska kunna påbörjas i slutet av år 2025. Projektet bedöms bli helt färdigställt år 2028.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 302 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 till utlåtandet (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Olika åtgärds paket är framtagna för att ge befintliga hyresgäster möjlighet att påverka standarden på deras egna lägenheter. För att underlätta för återflyttande hyresgäster är projektet positivt till att erbjuda intrappning/hyresrabatter som kommer att utgöra en del i förhandling om ny hyra med Hyresgästföreningen.

Risker

Det finns risk för försening i projektet om inte erforderliga godkännanden erhålls utan tillstånd måste sökas vid Hyresnämnden och/eller Hovrätt. En dialogprocess har arbetats fram för att skapa en god dialog med lokala hyresgästföreningen och berörda hyresgäster. Projektet har tagit i beaktande de eventuella tids- och kostnadsökningar som följer av eventuell tillståndsinhämtning via hyresnämnd.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 18 oktober 2021 följande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders ombyggnation av Kv Draget 1, till en total investeringsutgift om 302 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders ombyggnation av Kv Draget 1, till en total investeringsutgift om 302 mnkr, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

Det är positivt att bolaget har tagit fram olika åtgärds paket för att ge befintliga hyresgäster möjlighet att påverka standarden på den egna lägenheten, och vi är även positiva till att bolaget arbetar för att underlätta för återflyttande hyresgäster. Vi vill understryka behovet av åtgärder från Familjebostäders sida som gör det möjligt för alla hyresgäster, som så önskar, att ha råd att flytta tillbaka efter renoveringen. Samtidigt är det också viktigt att hålla nere kostnaderna i stort, där så är möjligt, för att lägenheterna ska vara överkomliga även för framtida hyresgäster.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är i linje med stadens ambitioner att hålla hög kvalitet på underhåll och service. Projektet genomförs i ett attraktivt läge och därför kommer det också att finnas en efterfrågan på de lägenheter som rustas upp och risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, 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 att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.