

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

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Jonas Claeson
Telefon: 08 - 508 293 74

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24, Södermalm

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24, med en investeringsutgift om 916 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24, med en investeringsutgift om 916 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I april 2014 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 119 hyreslägenheter inom fastigheten Plankan 24 på Södermalm, till en total investeringsutgift om 400 mnkr.

Projektet innebär att en cirkulär huskropp med fem våningar placeras på ca sex meter höga pelare i mitten av fastighetens stora befintliga rektangulära gårdsrum, samt att två nya bostadsvåningar placeras på befintlig byggnation som sträcker sig runt hela kvarteret.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

I ett nytt beslut som godkändes av kommunfullmäktige i januari 2017 ändrades projektet till att omfatta 158 lägenheter med en investeringsutgift om 520 mnkr. Huvudorsaken till de högre

kostnaderna var att projektet hade förändrats till att omfatta en större andel små lägenheter med fler kök och badrum.

Beräknad slutkostnad är idag 916 mnkr och antalet tillkommande lägenheter har utökats något till totalt 162 stycken. Flera omständigheter ligger bakom de prognosticerade kostnadsökningarna. En orsak är att kostnaderna för grundläggningen ökat för det nya huset på innergården till följd av att det funnits risk för påverkan på underliggande tunnelbanesystem. Det har också bland annat tillkommit ytterligare rivningsarbeten och nya konstruktionslösningar vilket har blivit fördyrande.

Byggekostnaden har sedan 2017 stigit med 396 mnkr, varav 143 mnkr är för fastighetsförbättrande åtgärder som inte ingick i kommunfullmäktiges beslut 2017. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet fortfarande är godtagbar då projektet, trots kostnadsökningarna, inte medför några nedskrivningar.

Mot bakgrund av den stora avvikelsen i jämförelse med tidigare beslut uppmanar stadsledningskontoret och koncernledningen bolaget att aktivt analysera hur organisation och arbetssätt i tidiga skeden behöver ändras för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden.

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. Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Svenska Bostäder har påbörjat genomförandet av nya hyresbostäder inom fastigheten Plankan 24. Planarbetet påbörjades 2004 och 2011 togs ett investeringsbeslut i bolagets styrelse. Kommunfullmäktige godkände därefter i april 2014 genomförandet av projektet som innebär att 119 nya hyresrätter skulle byggas inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 400 mnkr. I projektet ingick att en cirkulär huskropp med fem våningar placeras på ca sex meter höga pelare i mitten av fastighetens stora befintliga rektangulära gårdsrum och en ny offentlig plats bildas under den nya byggnaden. Vidare innebär projektet att två nya bostadsvåningar placeras på befintlig byggnation som sträcker sig runt hela kvarteret.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Projektet ändrades därefter till att omfatta 158 lägenheter med en investeringsutgift om 520 mnkr, vilket godkändes av kommunfullmäktige i januari 2017. De högre kostnaderna motiverades av att projektet hade ändrats till att omfatta en större andel små lägenheter vilket betydde fler kök och badrum som ger en högre byggkostnad.

I mars 2019 fattade Svenska Bostäders styrelse beslut om en uppdaterad investeringsutgift som uppgick till 597 mnkr samt 95 mnkr för så kallade fastighetsförbättrande åtgärder. Sammanlagd beslutad investering i fastigheten blev därför 692 mnkr. I de förbättrande åtgärderna ingår att gården totalrenoveras med nytt tätskikt, hissar renoveras, taket får nytt tätskikt, utbyte av installationer, tillgänglighetsanpassningar, upprustning av garage och miljöstuga, samt att gamla oljecisterner som tagits ur drift saneras och tas bort. Dessa kostnader ingick i bolagets budget för planerat underhåll. Avvikelsen bedömdes då inte behöva hemställas till kommunfullmäktige för beslut.

Arbeten med nytt tätskikt, grundläggningsarbeten samt rivning av tak på befintlig fastighet pågår. I nuläget uppgår antalet lägenheter till 162 stycken. Sedan bolagets beslut 2019 har projektet identifierat ytterligare kostnader. Projektets slutkostnadsprognos uppgår nu till 773 mnkr för nyproduktionsdelen samt 143 mnkr för de fastighetsförbättrande åtgärderna.

Flera omständigheter ligger bakom de prognosticerade kostnadsökningarna. En orsak är att kostnaderna för grundläggningen ökat för det nya huset på innergården till följd av att det funnits risk för påverkan på underliggande tunnelbanesystem. Även takpåbyggnaden på befintlig byggnation som sträcker sig runt kvarteret blir dyrare än beräknat. I detaljprojekteringen har det tillkommit moment i form av bland annat ytterligare rivningsarbeten och nya konstruktionslösningar vilket har blivit fördyrande. Befintligt bjälklag måste till exempel förstärkas samtidigt som flera stammar behöver anpassas till påbyggnadens planlösning.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Detaljprojektering och fördjupade utredningar har visat att skicket på fastigheten är sämre än förutsatt. Varken entreprenören eller Svenska Bostäder har kunnat förutse sådant som är dolt och inte varit redovisat på äldre ritningar. Garaget kräver av säkerhetsskäl utökad renovering på grund av genomrostning av armeringsjärn och betong som spjälkats sönder genom åren. Sedan tidigare beslut har

även en större lokalhyresgäst beställt en anpassning av sina lokaler vilket också föranlett ett utökat investeringsbehov.

Det finns mer asbest än vad projektet planerat för. På gården har det också hittats miljöfarligt avfall. Detta har genererat ökade kostnader men också gett en bra möjlighet att på sikt förbättra boendemiljön i kvarteret. Förändringar i konstruktion har också lett till sena startbesked och stillestånd. I nuläget har dock alla startbesked erhållits.

AB Svenska Bostäder har den 3 december 2020 för egen del beslutat om projektet och hemställt att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nyproduktion av 162 lägenheter, hyresgäst Anpassningar för lokalhyresgäst, och fastighetsförbättrande åtgärder i Kvarteret Plankan 24 till en total investeringsutgift om 916 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt att bygga 162 lägenheter samt genomförande av hyresgäst Anpassningar för lokalhyresgäst, och fastighetsförbättrande åtgärder inom fastigheten Plankan 24 på Södermalm. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga nya bostäder inom den befintliga fastigheten Plankan 24, som omfattar ett helt kvarter. I nuläget omfattar fastigheten 341 lägenheter och ett stort antal lokaler. Byggnaderna omsluter Södermalms största innergård.

I projektet ingår att bolaget bebygger gården med ett runt hus på pelare. Vidare ingår att befintlig bebyggelse som sträcker sig runt kvarteret byggs på med två våningar, och diverse fastighetsförbättrande åtgärder, bland annat tätning av gårdsbjälklaget. Befintliga byggnadsdelar och installationer som

berörs av nybyggnationen, och som uppnått sin tekniska livslängd byts ut. Det ingår också att miljöfarliga ämnen demonteras och saneras.

Tidplan

Kvarteren färdigställs och överlämnas etappvis. Planerad inflyttning för påbyggnationen är etappvis med start från årsskiftet 2021/2022. Planerad inflyttning i huset på gården sker från 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 916 mnkr. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett positivt resultat.

Projektet har ett minskat nuvärde. Då avvikelsen jämfört med tidigare beslut överstiger 15 procent förutsätter genomförandet även ett beslut i kommunfullmäktige.

I enlighet med AB Svenska Bostäders ekonomiska analyser (bilaga 2, Sekretess) som ingick i bolagets styrelsebeslut har en analys för hela fastigheten utförts för att bedöma om projektet eventuellt kan medföra nedskrivningsbehov för fastigheten. Enligt denna analys föreligger i dagsläget, trots kostnadsökningarna, inget nedskrivningsbehov.

Risker

Bolaget ser i det arbete som återstår att det finns vissa risker för både tidsförskjutningar och andra oförutsedda konsekvenser avseende Covid-19, eller andra oförutsägbara händelser som kan påverka projektet. Grundläggningen av gårdshuset är mycket komplicerad. Viss projektering återstår och produktionen nyligen påbörjad vilket gör att ett antal frågor ännu inte är utredda.

Det återstår också ett antal formaliafrågor gällande nytt bygglov för fasadändring, fyra nya lägenheter samt överskridande av byggnadsvolym för ventilationsaggregat. Startbesked behövs inte för fasadändringen men för de andra två åtgärderna. Bolaget bedömer dock att dessa risker inte ska kunna påverka projektets framdrift.

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs med en förstärkt organisation med resurser för bland annat markarbeten, installationer, byggledning och samordnande projektledning. Vidare är finns tillsatta resurser inom bolaget för att hantera information och evakueringar.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Synpunkter och förslag

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

Byggkostnaden har stigit med 396 mnkr, varav 143 mnkr är för fastighetsförbättrande åtgärder, sedan kommunfullmäktiges beslut om att revidera budgeten i januari 2017. Projektet har också fått ett försämrat nuvärde. Området är dock både attraktivt och centralt, och det bedöms därför finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Därmed bör risken för vakanser vara låg. Mot bakgrund av den stora avvikelser i jämförelse med tidigare beslut uppmanar stadsledningskontoret och koncernledningen bolaget att aktivt analysera hur organisation och arbetsätt i tidiga skeden behöver ändras för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden.

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 om möjligt säkerställa att reviderade beslut tas fram i så pass god tid att kommunfullmäktige inte nödgas godkänna reviderade beslut, i brist på möjliga alternativ.

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 Svenska Bostäder 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.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice vd

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder, Plankan
2. Bilagor till AB Svenska Bostäders tjänsteutlåtande (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder, Plankan

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2021-01-18
Krister Schultz, Vice vd	2021-01-18