

Utlåtande 2017:243 RI+IX (Dnr 112-1386/2017)

**AB Stockholmsheds nyproduktion av bostäder,
LSS-boende och kompletterande lokaler i Mariehäll
1:10, Bromma**
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter, samt kompletterande lokaler till en total investeringsutgift om 471 mnkr inklusive moms godkänns.

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

Ärendet

AB Stockholmshem kommer i och med nyproduktion av bostäder inom kv. Mariehäll 1:10 i Bromma bidra med 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter samt kompletterande lokaler. I grannkvarteret planeras ca 600 bostadsrätter att byggas av ALM Equity. Då området idag angränsas av industri, handel och gator med tung trafik läggs stor vikt på utformningen av det offentliga rummet, där fotgängare ska prioriteras.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft kvartal 2 2018, byggproduktion kan påbörjas tidigast kvartal 4 2018.

Total projektkostnad är beräknad till 471 mnkr inklusive moms.

Produktionskostnaden är hög, men beräknas ge ett positivt investeringsresultat. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB påtalar vikten av en god

kontroll avseende kostnads- och hyresnivåer samt att beslutade tidplaner efterlevs inför det fortsatta genomförandebeslutet. AB Stockholms hem uppmannas att arbeta med att minimera de risker som lyfts upp. Eventuella överklaganden samt förberedande exploateringsarbeten kan påverka främst tidplanen, men i förlängningen även kostnaderna.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

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. Dessa ombildningar skedde framförallt i Stockholms innerstad och i närförort. I Bromma halverades nästan allmännyttans bestånd från 6 400 lägenheter till 3 400. 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.

Utvecklingen i Mariehäll stämmer väl överens med översiktsplanen där området pekas ut som lämplig för omvandling från industri till bostäder. I det aktuella området planeras för ca 750 nya bostäder, varav AB Stockholms hem ska bygga över 150 hyresrätter. Projektet innebär ett viktigt tillskott av hyresrätter i området.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
3. Utdrag ur protokoll vid AB Stockholmsshems styrelse 7 september 2017
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Finns att läsa för kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli, plan 4 Stadshuset.)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) 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 borgarråden i föreliggande ärende försöker ge sken av.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. 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 skolor som bostäder 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 just skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter 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 mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter, samt kompletterande lokaler till en total investeringsutgift om 471 mnkr inklusive moms godkänns.

Stockholm den 8 november 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 Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö, Jonas Nilsson och Lars Jilmstad (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stockholm stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Av dessa beräknas 40 000 startas upp fram till år 2020. AB Stockholmshem 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. Målet för år 2017 är att påbörja 600 bostäder.

I Mariehäll pågår, i enlighet med översiktsplanen, en omvandling från industri till bostäder. Ett nytt planförslag för Mariehäll 1:10 och Archimedes 1 har tagits fram i syfte att utveckla ca 750 nya bostäder och en kvalitativ boendemiljö. Fördelningen planeras bli 156 hyreslägenheter och ca 600 bostadsrättslägenheter. Utöver bostäderna planerar staden även för ett LSS-boende med fem lägenheter. För att knyta ihop kvarteren och skapa en god boendemiljö skapar Stockholms stad ett nytt barnvänligt fotgängarstråk med park, lekplats och torg.



Bild 1. Planområde

Projektet

Mariehäll 1:10 ägs av staden och del av fastigheten markanvisades till AB Stockholmshem för ca 150 lägenheter av exploateringsnämnden 3 april 2014. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

Parkering kommer i huvudsak att förläggas i garage under det nya bostadshuset. Parkeringstalet kommer uppgå till 0,34 platser per lägenhet.

Området trafikeras av flera busslinjer och tvärbanan. I närområdet ligger också Bromma flygplats. På gångavstånd från kvarteret finns service i form av bl.a. mataffärer, restauranger och handel.



Bild 2. Situationsplan

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Stockholmshem att investera ca 471 mnkr för bebygga sin del av planområdet med 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter samt sex lokaler.

Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med god tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden 26 mars 2015 och plansamråd genomfördes i mars-april 2016. Programprojektering pågår parallellt med planprocessen och planförslaget har varit på granskning juli-augusti 2017.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 2 2018, om inte planen överklagas.

Byggproduktion kan påbörjas tidigast kvartal 4 2018. Produktionstiden beräknas till ca 2,5 år.

Ekonomi

Projektets produktionskostnad är beräknad till 471 mnkr inklusive moms för 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter och sex lokaler.

Normhyran för att täcka produktionskostnaden och uppsatta avkastningskrav ligger på en jämförbar nivå med andra projekt i aktuellt läge. Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 (Bilaga 4 är sekretessbelagd, men finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

Risker

De största riskerna är förseningar på grund av överklagande av detaljplanen vilket medför kompletterande projekteringar och efterföljande förändringar.

Försenade exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar ses också som en stor risk.

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 tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av år 2019.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2017 följande.

Inriktningen för nyproduktion av 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter, samt kompletterande lokaler till en total investeringsutgift om 471 mnkr inklusive moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter, samt kompletterande lokaler till en total investeringsutgift om 471 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson (M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersättningsyttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett omvandlingsområde och bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar mer samt att investeringsresultatet

bibehålls positivt. Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Risker som exempelvis överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholmshem 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

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson (M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. 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 har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter 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 mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.