

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Utredning om möjlighet till påbyggnad av bostäder

Förslag till beslut.

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Redovisningen godkänns.

Linus Johansson
Tf VD

Ärende

Vice ordföranden Björn Ljung m.fl (L) har vid styrelsemöte den 9 februari 2017 ställt fråga och vill att bolaget redovisar sina planer avseende en del fastigheter med avseende på förtätning och påbyggnationen.

Byggrätter inom egna fastigheter och byggnader

Stockholmshem genomför kontinuerligt en översyn av befintliga fastigheter i syfte att skapa fler bostäder genom omvandling av svåruthyrda lokaler, outnyttjade vindar, påbyggnad och genom förtätning inom egna fastigheter.

Omvandling av lokaler och andra utrymmen

I samband med inventering av underhållsbehov av fastigheterna görs rutinmässigt en analys av möjligheterna att tillskapa bostäder genom exempelvis omvandla outhyrda oattraktiva lokaler eller vindsförråd. Exempel på pågående ombyggnadsprojekt där nya lägenheter skapas är Grow Smarter, Monumentet, Spantet och Fören där det totalt har skapats ca 30 nya bostäder. Bolaget ser dock det som viktigt att ha kompletterande lokaler såsom stöd till ett levande bostadsområde.

Påbyggnad på befintliga fastigheter

Möjligheterna till påbyggnad av våra fastigheter ingår även det som en del i arbetet med inventering av underhållsbehov samt i arbetet med ackquisition. Exempel på projekt som ti-

digare har undersökts är Linjalen och Albatrossen. En förutsättning att få lönsamhet i påbyggnadsprojekt är att de sker i samband med större genomgripande upprustning av de befintliga fastigheterna. Detta eftersom en påbyggnad påverkar tekniska installationer, bärformåga, tillgänglighet, tillskapande av parkeringsplatser etc. En påbyggnad kräver oftast också en planändring, som beroende på plats kan ta 1-5 år, ofta åt det senare hållet ju närmre stadskärnan man kommer.

Påbyggnad av radhus på taket av fastigheten Linjalen (Magnus Ladulåsgatan / Åsögatan) bedömdes initialt ha goda förutsättningar. Möjligheten sågs över att i samband med påbyggnad även se över fasadrenovering, installationer, byggnadens konstruktion och energieffektivisering. Projektet innefattade 40 st. radhus i 2 plan om 3 840 kvm BOA. Till följd av att fläktrum skulle behöva tas bort från tak och ersättas i källare samt kostnader medförda av arbeten med fasader, regnvatten, avlopp, hissar m.m. erhöll projektet inte ekonomisk hållbarhet.

Linjalen satellitfoto



Linjalen Situationsplan



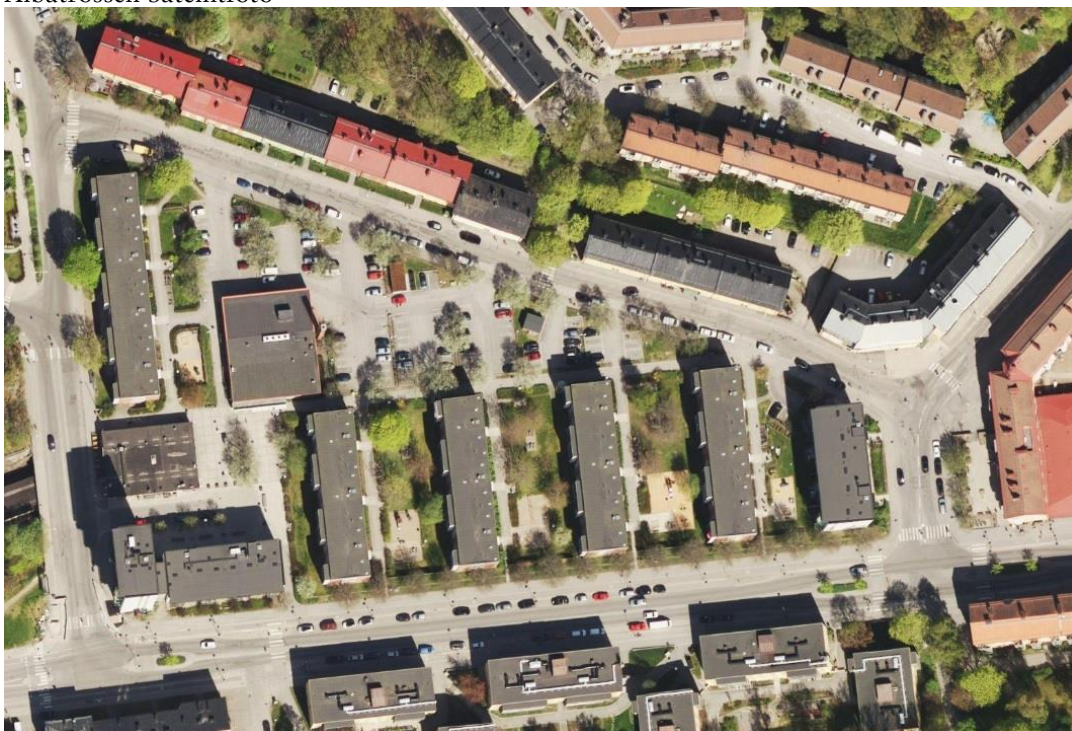
TENGBOM

Stockholmshem

KV LINJALEN - UTREDNINGSSKISS - 2010-08-24

I Albatrossen (Junkergatan) är det relativt rent på taken jämfört med Linjalen där fläktrum och hissmaskiner är placerade på taken. Albatrossen bedömdes dock bli för litet med hänsyn till arbetsinsatsen, 36 radhus i 2 plan. Möjlighet att tillskapa nya byggnader utreddes men pga av svårigheter med antal parkeringsplatser, grundläggning delvis ovan T-bana medförde att projektet har pausats.

Albatrossen Satellitfoto



Albatrossen Situationsplan



I samband med underhållsplanering har möjligheten att bygga på ca 70 bostäder i Solhem, Spånga utretts 2016. Projektet var inte ekonomiskt möjligt.

Idag pågår planarbetet för kv. Tjället där vi planerar ca 170 nya bostäder inom egen fastighet. Ca 60 st avser påbyggnad i tre våningar av befintlig fastighet samt 110 st bostäder i två nya byggnader.

I kv Rågö äger Stockholmshem 273 bostäder som hyrs till Shis. Bostäderna är i behov av upprustning. Vi undersöker möjligheten att tillskapa 172 bostäder genom påbyggnad i två plan, alternativt kan bolaget komma att se över att riva delar av fastigheten och bygga nya bostäder med högre exploateringsstal.

Förtätning inom egna fastigheter

Stockholmshem har varit framgångsrika i arbetet med att förtäta inom egna fastigheter. Under 2017 planerar vi att starta Bottenstocken och Fjärdingsmannen med totalt ca 180 bostäder inom egna fastigheter. Under 2018 planerar vi att starta ca 260 bostäder inom fastigheterna Sävlången och Örtuglandet. Exempel på andra projekt inom egna fastigheter är Tjället, Kv Sexmännen, Vadaren, Vallastråket.

Bedömning om påbyggnad bör ske

Bolaget gör vid bedömning om påbyggnad bör ske en teknisk utredning samtidigt som det görs en ekonomisk analys om rimligheten att detta kan genomföras. Den utgångspunkten har bolaget i samtliga projekt där det eventuellt kan bedömas som rimligt att bygga på befintlig byggnad. Utgångspunkten är dock att en större renovering av befintlig byggnad är

förestående. När tidigare projekt som bedömts stå inför eventuell upprustning kommer bolaget ånyo genomföra en bedömning om genomförbarhet av påbyggnad då möjligheten och marknaden för detta är föränderlig. Vid bedömningen om detta är möjligt så utesluter inte bolaget att pröva att påbyggnationen sker inom ramen för andra former såsom ägarlägenheter eller såsom bostadsrättsföreningar efter att 3D-fastighetsbildning skett. Däremot ska det alltid finnas en medvetenhet kring de utmaningar som finns kring detta. I många fall, och såsom lagstiftningen är, innebär det att parterna som ingår i en gemensamhetsanläggning, vilket alltid är aktuellt vid en 3D-bildning, måste komma överens om framtida vård och förvaltning av gemensamma delar. Detta medför normalt osäkerhet för båda parter och är administrativt betungande och kostsamt. Eventuella fördelar måste därför vägas mot eventuella nackdelar. Bolaget arbetar också med att ha en långsiktig underhållsplanering för att på det sättet kunna matcha ev utredning om påbyggnad med kommande större renoveringar.

Vid en tillbyggnad behöver normalt inte övrig infrastruktur såsom gator och ledningar m.m. byggas om eller förändras i väsentlig grad. Det är en makroekonomisk fördel och skapar säkerhet i projektet vilket i tveksamma fall kan ge övervikt till att välja att bygga på byggnaden.

Sammanfattningsvis kräver påbyggnadsprojekt en mycket god struktur och planering i bolaget samtidigt som det ofta finns ekonomiska utmaningar. Bolaget anser att det är värt att i varje kommande projekt och i framtida planering göra en bedömning om det är aktuellt i det enskilda fallet att bygga på fastigheten. Bolaget anser också att alternativet att riva befintliga byggnader och bygga nytt med högre exploateringsgrad är värt att pröva på motsvarande sätt.