



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-10-15
Ärende 6**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Leif Bergman
Telefon: 08-508 371 21

**Reviderat genomförandebeslut gällande fastigheten Plankan 24,
stadsdelen Södermalm**

VD:s förslag till beslut

- A. Svenska Bostäders styrelse föreslår koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB respektive kommunfullmäktige besluta följande.
 - 1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 162 lägenheter, hyresgäst Anpassningar för lokalhyresgäst, och fastighetsförbättrande åtgärder i Kvarteret Plankan 24 till en total investeringsutgift om 916 mnkr inklusive moms godkänns.

- B. Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar för egen del följande.
 - 1. Genomförandet av nyproduktion av 162 lägenheter, hyresgäst Anpassningar för lokalhyresgäst, och fastighetsförbättrande åtgärder i Kvarteret Plankan 24 till en total investeringsutgift om 916 mnkr inklusive moms godkänns.
 - 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 5 oktober 2020

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder tillför 162 nya lägenheter och genomför samtidigt omfattande underhållsåtgärder i Kvarteret Plankan 24 på Södermalm.

Projektet beslutades av kommunfullmäktige 2017 och ett reviderat beslut, baserat på prognostiserade kostnadsökningar, antogs i Svenska Bostäders styrelse 2019.

Sedan de senaste beslutet har projektet identifierat ytterligare kostnader vilket föranleder detta ärende. Projektets slutkostnadsprognos uppgår till 773 mnkr inkl. moms för nyproduktionsdelen, jämfört med 597 mnkr i tidigare beslut, plus 143 mnkr inkl. moms för de fastighetsförbättrande åtgärderna, jämfört med 95 mnkr i tidigare beslut. Ökningen beror främst på dyrare grundläggning, behov av

förstärkning på bjälklag och stomme, oväntade miljöaneringar, och framskjuten tidplan.

Det föreligger i dagsläget, trots kostnadsökningarna, inget nedskrivningsbehov.

Styrelsen föreslås besluta att fullfölja genomförandet avseende nyproduktion av 162 nya lägenheter till en investeringsutgift om 773 mnkr samt fastighetsförbättrande åtgärder motsvarande 143 mnkr.

Då avvikelserna jämfört med tidigare beslut överstiger 15 procent av investeringens nuvärde förutsätter genomförandet även ett beslut i kommunfullmäktige, i enlighet med stadens regler om ekonomisk förvaltning. Se utförligare information i bilaga 2.

Bakgrund och beskrivning av projekt Kvarteret Plankan

Historik

2011 togs ett investeringsbeslut i Svenska Bostäders styrelse för 119 nya lägenheter i Kv Plankan 24. Ett nytt styrelsebeslut fattades 2016, vilket istället omfattade 158 nya lägenheter om totalt 520 mnkr. Beslut togs även av Stadshus AB och av Kommunfullmäktige.

I mars 2019 fattade Svenska Bostäders styrelse beslut om en uppdaterad investeringsutgift om 597 mnkr inkl. moms, plus ca 95 mnkr för så kallade fastighetsförbättrande åtgärder. Sammanlagd beslutad investering i fastigheten uppgick till 692 mnkr.

Detaljplanen har överklagats till Högsta Domstolen, HD. HD valde att inte ta upp ärendet för prövning. Även den så kallade tillståndsplikten enligt hyreslagen krävde en överklagandeprocess där slutligen Svea Hovrätt gav Svenska Bostäder rätt att genomföra nybyggnationen i kvarteret. Bygglovets överklagats och processats i Svea Hovrätt. Även startbeskeden har överklagats i flera olika omgångar. Överklagandeprocessen har pågått sedan 2012 vilket påverkat projektets förutsättningar negativt.

Projektet

Fastigheten Kv Plankan 24 omfattar ett helt kvarter, idag omfattande 341 lägenheter och ett stort antal lokaler. Byggnaderna omsluter Södermalms största innergård. Bolaget bebygger gården med ett runt hus på pelare, befintligt hus byggs på med två våningar, och diverse fastighetsförbättrande åtgärder, bland annat tätning av gårdsbjälklaget, genomförs.

Ärendet

Svenska Bostäder beräknar slutkostnaden för de 162 nya lägenheterna och de fastighetsförbättrande åtgärderna till 916 mnkr, vilket är högre än tidigare styrelsebeslut. Därför behöver tidigare beslut revideras i Svenska Bostäders styrelse.

Då avvikelserna av investeringens nuvärde, jämfört med tidigare genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2017-01-30, överstiger 15 procent förutsätter genomförandet även ett nytt beslut i kommunfullmäktige.

Genomförande och orsaker till reviderat genomförandebeslut

Flera omständigheter ligger bakom de prognosticerade kostnadsökningarna.

En större orsak är att grundläggningen för det nya huset på innergården förväntas bli betydligt dyrare än tidigare. Tidigare tänkt grundläggningsmetod har under färdigställandet av projekteringen underkänts av SL pga risk för påverkan på underliggande tunnelbanesystem. En ny grundläggningsmetod, som blir dyrare att genomföra än tidigare metod, har projekterats fram.

Även takpåbyggnaden på befintligt hus 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 har anpassats till påbyggnadens planlösning.

Detaljprojektering och fördjupade utredningar har visat att skicket på fastigheten är sämre än förutsatt. Det inbegrips visserligen i en så kallad totalentreprenad att entreprenören ansvarar för att genomföra den detaljerade projekteringen och planeringen inom anbudet. Dock kan varken entreprenören eller Svenska Bostäder förutse sådant som är dolt eller 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 föranlett ett utökat investeringsbehov.

Det finns även mer asbest än i den framtagna miljöinventeringen vilket lett till ökad mängd saneringsåtgärder. På gården har man även hittat miljöfarligt avfall. Detta har visserligen genererat ökade kostnader men också gett en bra möjlighet att på sikt förbättra boendemiljön i kvarteret. Saneringsåtgärderna medför också speciella skyddsåtgärder under själva rivningen.

De stora förändringarna i konstruktion avseende grundläggningen, påbyggnationen, och i garaget, har lett till sena startbesked vilket i sin tur ledde till stillestånd på arbetsplatsen. Varje fördröjt beslut har fått negativa ekonomiska konsekvenser och har förlängt tidplanen. I dagsläget har alla startbesked avseende dessa moment erhållits.

Det återstår 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. Dock bedöms det inte utgöra någon risk för projektets framdrift.

Entreprenaden för påbyggnad, nybyggnad, och de fastighetsförbättrande åtgärderna är kontrakterad sedan april 2019.

”Rivning” av gård är utförd. Arbeten med nytt tätskikt, grundläggningsarbeten, och rivning av tak på befintlig fastighet pågår. Även utbyte av befintliga hissar har påbörjats.

Åtgärder

Sedan tecknandet av entreprenadkontrakt har Svenska Bostäder aktivt arbetat med en risk/ÅTA-analys för att kunna bedöma framtida kostnader baserat på frågor som uppkommit i projektering. ÅTA innebär ändringar, tillägg eller avgående arbeten. Bedömt utfall har tagits med i prognosen.

Då skicket på befintlig fastighet var betydligt sämre än förväntat samt att grundläggningen blir betydligt mer komplicerad, har projektet även arbetat med andra lösningar för att hitta förenklingar och öka fastighetsvärdet bland annat genom att tillskapa mer bostadsyta genom fyra nya lägenheter.

Utöver detta, och givet att kostnaderna ändå ökar så pass mycket, har det också övergripande analyserats vad konsekvenserna av att avbryta projektet helt eller delvis skulle bli. Analysen visar dock att ett eventuellt stopp av projektet, eller delar av projektet, kommer innebära försämrat resultat i de resterande (och tvingande) delarna, samt att det innebär behov av stora resultatmässiga nedskrivningsbehov.

Vidare har projektet analyserat huruvida delar av nyproduktionen skulle vara möjlig att sälja till en bostadsrättsaktör, som i så fall skulle ta över ett färdigt projekt, och i sin tur sälja lägenheterna som bostadsrätter. Detta scenario skulle öka det ekonomiska resultatet för projektet oavsett om bara delar av de tillkommande lägenheterna skulle omfattas av försäljningen. Analysen visar att det *möjligen* skulle gå att fastighetsbilda till exempel gårdshuset och därefter sälja huset, men att processen fram till beslut om fastighetsbildning förväntas ta så pass lång tid att själva byggnationen skulle bli färdig tidigare. Därmed skulle färdigställda lägenheter behöva stå tomma i väntan på besked om en eventuell fastighetsbildning och den efterföljande försäljningsprocessen.

Givet slutsatserna från dessa två särskilda analyser, är rekommendationen att slutföra projektet i enlighet med ursprungstanken, dock till en högre investeringskostnad.

Tidplan

Planerad inflyttning i påbyggnationen, hus B, är etappvis med start från årsskiftet 2021/2022. Planerad inflyttning i huset på gården sker från 2023.

Ekonomi

Kostnadsökningar redovisas i bilaga 1. Nedan redovisade risker har också bedömts utifrån ett kostnadsperspektiv tillsammans med de nu kända och prognostiserade kostnadsökningarna.

Investeringen i nyproduktionen omfattar 773 mnkr. De fastighetsförbättrande åtgärderna prognosticeras till 143 mnkr. För utförligare information hänvisas till bilaga 3, värderingskalkyl. Då vissa lägenheter och garageplatser måste tomställas under om- och nybyggnationen ingår hyresbortfallet, för den tid tomställningen varar, i värderingskalkylen.

En översyn av marknaden gällande avkastningskrav har gjorts. Utifrån medelvärde för området, enligt värderingsinstitutet Datcha, har avkastningskravet för nyproduktion satts till 2,50 %.

Två olika värderingskalkyler är bifogade denna handling. I bilaga 2 har fastighetsvärdering och beräkning av projektets resultat skett på samma sätt som i tidigare kommunfullmäktigebeslut från 2017. I denna redovisas enbart kostnader och värdeutveckling som en konsekvens att de nya tillkommande lägenheterna. Denna värderingskalkyl har gjorts för att kunna jämföra projektets resultat (nuvärde) på samma sätt som vid ursprungsbeslutet. Då avvikelsen av investeringens nuvärde, jämfört med tidigare genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2017-01-30, överstiger 15 procent förutsätter genomförandet även ett nytt beslut i kommunfullmäktige.

I bilaga 3 har fastighetsvärdering för hela fastigheten utförts. I denna analyseras projektet samtliga kostnader i tillägg till bokfört värde på befintlig fastighet för att analysera eventuellt nedskrivningsbehov för fastigheten. Enligt denna analys föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Mål och syfte

Målet med projektet är att bygga nya hyres- och studentlägenheter i en attraktiv del av staden. Befintliga byggnadsdelar och installationer som berörs av nybyggnationen, och som uppnått sin tekniska livslängd byts ut, miljöfarliga ämnen demonteras och saneras.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad. Tertialprognos upprättas tre gånger per år till koncernstyrelsen och staden. Styrgruppsmöte där företagsledningen är representerad hålls en gång per månad.

Riskbedömning

Komplicerad grundläggning - Grundläggningen av gårdshus är mycket komplicerad och är upphandlad med delvis bedömda mängder arbeten och material som ingår i budgeten för grunden. Dessa ska sedan regleras mot verkligt utfall vilken innebär en risk för ytterligare kostnadsökning. Bedömningen är ändå att vissa delar möjligen istället kan bli billigare än nuvarande prognos.

Tidplan förlängs – Med kvarboende hyresgäster i stor omfattning anpassar projektet arbetsmoment till vissa tider för att minska störning. Förutsättningen med kvarboende i kombination med tunga lyft har inneburit ändrad montageordning för vissa arbetsmoment på taket vilket i sin tur medför en längre produktionstid. Översta våningsplaner evakueras etappvis. Situationen med Covid-19 kommer komplicera evakueringen, då flera hyresgäster tillhör riskgrupper. Ytterligare tidsförskjutningar kan ske på grund av effektivitets- och framdriftsproblem kopplat till störande och eventuella oförutsedda arbeten.

Reviderat bygglov – Arbetet med revidering av bygglov för fasadförändringar, några fler lägenheter, m.m. sker i nära samråd med bygglovsarkitekt. Bygglovshanteringen har delats upp i fler delar för att inte riskera att försena projektet ytterligare. Det är projektets bedömning att det är relativt låg risk för förseningar utifrån detta.

Projekteringen – Projektering är inte utförd till alla delar än och produktionen nyligen påbörjad vilket gör att ett antal frågor ännu inte är utredda. Därmed finns fortfarande någon ytterligare risk för eventuella förseningar av tidplan och/eller kostnadsökningar.

Boendemiljö – Projektet genomförs med de flesta hyresgäster i kvarteret som kvarboende. Byggnationerna medför därför tidvis stora störningar för de boende i form av bland annat buller och skymd utsikt. Projektet har fått ett föreläggande från miljöförvaltningen vilket bland annat innebär behov av förbättrad information från Svenska Bostäder till de boende, evakuering av vissa hyresgästgrupper, dagevakueringslokal, och åtgärder för att sänka bullernivåerna. Det finns dock en risk att planerade åtgärder inte fullt ut minskar störningarna såsom hyresgäster och omgivning önskar, vilket i sin tur kan innebära ytterligare kostnadsökningar, förseningar, eller ökat missnöje bland boende i området.

Arbetsmiljö – Svenska Bostäders och entreprenörens personal upplever arbetsmiljön som mycket tuff och projektet som särskilt krävande. Uppmärksamheten och påverkan från kringboende ger en avsevärd påfrestande tillvaro på arbetsplatsen. Totalt har entreprenören hittills tvingats göra 18 polisanmälningar för att bland annat föremål kastas mot deras personal. Risken är därmed påtaglig att projektet över tid tappar personal eller att det krävs ett skyddsstopp, vilket kan innebära ytterligare förseningar eller kostnadsökningar.

Varumärkespåverkan – Projektet har sedan allra första början rönt stor uppmärksamhet i staden och bland boende fr.a. i kvarteret. Protester och överklaganden har varit omfattande. När Svenska Bostäder nu genomför produktionen till en högre prognostiserad kostnad kan det i kombination med störande arbeten ha negativ påverkan på varumärket.

Organisation och ansvarsfördelning

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs med en förstärkt organisation med resurser för bland annat markarbeten, installationer,

byggledning och samordnande projektledning. Övriga resurser inom Svenska Bostäder som avsätter stor del av sin tid i projektet är kommunikatör, ansvarig ombyggnadskoordinator, förvaltare, fastighetsingenjör och bovärd som bland annat hanterar information och evakueringar.

Bilagor

1. Förändringar i slutkostnadsprognos (**sekretess**)
 2. Ekonomiska förutsättningar, värderingskalkyl nyproduktionen (**sekretess**)
 3. Ekonomiska förutsättningar, värderingskalkyl hela fastigheten (**sekretess**)
-