

**Utlåtande 2017:146 RI+IX (Dnr 112-690/2017)**

**AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder  
vid Kärrtorps IP och Vikstensvägen, Kärrtorp**  
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Inriktningen för nyproduktion av 400 hyreslägenheter i kv. Örskär,  
Kärrtorp, till en total investeringsutgift om 905 mnkr inkl. moms  
godkänns.

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

Ärendet

AB Svenska Bostäder ansökte under år 2015 om en markanvisning för mark belägen mellan bolagets befintliga bebyggelse, Kärrtorpsvägen i norr och Sockenvägen i söder samt Kärrtorps IP och Nackareservatet i öster. Markområdet bedömdes kunna omfatta ca 400 lägenheter för AB Svenska Bostäders del och 200 bostadsrätter.

Byggnationen bedöms kunna påbörjas när bygglov beviljats år 2019 och inflyttning bedöms kunna ske under åren 2020 och 2021. Bostäderna kommer att byggas enligt konceptet Stockholmshusen.

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. Som ett led i detta tog den nuvarande majoriteten initiativ till satsningen på Stockholmshus där målet är att i en hög takt bygga tusentals nya hyresrätter med rimliga hyror.

Vid Kärrtorps IP i randen av Nackareservatet planerar staden för cirka 600 nya lägenheter och en ny förskola. Omkring 400 av de planerade bostäderna ska byggas av AB Svenska Bostäder och är inom ramen för projektet med Stockholmshusen. Detta kommer innebära ett viktigt tillskott av bostäder i ett bra läge och bidra till stadens mål om att bygga fler hyresrätter till rimliga kostnader.

### Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
3. Utdrag ur protokoll vid AB Svenska Bostäders styrelse 16 mars 2017
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen) Finns tillgängligt att läsa för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli, Stadshuset, plan 4..

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) enligt följande.

Partierna som nu utgör den socialdemokratiskt ledda majoriteten hade, när de under förra mandatperioden befann sig i opposition, synnerligen vidlyftiga löften på bostadsområdet. Med maktskiftet skulle följa en prioritering inom stadens bostadsbolag som skulle leda till en hög produktion av kommunala hyresrätter med låga hyror. Föreliggande ärende utgör ett tydligt kvitto på att dessa löften inte kommer att infrias utan svikas grundligt.

Stockholms bostadsmarknad har allvarliga systemfel, inte minst beroende på för låg rörlighet i det befintliga beståndet. Samtidigt föreligger också behov av att pressa kostnaderna för nyproduktion, inte minst för mindre hyresrätter, så att det blir lättare för personer som inte är etablerade på bostadsmarknaden att efterfråga en bostad i Stockholm utan tillgång till en betydande kapitalinsats.

I föreliggande ärendes beredning har stadsledningskontoret och koncernledningen påpekat följande: ”Investeringskalkylen anger dock totalt sett högre investeringskostnader jämfört med målsättningen för Stockholmshus och bolaget uppmanas därför att verka för lägre produktionskostnader och att nogsamt bevaka och motverka eventuella kostnadsökningar. Det finns även risker i projektet såsom eventuella överklaganden av detaljplanen som kan påverka främst tidplanen, vilket dock även kan påverka kostnaderna.”

Även om vi av principiella skäl har varit tveksamma till att staden genom bostadsbolagen ska agera på ett sätt som kan störa marknaden har vi inledningsvis förhållit oss försiktigt positiva till konceptet med Stockholmshuset, för att pröva om det var en framkomlig väg att nå målet om fler hyresrätter med lägre hyra. Ju fler projekt som kommer igång och ju längre de fortskrider, desto mer uppenbart blir det dock att konceptet inte håller. Det kommer inte att bli några låga hyror. Dessutom har förfarandet lett till att privata aktörer missgynnats.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 400 hyreslägenheter i kv. Örskär, Kärrtorp, till en total investeringsutgift om 905 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den 31 maj 2017

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

*Kerstin Tillkvist*

**Särskilt uttalande** gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Johanna Sjö, Markus Nordström och Lars Jilmstad (alla M) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

#### Bakgrund

I Vision 2040 – Ett Stockholm för alla – anges ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas mellan åren 2010 och 2030, varav 40 000 fram till år 2020. AB Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Sedan år 2015 har stadens tre bostadsbolag haft i uppdrag att leda och utveckla projektet Stockholmshusen, koncepthus med målsättning att med lägre produktionskostnader, rimliga hyror och god kvalitet kunna bygga 3 500-5 000 nya bostäder i stadens olika delar.

AB Svenska Bostäder äger och förvaltar ca 450 lägenheter i Kärrtorp samt även ca 1 260 bostäder i närliggande Bagarmossen och Björkhagen.

I linje med bolagets uppdrag ansökte AB Svenska Bostäder under år 2015 om en markanvisning för mark belägen mellan bolagets befintliga bebyggelse, Kärrtorpsvägen i norr och Sockenvägen i söder samt Kärrtorps IP och Nackareservatet i öster. Markanvisningen erhöles och start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden i november 2015.

#### Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Svenska Bostäder att bebygga sin del av planområdet med 400 hyresbostäder och garage för blivande hyresgäster. Bebyggelsen som planeras kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen som har gemensamma mål avseende ekonomi, energianvändning och gestaltning. Enligt grundkonceptet har inte Stockholmshus garage, men i detta fall medger inte detaljplaneområdet markparkering. Parkering för de boende anordnas därför genom garage under de nya husen.

Av de 400 lägenheterna bedöms nästan hälften bli mindre lägenheter om 1-2 r.o.k.

#### Markanvisningen

Markområdet AB Svenska Bostäder sökt markanvisning på bedömdes kunna omfatta ca 400 lägenheter för AB Svenska Bostäders del och 200 bostadsrätter. Detaljplanearbete pågår och samverkan sker med Abacus som fått markanvisningen för bostadsrätterna i projektet.



*Bild 1. Projektområdet*

### Projektet

Den nya bebyggelsen kommer att sträcka sig längs befintlig bebyggelse vid Vikstensvägen mellan Sockenvägen och Kärrtorpsvägen. Området är försörjt

med kollektivtrafik genom tunnelbana i Kärrtorps centrum och bussar från Sockenvägen. Närservice finns i Kärrtorps centrum.

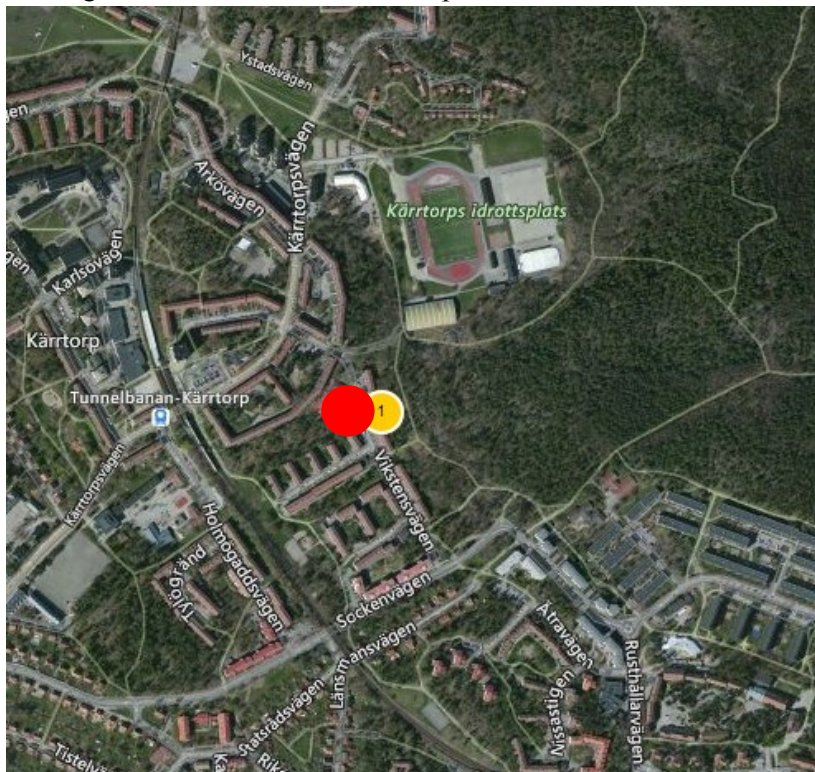


Bild 2. Projektets läge

Boendedialog kommer att föras utifrån en kommunikationsplan som bolaget, tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, tagit fram. Dialogarbetet har inte startat, men kommer att genomföras på liknande sätt som tidigare gjorts i Kärrtorp.

Inriktningen är att all nyproduktion hos AB Svenska Bostäder ska nå motsvarande Miljöbyggnad Silver och uppnå en energianvändning om max 55 kWh/kvm/år. Detta mål kan vara svårt att nå utifrån Stockholmshusens gestaltning, men energiberäkningar kommer göras när husens volymer ritats.

### Tidplan

Detaljplanarbetet har pågått sedan år 2016 och beräknas vara klart i april 2018. Kommunfullmäktige bedöms ta ställning till rubricerat ärende innan sommaren 2017.

Underlag för genomförandebeslut beräknas kunna presenteras för AB Svenska Bostäders styrelse under våren 2018 för ett beslut i

kommunfullmäktige innan sommaren, då även detaljplanen bedöms ha vunnit laga kraft. Markarbeten bedöms kunna påbörjas i november 2018 medan byggnationen påbörjas först när bygglov beviljats år 2019. Inflyttning bedöms då kunna ske under åren 2020 och 2021.

### Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 905 mnkr inkl. moms.

Byggkostnaden håller sig inom målvärdena för Stockholmshusen, men lokala förhållanden och tillkommande garage och grundläggning medför ökade kostnader.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3, här bilaga 4 (SEKRETESS).

### Risker

De största riskerna är överklagande av detaljplanen, grundläggningen, garagekravet och byggkostnadsutvecklingen. Dessa hanteras genom boendediolog och möjlighet att pröva alternativa lösningar med entreprenören, då dessa är upphandlade i samverkan.

### Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar och genom planerat genomförandebeslut år 2018.

### Beredning

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



**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 8 maj 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.  
Inriktningen för nyproduktion av 400 hyreslägenheter i kv. Örskär, Kärrtorp, till en total investeringsutgift om 905 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 400 hyreslägenheter i kv. Örskär, Kärrtorp, till en total investeringsutgift om 905 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

*Särskilt uttalande* gjordes av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

**Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 april 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter som bidrar till att möta stadens ambitioner om ökad nyproduktion. Det föreslagna projektet ger också goda förutsättningar till en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i Svenska Bostäders bostadsbestånd.

Bebyggelsen som planeras innebär ett betydande tillskott av bostäder som kommer att byggas enligt konceptet Stockholmshuset, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar. Flera av de grundläggande målsättningarna för konceptet kommer dock vara svåra att uppfylla utifrån de nu bedömda förutsättningarna för projektet. Under det fortsatta arbetet inför genomförandebeslutet måste därför stadens samtliga berörda nämnder, tillsammans med Svenska Bostäder verka för att utveckla projektet så att det i högre utsträckning tillgodoser målsättningarna för Stockholmshuset.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det fortsatta genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att investeringsresultatet bibehålls positivt. Direktavkastningen i projektet är i linje med jämförbara flerbostadshus i området. De redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga. Investeringskalkylen anger dock totalt sett högre investeringskostnader jämfört med målsättningen för Stockholmshuset och bolaget uppmanas därför verka för lägre produktionskostnader och att nogsamt bevaka och motverka eventuella kostnadsökningar. Det finns även risker i projektet såsom eventuella överklaganden av detaljplanen som kan påverka främst tidplanen, vilket dock även kan påverka kostnaderna. Stadsledningskontoret och koncernledningen måste därför i sammanhanget framhålla vikten av en väl förankrad dialog och kommunikation med boende och andra intressenter kring den planerade

bebyggelsen, för att minimera dessa risker. Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande Miljöprogram för Stockholms stads klimat och energimål i den fortsatta planeringen och att bolaget verkar för att uppnå en motsvarande energianvändning i projektet.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

## Reservationer m.m.

### Stockholms Stadshus AB

*Reservation* anfördes av Anna König Jerlmyr m.fl. (alla M) enligt följande.

Partierna som nu utgör den rödgrönrosa majoriteten hade, när de under förra mandatperioden befann sig i opposition, synnerligen vidlyftiga löften på bostadsområdet. Med maktskiftet skulle följa en prioritering inom stadens bostadsbolag som skulle leda till en hög produktion av kommunala hyresrätter med låga hyror. Föreliggande ärende utgör ett tydligt kvitto på att dessa löften inte kommer att infrias utan svikas grundligt.

Stockholms bostadsmarknad har allvarliga systemfel, inte minst beroende på för låg rörlighet i det befintliga beståndet. Samtidigt föreligger också behov av att pressa kostnaderna för nyproduktion, inte minst för mindre hyresrätter, så att det blir lättare för personer som inte är etablerade på bostadsmarknaden att efterfråga en bostad i Stockholm utan tillgång till en betydande kapitalinsats.

I det föreliggande ärendet framgår detta av koncernledningens påpekande: ”Investeringskalkylen anger dock totalt sett högre investeringskostnader jämfört med målsättningen för Stockholmshus och bolaget uppmanas därför att verka för lägre produktionskostnader och att nogsamt bevaka och motverka eventuella kostnadsökningar. Det finns även risker i projektet såsom eventuella överklaganden av detaljplanen som kan påverka främst tidplanen, vilket dock även kan påverka kostnaderna.”

Även om vi av principiella skäl har varit tveksamma till att staden genom bostadsbolagen ska agera på ett sätt som kan störa marknaden har vi inledningsvis förhållit oss försiktigt positiva till konceptet med Stockholmshuset, för att pröva om det var en framkomlig väg att nå målet om fler hyresrätter med lägre hyra. Ju fler projekt som kommer igång och ju längre de fortskrider, desto mer uppenbart blir det dock att konceptet inte håller. Det kommer inte att bli några låga hyror. Dessutom har förfarandet lett till att privata aktörer missgynnats.