

Utlåtande 2017:11 RI+IX (Dnr 112-1634/2016)

AB Svenska Bostäders nyproduktion i kv. Plankan 24 på Södermalm

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av projektet för upprustning av kvarteret och nyproduktion av ca 158 hyreslägenheter inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 520 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäder (Svenska Bostäder) planerar att bygga ytterligare 158 hyresbostäder i kv. Plankan 24 där bolaget idag äger 341 lägenheter, lokaler och parkeringshus. Kompletteringsbebyggelsen sker i en cirkulär huskropp om fem våningar samt påbyggnad av två ytterligare våningsplan på befintlig bebyggelse. Av de nya bostäderna kommer 50 stycken upplåtas till studenter. Syftet med den nya bebyggelsen är, förutom att tillskapa nya bostäder, att bryta 60-talskvarterets storskalighet och knyta an till Södermalms mer småskaliga struktur. Totalkostnaden för projektet beräknas till 520 mnkr. Byggstart beräknas kunna ske under våren 2017 och färdigställande för inflyttning beräknas till år 2018.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Under det borgerliga styret i Stockholm åren 2006 till 2014 skedde en historisk utförsäljning av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter. Under perioden minskade allmännyttans bestånd med omkring 30 000 hyresrätter. Merparten av dessa lägenheter såldes genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. I synnerhet skedde dessa ombildningar i Stockholms innerstad och i närförort. Många av de lägenheter som sålts tillhörde ett äldre bestånd med lägenheter med rimliga hyror. Tyvärr kan vi konstatera att de omfattande ombildningarna har bidragit till en ökad segregation i Stockholm, då det i dag är mycket svårt att få tag på en bostad i stadens centrala delar för dem som saknar stora ekonomiska resurser. Utöver ombildningar var nyproduktionen av lägenheter under Alliansens styre låg och de nådde inte under något år upp till målen för nyproduktionen.

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. Målet för bostadsbyggandet är att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Allmännyttan ska stå för hälften av de nya hyresrätterna vilket innebär en höjd ambitionsnivå för bostadsbolagen. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verkar för rimliga hyror.

Svenska Bostäders projekt i kvarteret Plankan har pågått under en längre tid. Efter att projektet prövats i olika juridiska instanser kan vi nu gå vidare med projektet och påbörja byggandet av nya hyresrätter på Södermalm.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder 2016-10-20
3. Investeringskalkyl (SEKRETESS, enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§, finns tillgängligt för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är en tröttsam retorisk historieförfalskning som majoriteten fortsätter att högst medvetet ägna sig åt. Någon ”historisk utförsäljning” av allmännyttan skedde nämligen inte under Alliansens tid. Detta vet såklart samtliga partier i majoriteten, men väljer ändå att kapitalisera på en cynisk och medveten förvanskning av sanningen. Möjligen kan en del av förklaringen härledas till en motvilja från majoriteten att ta till sig värderingsmodellen av fastigheter. När staden säljer till en köpare som är bostadsrättsföreningen och dess medlemmar blir priset ett helt annat än om staden skulle sälja direkt på den öppna marknaden. Men om staden skulle gå direkt till den öppna marknaden så behöver fastigheten först tömmas på varenda hyresgäst. Det tillvägagångssättet vore inte särskilt önskvärt eller bra för någon.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev en aktiv bostadspolitik och såg till att staden under förra mandatperioden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter. Stockholm och landet i stort har en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Alliansens framgångsrika bostadspolitik har bidragit till detta, där vi fokuserade på regelförenklingar och snabba planprocesser.

Avslutningsvis är vi därmed fortsatt positivt inställda till möjligheten för människor som bor i stadsdelar som består av nästintill bara hyresrätter att ombilda. Det skulle nämligen kunna ge stadens bostadsbolag större ekonomiska muskler att bygga nya hyresrätter och att genomföra nödvändiga renoveringar av det befintliga beståndet. Alliansen startade en historisk renovering av miljonprogrammen i Stockholm. Det var närmare 2 500 bostäder som var renoverade i slutet av 2014. Vi kan konstatera att 83 procent av hyresgästerna flyttade tillbaka till dessa bostäder. Nu drar den socialdemokratiskt ledda majoriteten ned på ambitionerna för renoveringarna just för att det inte finns kapital nog för att göra både och.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av projektet för upprustning av kvarteret och nyproduktion av ca 158 hyreslägenheter inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 520 mnkr godkänns.

Stockholm den 18 januari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ann-Margarethe Livh

Kerstin Tillkvist

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

I Vision 2040 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli ”Ett Stockholm för alla”. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bl. a. vad gäller byggandet av nya bostäder. Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030. AB Svenska Bostäder ska bidra till att uppnå detta mål.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska Svenska Bostäder bidra till nyproduktion av nya bostäder samt underlätta skapandet av studentbostäder.

Svenska Bostäder äger och förvaltar idag 341 lägenheter i kv. Plankan 24, ett kvarter byggt på 60-talet med innerstadens största gårdsrum, 8 600 kvm. Byggnaderna som omringar kvarteret är mellan fem till sju våningar höga och gränsar mot Hornsgatan, Varvsgatan, Lundagatan samt Kristinehovsgatan. Under gården och kvarteret sträcker sig ett parkeringsgarage i två plan med ca 300 parkeringsplatser. Gården står inför behov av renovering, efter drygt 50 år, avseende både isolering och tätskikt mot garaget samt även avseende växtligheten.

För att bryta upp 60-talskvarterets storskalighet samt för att tillskapa nya bostäder, erhöll Svenska Bostäder under 2003 en markanvisning som beslutades av gatu- och fastighetsnämnden. Därefter har bolaget tillsammans med stadsbyggnadsnämnden upprättat ett förslag till detaljplan som omfattar kompletteringsbebyggelse i kvarteret omfattande 158 lägenheter.

Projektkostnaden för upprustning och kompletteringsbebyggelse inom kv. Plankan bedöms överstiga 300 mnkr och enligt stadens riktlinjer ska genomförandebeslut därför också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Detaljplanen för Plankan 24 antogs i december 2010, men överklagades. Planen upphävdes av Mark- och miljödomstolen i december 2012, men fick klartecken av Mark- och miljööverdomstolen juni 2013. Den 7 april 2014 togs ett genomförandebeslut för projektet, men vid beslutstillfället aviserades en risk att detaljplanen skulle överklagades till Högsta Domstolen som dock valde att inte ta upp ärendet för prövning utan Mark- och miljööverdomstolens beslut gäller och planen har därmed godkänts. Tillståndsplikten, enligt hyreslagen, överklagades också, men där gav slutligen, den 23 juni 2016, Svea Hovrätt Svenska Bostäder rätt att genomföra nybyggnationen i kvarteret. Överklagandeprocessen har pågått sedan 2011 och alltså tagit fem år.

Planförslaget, som stadsbyggnadsnämnden tillsammans med Svenska Bostäder upprättat, innebär att en ny cirkulär huskropp om fem våningar placeras på sex meter höga pelare som omringar en ny offentlig plats mitt på gården. Den befintliga bebyggelsen kompletteras med två nya våningar som byggs ovanpå bolagets befintliga hyresbostäder. Den nya bebyggelsen ger totalt ett tillskott om 158 lägenheter i kvarteret. Av de nya lägenheterna kommer ca 75 procent utgöras av mindre lägenheter om 1-2 r.o.k.. Av de mindre lägenheterna om 1-2 r.o.k. kommer 50 stycken upplåtas som studentbostäder.



Bilden visar illustration av projektet Plankan 24

Genom projektet utvecklas den storskaliga 60-talsmiljön till en mer småskalig karaktär som mera anknyter till Södermalms övriga bebyggelsestruktur. I sammanhanget görs också en nödvändig upprustning av den befintliga gårdsmiljön och dess anslutning till det underliggande garaget.



Bilden visar läget för fastigheten Plankan 24

De högre kostnaderna, jämfört med det tidigare beslutet, motiveras av att projektet nu omfattar ytterligare 39 lägenheter genom att det innehåller en större andel små lägenheter. Det medför dock högre investeringskostnader totalt sett på grund av att det innehåller fler kök och badrum. Den tidigare bedömda investeringsvolymen har också ökat genom tidsförskjutningen som medfört ökade byggkostnader. De ökade kostnader motsvaras dock av ökade intäkter, vilket medför ett fortsatt positivt investeringsresultat.

Tidplan

Detaljplanen har efter överklaganden ända upp till Högsta Domstolen nu vunnit laga kraft. Projektering och bygglovshantering inför nyproduktion genomförs nu parallellt under beslutsprocessen och efter kommunfullmäktiges godkännande planeras entreprenadkontraktet att tecknas. Byggstart beräknas kunna ske under våren 2017 och färdigställande för inflyttning beräknas till år 2018.

Ekonomi

Totalkostnaden för projektet beräknas uppgå till 520 mnkr inkl. mervärdesskatt och investeringskalkylen anger ett positivt resultat.

Direktavkastningen bedöms vara marknadsmässig och i nivå med jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

Risker

De risker som Svenska Bostäder identifierat är följande:

Högre kostnader jämfört med budget samt eventuell ytterligare tidsförskjutning.

Förändrade avkastningskrav och hyresnivåer om marknadsförutsättningarna förändras, vilket dock stäms av kontinuerligt.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2016 följande.

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

Genomförande av projektet för upprustning av kvarteret och nyproduktion av ca 158 hyreslägenheter inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 520 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförande av projektet kv. Plankan 24, upprustning av kvarteret och nyproduktion av 158 hyreslägenheter till en total investeringsutgift om 520 mnkr godkänns.
2. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 7 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter och studentbostäder i centrala Stockholm. Svenska Bostäder bidrar genom det föreslagna projektet till fler bostäder och en komplettering av fler studentbostäder och mindre lägenheter i centrala lägen med goda kollektiva kommunikationer och bra närservice. Projektet bedöms också medföra att den yttre miljön inom fastigheten kan rustas upp och att den genom föreslagen utveckling ansluter till karaktären hos Södermalms omgivande bebyggelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen och övriga bedömda kalkylförutsättningar i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet, men i det lägre intervallet vad gäller direktavkastningskravet, vilket bedöms kunna motiveras av det attraktiva läget.

Inför det kommande genomförandeskedet vill stadsledningskontoret och koncernledningen framhålla vikten av god kontroll och kontinuerlig uppföljning av både tekniska och ekonomiska förutsättningar i projektet, då det utgör en komplex nyproduktion i och på befintliga boendemiljöer.

Projektet utgör en stor investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr). Enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar under projektets genomförande.