

Handläggare
Larisa Freivalds
08-508 265 37**Till**
Exploateringsnämnden
2016-08-25

Markanvisningstävlingar på lägsta hyran. Motion (2016:4) från Joakim Larsson (M). Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Motionären föreslår att exploateringsnämnden skall initiera tre markanvisningstävlingar på lägsta hyra. Exploateringskontoret har på senare år genomfört ett antal projekt som inkluderar låg hyra öppen för hela marknaden. Kontoret är positivt till sådana tävlingar, men anser att de bör kombineras med t ex kvalitetskrav. Man bör också först utvärdera den tävling som genomfördes under 2015 samt den första etappen av Stockholmshusen innan ytterligare tävlingar genomförs.

Remissen

Finansroteln har på remiss översänt motion (2016:4) om markanvisningstävlingar på lägsta hyra. Remissen ska besvaras senast 2016-08-30.

I motionen föreslås att exploateringsnämnden ska initiera tre markanvisningstävlingar för lägre hyra med omkring 200 lägenheter i kollektivtrafikhärlägen, per tävling.

Utgångspunkten ska vara att den aktör som kan bygga med lägsta hyran får markanvisningen. Grundkrav på kvalitet, planlösningar som optimerar antal lägenheter och stadens grundläggande miljökrav skall ställas. För att säkerställa en sund konkurrens och öka möjligheten till lägre hyror ska tävlingarna vara öppna för såväl stadens egna bostadsbolag som privata aktörer.

Kontorets synpunkter

Tidigare genomförda tävlingar och projekt

Kontoret har under de senaste åren genomfört att antal tävlingar eller projekt där låga hyror har varit ett kriterium.

- 2005 genomfördes en tävling i Henriksdalshamnen där tre hyresrättsbyggare, Botrygg, Byggvesta och Wallenstam erbjöd sig att bygga med ca 10% lägre hyra än bruksvärdeshyran.
- 2006 genomfördes en tävling i Kärrtorp där låg boendekostnad var av stor betydelse, men där även situationsplan, planlösningar och fasadillustrationer granskades utifrån ett gestaltungsprogram. Peab vann denna tävling som sammantaget bästa förslag med näst lägst hyra och näst bäst utformning. En problematik som uppstod var att regeringen slopade investerings- och räntebidrag efter tävlingen. Den utlovade hyran höjdes därför inför tecknande om överenskommelse om exploatering.
- 2006 genomfördes en tävling på Årstalänken som vanns av Lelånghus. Projektet genomfördes aldrig, då projektet Årstafältet ändrade förutsättningarna för platsen. Däremot genomförde bolaget ett projekt i Rågsved man fått markanvisning för 2005. Vid genomförandet visade det sig att bolaget brast gravt i efterlevnaden av såväl avtal med exploateringskontoret som bygglov. Detta redovisades i nämnden som svar på en skrivelse 2009-08-24. Kontoret bedömer att projektet genomfördes på en kvalitetsnivå som är för låg.
- 2015 genomfördes en tävling för billiga och yteffektiva bostäder i Midsommarkransen öppen för hela markanden. Kriterierna var utöver låg hyra nytänkande för yteffektivitet, anpassning till omgivning samt arkitektur och gestaltning. Tävlingen vanns av Familjebostäder AB och planarbete pågår. Hyresnivån i det vinnande bidraget låg på 1659 kr/kvm BOA. Enligt tillgänglig statistik från bostadsförmedlingen i närliggande stadsdelar Liljeholmen och Västberga ligger den genomsnittliga hyresnivån 2015

på drygt 2000 kr kvm. Av 15 tävlande låg fem på eller över den genomsnittliga hyresnivån i närliggande område.

- I staden pågår för närvarande ett innovationsprojekt tillsammans med de tre kommunala bostadsbolagen för att skapa typhus med låga byggkostnader, de s k Stockholmshusen, vilket också förväntas påverka hyresnivåerna. Planläggning för de första etapperna pågår.

Konsekvenser/analys av förslaget

Kontoret tycker att det är positivt att genomföra tävlingar för att pressa produktionskostnader och åstadkomma rimliga hyror. Det kan stimulera innovation och yteffektiva lägenheter. Samtidigt har tidigare genomförda projekt visat på svårigheter i form av bostadsfinansieringssystem och bruksvärdessystemet för hyressättning som kontoret inte styr över. Då all nyproduktion påverkar bruksvärdessystemet i området, kan detta uppfattas som problematiskt för byggherrar som bygger och långsiktigt förvaltar annan nyproduktion. De lägsta hyrorna återfinns dessutom inte i nyproduktion. Kontoret har inte heller någon uppföljning av hur en initialt låg hyressättning bibehålls över åren.

Kontorets förslag

Trots en något en blandad bild av den samlade effekten av att genomföra tävlingar på låga hyror ser kontoret positivt på att genomföra ytterligare markanvisningar med jämförelseförfarande med detta kriterium då det kan stimulera byggbranschen till ökad kreativitet och bidra till innovation av både utformning och byggmetoder som kan bidra till sänkta produktionskostnader. Kontoret föreslår att man då kombinerar kriteriet låg hyra med utformningskrav eller referensprojekt för att säkerställa en önskad kvalitetsnivå. Kontoret föreslår också att staden avvaktar erfarenheterna av de första markanvisade projekten i Stockholmshusen och den tävling som genomfördes 2015 och sedan återkommer med förslag till öppen tävling på lägsta hyra när det finns lämpliga platser att erbjuda marknaden.

Slut

Bilagor

1. Motion av Joakim Larsson (M) om markanvisningstävlingar på lägsta hyra