



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 311-1352/2012
STADSHUS AB DNR 2012/3.2.2/136
2012-09-14
ÄRENDE 8

Handläggare SLK:
Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande Svenska Bostäder ABs nyproduktion i kv. Plankan 24 på Södermalm

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförande av projektet för upprustning och nyproduktion om ca 119 hyreslägenheter inom kv. Plankan 24, till en total investeringsutgift om 400 mnkr godkänns.
 2. Svenska Bostäder AB får i uppdrag att genomföra projektet samt teckna erforderliga avtal.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförande av projektet kv. Plankan 24, upprustning av kvarteret och nyproduktion av 119 hyreslägenheter till en total investeringsutgift om 400 mnkr godkänns.
 2. Protokoll i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder planerar bygga ytterligare 119 hyresbostäder i kvarteret 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 400 mnkr. Renovering av det underliggande garaget beräknas påbörjas under 2012. Projektering för nyproduktion påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Detta beräknas ske under slutet av 2012, början av 2013.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm samt är ett behövligt tillskott av studentbostäder i ett attraktivt läge.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Utifrån visionen planeras för byggande av cirka 100 000 nya lägenheter i Stockholm fram till 2030. AB Svenska Bostäder ska bidra till att uppnå detta mål.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska AB 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 nu inför behov av renovering, efter ca 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 AB Svenska Bostäder under 2003, en markanvisning som beslutades av Gatu- och Fastighetsnämnden. Därefter har bolaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret upprättat ett förslag till detaljplan som omfattar kompletteringsbebyggelse i kvarteret omfattande 119 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.

Ärendet

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 119 lägenheter i kvarteret. Av de nya lägenheterna kommer 62 stycken vara 1-2 r.o.k., 38 stycken 3 r.o.k. samt 19 stycken 4-5 r.o.k. Den genomsnittliga hyran beräknas uppgå till ca 1 920 kr/kvm/år. 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. Projektet kommer genomföras

med en samverkansupphandling med byggtreprenör då projektet har komplicerade grundläggningsförhållanden.



Bilden visar läget för fastigheten Plankan 24

Tidplan

Detaljplanen har på grund av överklagande inte vunnit laga kraft.

Förstärkningsarbeten i samband med garagerenoveringen påbörjades i början av året. Projektering inför nyproduktion kommer genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket bedöms ske under hösten 2012. Prognos för färdigställande beräknas till år 2015.

Ekonomi

Totalkostnaden för projektet beräknas uppgå till 400 mnkr inkl mervärdesskatt och investeringskalkylen anger ett överskott om ca 6 mnkr.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,1 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

Risker

De risker som AB Svenska Bostäder identifierat är enligt nedan i fallande ordning utifrån riskbedömning:

1. Högre kostnader jämför med budget
2. Planrisk. Planen är överklagad och har inte vunnit laga kraft. Tidsförskjutning på grund av överklagande.
3. Risk för högre avkastningskrav, vilket bedöms osannolikt, men ger stora konsekvenser i känslighetsanalysen av kalkylen.
4. Risk att hyran som förhandlas i ett senare skede blir lägre än bedömd i kalkylen.

Ärendets beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter och studentbostäder i centrala Stockholm. AB Svenska Bostäder visar genom föreslaget projekt att de bidrar till fler bostäder och komplettering av sitt bestånd i centrala lägen. Projektet bedöms också förbättra kvalitén i befintlig bebyggelse och göra att den yttre miljön ansluter bättre till Södermalms omgivande bebyggelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

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

Bilagor

Bilaga 1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder. Sekretess.