

Utlåtande 2017:219 RI+IX (Dnr 112-1121/2017)

AB Stockholmsheds nyproduktion av bostäder i kv. Sävlången och Idlången i Årsta

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av 160 bostäder, en förskola och ett garage inom kvarter Sävlången m.fl. i Årsta, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inklusive moms, godkänns.

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

Ärendet

AB Stockholmshem äger och förvaltar fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 i södra delen av stadsdelen Årsta, angränsande till Årstafältet. Den befintliga bebyggelsen utgörs av fyra punkthus om 14 våningar och två smalhus i tre våningar med sammanlagt drygt 300 bostäder.

Projektet ingår i Årstastråket etapp 2 där det totalt planeras för 280 bostäder, varav AB Stockholmsheds bidrag är 160 nya hyresbostäder och en förskola med fyra avdelningar. De nya huskropparna ska utformas som två stycken hybridhus, det vill säga ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng.

Detaljplanen vann laga kraft i mars 2017, byggproduktionen är planerad att starta under år 2018 och inflyttning under år 2020-2021. Total projektkostnad inklusive moms är beräknad till 542 mnkr.

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. Bara på Södermalm minskade allmännyttans bestånd med nästan 5 000 lägenheter, vilket motsvarar ca 40 % av beståndet. 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. Just nu byggs det i rekordtakt i Stockholm. Under år 2016 påbörjades mer än 7 000 bostäder, vilket motsvarar en takt i byggandet som är högre än under miljonprogrammet.

Årstastråket är ett mycket viktigt stadsutvecklingsområde i Stockholm. I hela området byggs och planeras ungefär 3 000 nya bostäder. Detta projekt innebär att ungefär 160 nya allmännyttiga hyresrätter byggs i området. Något som är ett välkommet tillskott för hela stadsdelen. Under det borgerliga styret nästan halverades det allmännyttiga beståndet.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Stockholmshem
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Stockholmshem 8 juni 2017
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen. Finns tillgänglig för kommunstyrelse /kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.
Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev under förra mandatperioden en aktiv bostadspolitik och såg till att staden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter.

Stockholm har nu en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Men med tanke på att Alliansen lämnade över 122 000 bostäder i olika skeden hade allt annat varit minst sagt anmärkningsvärt. Det innebär också att samtliga bostäder som byggs fram till 2018 kommer att vara projekt som Alliansen initierade. Allt detta är fakta, oavsett vad finansborgarrådet i föreliggande ärende försöker ge sken av.

Vi har tidigare påpekat att det föreliggande förslaget inte uppfyller kriterierna för den täta bebyggelse som är så strategiskt viktig för Stockholms framtida utveckling. Istället genomdrev den socialdemokratiskt ledda majoriteten en karaktär som till stor del påminner om miljonprogrammets struktur. Vi finner det olyckligt att våra synpunkter under processens gång inte omhändertagits. Istället för slutna kvarter och hus som når ut i gatan och ger goda möjligheter till ett levande gatuliv föreslås fortfarande punkthus, uttryckligen ”hus i park”. Stockholm har inte råd med en gles bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen eftersom behovet av bostäder är skriande.

När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi ifrågasätter dock de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar. Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i stadens bostadsbolag att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig

avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda trefaldigas till över 60 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

En kraftigt ökad skuldbörda är bekymmersam på flera sätt. En ökande skuldbörda och minskande soliditet riskerar på sikt att urholka kommunkoncernens finansiella ställning, med följd att kreditvärdigheten kan komma att försämrast. En försämrad kreditvärdighet skulle medföra ökade räntekostnader. Det är allvarligt i ett läge där räntekostnaderna redan prognosticeras öka med mellan 30 och 50 procent till följd av skuldbördans ökning. Majoritetens uttalade inställning, att det rådande ränteläget talar för lånefinansiering, är mot den bakgrunden häpnadsväckande ansvarslös. Det rådande ränteläget, med en negativ reporänta, är exceptionellt och kan inte förmodas vara hur länge som helst. När väl ränteläget normaliseras riskerar staden en kostnadsexplosion på grund av omfattande kapitalkostnader. Det riskerar i sin tur att påtagligt tränga undan utrymmet för välfärdens verksamheter. Följden blir att stadens ekonomi kommer att behöva saneras för att lindra verkningarna av den socialdemokratiskt ledda majoritetens kortsiktiga ekonomiska politik.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av 160 bostäder, en förskola och ett garage inom kvarter Sävlången m.fl. i Årsta, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inklusive moms, godkänns.

Stockholm den 4 oktober 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnер (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stadens tre bostadsbolag har ett gemensamt uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2017 med inriktning 2018-2019 om att öka takten i bostadsbyggandet och under perioden nå en nybyggnationstakt om 2 500-3 000 bostäder per år. Detta som en del i att nå det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder fram till år 2030.

Utvecklingen av Årsta är en del i stadens mål att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Planeringen för Årstråket har pågått sedan början av 2000-talet och projektet syftar till att skapa ca 3 000 nya bostäder för 7 500 invånare i ett centralt och attraktivt läge. En ambition är även att koppla samman Årsta mot Gullmarsplan och skapa en förbindelse till Årstafältet.

AB Stockholmshem har som mål att påbörja närmare 600 bostäder under år 2017 och ska successivt dubblera sin nyproduktionstakt till 1000 lägenheter per år fram till år 2019.



Bild 1 Projektets läge (befintlig bebyggelse är mörkgrå)

Projektet

Projektet omfattar 160 nya moderna hyresbostäder som kommer uppföras enligt områdets ursprungliga idé om "hus i park". Bostäderna kommer ansluta till de befintliga husen från 1960-talet.

Den nya bebyggelsen placeras mellan AB Stockholmsheims befintliga hus vid Valla torg/Sandfjärdsgatan och tvärbanespåret - öster om tvärbanehallplatsen Valla Torg

De nya huskropparna ska utformas som två stycken hybridhus, d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng. Utöver bostäderna ska en ny förskola med fyra avdelningar byggas.

Genomförda marknadsanalyser visar att målgruppen i området i huvudsak är unga och barnfamiljer. AB Stockholmsheim har därför beslutat om lägenhetsstorlekar från två till fyra rum och kök.

AB Stockholmsheim närliggande projekt GrowSmarter, kommer bidra med 21 små lägenheter (ettor och tvåor) till området, vilka förväntas bli klara år 2017-2018.

Gällande parkering för de boende kommer det byggas ett garage under de nya husen, där 45 garageplatser ska tillskapas samt anläggande av fyra platser för bilpool.



Bild 2: Vy

Mål och syfte

Projektets målsättning är att tillföra 160 lägenheter av hög kvalitet i Årsta och därmed bidra till uppfyllandet av dels stadens Vision 2040, dels till utvecklingen av Årstastråket.

Tidplan

Genomförandebeslut togs i AB Stockholmshems styrelse den 8 juni 2017 för godkännande i kommunfullmäktige under hösten 2017. Upphandling av byggtreprenör beräknas ske under första kvartalet 2018 för en planerad byggstart under tredje kvartalet 2018. Planerad inflyttning är år 2020-2021.

Projektets tidplan är beroende av att den planerade omläggningen av ledningar (el-, VA- samt dagvattenledningar) intill Valla Torg 81-89 sker enligt plan, vilket är under första och andra kvartalet 2018. I annat fall förskjuts start av byggproduktionen.

Organisation

Projektet drivs av Stockholmshems avdelning Bygg och Teknik i samarbete med stadens berörda nämnder.

Risker

De risker som främst identifierats, efter genomförd riskanalys, är eventuella förseningar och förskjutningar avseende exploateringskontrakt. En annan risk är att ledningsomläggningen inte genomförs enligt plan och krockar med projektets planerade produktionsstart.

Liksom i övriga byggprojekt är den överhettade byggmarknaden en fortsatt risk som måste beaktas i projektet.

Miljö

Den planerade bebyggelsen projekteras utifrån kraven för Miljöbyggnad Silver.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. moms är beräknad till 542 mnkr. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om fem procent av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är 22 mnkr. Investeringskalkylen anger ett marginellt, men positivt resultat.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretess-lagen. Finns tillgänglig för kommunstyrelse

/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 september 2017 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av nyproduktion av 160 bostäder, en förskola och ett garage till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av 160 bostäder, en förskola och ett garage, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 24 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå stadens mål om ett kraftigt ökat bostadsbyggande till år 2020, där utvecklingen av Årstastråket är en viktig del.

Projektet bedöms utifrån angivna förutsättningar uppnå ett positivt, om än relativt litet, investeringsresultat med bedömda produktionskostnader och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill poängtera vikten av en god kontroll av projektets genomförande, både avseende produktions- och driftskostnader, kommande hyresnivåer samt att bolaget följer fastlagda tidplaner.

De risker som aviserats i projektet förutsätter stadsledningskontoret och koncernledningen hanteras så att de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort

projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.