

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2020/1327)

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

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24, Södermalm, med en investeringsutgift om 916 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB 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 innebar att 119 nya hyresrätter skulle byggas inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 400 mnkr. I projektet ingår 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.

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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Plankan 24 medför ett värdefullt tillskott av bostäder på Södermalm. Det är en pusselbit i stadens långsiktiga mål om bygga 140 000 nya bostäder mellan år 2010 och 2030 varav 70 000 bostäder mellan åren 2019 och 2025. Området är både attraktivt och centralt, och efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas bedöms vara stort.

Vi kan konstatera att riskanalyser i tidigare beslutsunderlag från bolaget i detta projekt inte har varit tillräckligt genomarbetade. Det är allvarligt att vi hamnat i den här situationen, och vi har säkerställt att det pågår ett arbete för att öka tillförlitligheten till bolagets kostnadsberäkningar och projektets styrning. Hela projektet kommer också genomgå en extern revision för att man ska kunna dra lärdomar och erfarenheter av projektet.

Att avbryta projektet i detta sena läge hade varit ekonomiskt oansvarigt. Men en viktig faktor i att gå vidare har varit att ytterligare stötta de boende, som har påverkats av att projektet tagit längre tid än väntat. Därför kommer bolaget utöver redan beslutade evakueringar tillse att också de boende som bedöms ha särskilda behov erbjuds evakueringslägenheter, utifrån bolagets möjligheter och förutsättningar. Därtill fortsätter man tillhandahålla övernattningslägenheter för de som arbetar udda tider och avlastningsytor för de boende att vistas i på dagarna. Dessutom kommer de som bor kvar i kvarteret Plankan att få ytterligare hyresfria månader som ekonomisk kompensation.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder, Plankan
3. Bilagor till AB Svenska Bostäders tjänsteutlåtande (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1-3 §§)
4. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder, Plankan

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avbryta uppförandet av gårdshuset
2. Säkerställa att hyresgäster som utsätts för påtagliga störningar till följd av den pågående påbyggnaden erbjuds evakueringslägenhet inom AB Svenska Bostäder.
3. Därutöver anför följande

Stockholm är i ett akut behov av hyresrätter – framförallt sådana som en timvikarie, handelsanställd eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Våra allmännyttiga bostadsbolag är ett av våra viktigaste verktyg för att kunna tillföra fler hyresrätter med överkomliga hyror – men då måste bolagens investerade medel användas på ett klokt och ansvarsfullt sätt. Vi menar därför att det finns betydligt mer angelägna projekt där bolaget bör investera sin tid och sina resurser än gårdshuset i kvarteret Plankan, särskilt mot bakgrund av den kraftiga fördyringen i projektet.

Fördyringen är förklarlig med hänvisning till de oväntade problem och svårigheter som uppstått under projektets gång. Det finns mer asbest än vad som framgick i miljöinventeringen, garaget är sönderrostat och grundläggningen för gårdshuset förväntas bli betydligt dyrare på grund av ändrad metod för att inte riskera påverkan på underliggande tunnelbanesystem. Men likväl resulterar fördyringen i att kvarteret Plankan blir ett av bolagets mest kostsamma projekt någonsin, samtidigt som projekteringen tar mycket tid och kraft från bolagets medarbetare och ledning och det föreligger stora risker för ytterligare fördyringar och förseningar i projektet.

Till saken hör också att hyresnivåerna i de tillkommande lägenheterna väntas landa på nivåer långt över vad en vanlig stockholmare har råd att betala varje månad, samtidigt som kvadratmeterpriset för bolaget blir väldigt högt. Om Svenska Bostäder hade investerat samma summa i ett Stockholmsshus hade många fler hyresrätter kunnat tillskapas. Dessa hade även haft avsevärt lägre hyror än lägenheterna i gårdshuset, som sannolikt kommer vara bland de högsta i bolagets bestånd.

Vänsterpartiet föreslår därför fullmäktige ska besluta om att avbryta uppförandet av gårdshuset inom kvarteret Plankan. Det kommer visserligen innebära en negativ påverkan på årets resultat i bolaget till följd av nedlagda kostnader och skadestånd till upphandlad entreprenör. Men däremot frigör ett sådant beslut ett par hundra miljoner till mer angelägna investeringar, liksom personella resurser inom Svenska Bostäder. Eftersom påbyggnaden med två våningar redan är påbörjad bör den färdigställas, men hyresgäster som utsätts för påtagliga störningar till följd av detta ska erbjudas evakueringslägenhet. Problemen kopplade till gårdens grundläggning måste givetvis åtgärdas innan gården återställs.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 24 mars 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Reservation anfördes av Rashid Mohammed och Sara Stenudd (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Byggnationen av lägenheter i kv Plankan har varit ett långdraget projekt som kantas av stark kritik och fördyringar. En del av fördyringarna kan möjligen förklaras med undermålig projektering och riskanalyser, andra var oförutsägbara.

Oavsett historien håller vi med borgarrådet om att ett avbrytande av processen inte är hållbart utan ekonomiskt oansvarigt. Trots allt kommer projektet att tillföra drygt 100 nya, väl belägna, hyresrätter. Att hyrorna kommer att bli höga motsäger inte detta positiva faktum. De hushåll som har möjlighet att flytta till de nybyggda lägenheterna lämnar ett boende och en flyttkedja startas, en flyttkedja som kommer att tillgängliggöra bostäder av olika slag, en del säkert i kategorin hyresrätter med modest hyra.

Remissammanställning

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 hyresgästanpassningar för lokalyresgäst, och fastighetsförbättrande åtgärder inom fastigheten Plankan 24 på Södermalm.

AB 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 innebar 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 innebar projektet att två nya bostadsvåningar placeras på befintlig byggnation som sträcker sig runt hela kvarteret.

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.

Detaljprojektering och fördjupade utredningar har visat att skicket på fastigheten är sämre än förutsatt. Varken entreprenören eller AB 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 dessa 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.

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 3, Sekretess OSL enligt 19 kap. 1-3 §§) 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, bygglösning och samordnande projektledning. Vidare är finns tillsatta resurser inom bolaget för att hantera information och evakueringar.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 1 februari 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 30 december 2020 har i huvudsak följande lydelse.

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

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

1. Avbryta uppförandet av gårdshuset
2. Säkerställa att hyresgäster som utsätts för påtagliga störningar till följd av den pågående påbyggnaden erbjuds evakueringslägenhet inom bolaget.
3. Därutöver anför följande

Stockholm är i ett akut behov av hyresrätter – framförallt sådana som en timvikarie, handelsanställd eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Våra allmännyttiga bostadsbolag är ett av våra viktigaste verktyg för att kunna tillföra fler hyresrätter med överkomliga hyror – men då måste bolagens investerade medel användas på ett klokt och ansvarsfullt sätt. Vi menar därför att det finns betydligt mer angelägna projekt där bolaget bör investera sin tid och sina resurser än gårdshuset i kvarteret Plankan, särskilt mot bakgrund av den kraftiga fördyringen i projektet.

Fördyringen är förklarlig med hänvisning till de oväntade problem och svårigheter som uppstått under projektets gång. Det finns mer asbest än vad som framgick i miljöinventeringen, garaget är sönderrostat och grundläggningen för gårdshuset förväntas bli betydligt dyrare på grund av ändrad metod för att inte riskera påverkan på underliggande tunnelbanesystem. Men likväl resulterar fördyringen i att kvarteret Plankan blir ett av bolagets mest kostsamma projekt någonsin, samtidigt som projekteringen tar mycket tid och kraft från bolagets medarbetare och ledning och det föreligger stora risker för ytterligare fördyringar och förseningar i projektet.

Till saken hör också att hyresnivåerna i de tillkommande lägenheterna väntas landa på nivåer långt över vad en vanlig stockholmare har råd att betala varje månad, samtidigt som kvadratmeterpriset för bolaget blir väldigt högt. Om Svenska Bostäder hade investerat samma summa i ett Stockholmshus hade många fler hyresrätter kunnat tillskapas. Dessa hade även haft avsevärt lägre hyror än lägenheterna i gårdshuset, som sannolikt kommer vara bland de högsta i bolagets bestånd.

Vänsterpartiet föreslår därför fullmäktige ska besluta om att avbryta uppförandet av gårdshuset inom kvarteret Plankan. Det kommer visserligen innebära en negativ påverkan på årets resultat i bolaget till följd av nedlagda kostnader och skadestånd till upphandlad entreprenör. Men däremot frigör ett sådant beslut ett par hundra miljoner till mer angelägna investeringar, liksom personella resurser inom Svenska Bostäder. Eftersom påbyggnaden med två våningar redan är påbörjad bör den färdigställas, men hyresgäster som utsätts för påtagliga störningar till följd av detta erbjudas evakueringslägenhet. Problemen kopplade till gårdens grundläggning måste givetvis åtgärdas innan gården återställs."

