

Utlåtande 2013:79 RI+RV+RVIII (Dnr 302-652/2013)

**Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokaliser-
ing av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder
Inriktningsbeslut**

**Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset
Kungsholmen) för bostadsändamål
Inriktningsbeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen att fastighetsnämnden förvärvar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i syfte att bygga nya Tekniska nämndhuset Söderstaden, godkänns.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja projektering och planering av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till genomförandebeslut. Fastighetsnämnden får öka sina investeringsutgifter för år 2013 med upp till 10 mnkr för att genomföra erforderliga utredningar. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2014.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsändamål av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen). Fastighetsnämnden ges i uppdrag att genomföra en överföring av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) till exploateringsnämnden.
4. Gemensamt inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden godkänns i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.
5. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avyttrar del av

fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, godkänns.

6. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB påbörjar utveckling och försäljning av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, godkänns.

7. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Sten Nordin, Joakim Larsson och Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendet

Under april 2013 behandlade fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ett gemensamt inriktningsärende där inriktningsbeslut avseende 1, utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och bostäder samt 2, utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål, godkändes. Under samma månad fattade berörda hyresgäster; fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden ett gemensamt inriktningsbeslut om att omlokalisera sina verksamheter till ett nytt Tekniskt nämndhus i stadsutvecklingsområdet Söderstaden (del av Arenan 9, nuvarande Söderstadion).

Förslaget för den nya byggnaden, som benämns Tekniska nämndhuset Söderstaden, planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser inom 45 000 m² BTA. Av dessa ytor kommer cirka 30 000 m² BTA att allokeras till berörda förvaltningar och övriga ytor kan hyras ut till externa aktörer. Detta innebär att det kommer att finnas en lokalbuffert med möjlighet att både öka och minska lokalareor efter behov. Samtligas förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m² LOA samt cirka 25 m² BTA per arbetsplats.

Omlokaliseringen av Tekniska nämndhuset möjliggör en bostadsexploatering om cirka 350 – 450 bostäder, på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9. En bostadspotential om cirka 400 -550 bostäder kan genom omlokaliseringen också uppnås på befintliga Tekniska nämndhusets tomt, antingen genom en ombyggnad eller genom en rivning av fastigheterna Klamparen 7 och 11.

Beredning

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

Våra synpunkter

Stockholm växer och den klara målsättningen är att hela staden ska ha samma utbud och attraktivitet. Tillgång till arbetsplatser och bostäder måste finnas i hela staden och genom att flytta stadens tekniska förvaltningar till ett nytt tekniskt nämndhus uppnås just det - samtidigt som fler bostäder möjliggörs i innerstaden. Med ett Stockholm som årligen växer kraftigt är det av största vikt att arbetet med att effektivisera stadens verksamheter och öka bostadsbeståndet i staden, fortsätter med oförminskad styrka. Därför är det glädjande att ett inriktningsbeslut nu fattas beträffande omlokaliseringen av Tekniska nämndhuset, från Kungsholmen till Söderstaden. Söderstaden får genom detta arbetsplatser samtidigt som ca 450 bostäder möjliggörs och på Kungsholmen öppnas för ett välkommet tillskott av bostäder. Genom en omlokalisering av Tekniska nämndhuset får staden en lägre hyra för sina verksamheter. Det är också viktigt att våra förvaltningar och bolag finns representerade i hela staden.

Inriktningsbeslut fattas även för skapandet av nya bostäder – mellan 350 och 450 lägenheter i Söderstaden samt ett stort antal, minst 400, lägenheter på Kungsholmen, där Tekniska nämndhuset idag är beläget. Vad beträffar bostäderna på Kungsholmen är det av stor vikt att staden och därmed skattebetalarna, får lönsamhet i byggprojektet – både vad gäller den ekonomiska delen och antalet bostäder. Ur hållbarhetssynpunkt är det även angeläget att ge fler människor möjlighet att bo i de lägen som kan bidra till ett hållbart resande. Det är därför viktigt att staden tar vara på möjligheten som uppstår i samband med Tekniska nämndhusets omlokalisering och öppnar upp för ett stort antal bostäder i en av Stockholms mest centrala delar.

Med inriktningsbeslutet tillkommer därutöver 1800 arbetsplatser i Söderort, vilket både är efterlängtat och i enlighet med Söderortsvisionen. Med ett nettoöverskott av arbetsplatser norr om innerstaden har arbetspendlingen varit mycket stor från söder till norr. Med fler arbetsplatser söderut kan arbetspendlingen minskas. Staden kommer att göra ytterligare miljövinster då det nya Tekniska nämndhuset ska bli ett föredöme ur miljösynpunkt och en viktig symbol för miljöstaden Stockholm. I övrigt hänvisar jag till det gemensamma tjänstutlåtandet från stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Inriktningsbeslut avseende lokaler i nya Tekniska nämndhuset
3. Inriktningsbeslut avseende utveckling av del av Arenan 9 och utveckling av Klamparen 7 och 11

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Karin Wanngård (S) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. I huvudsak bifalla koncernledningens förslag till beslut för punkterna A 1,2 och 4 och B1 och 3.
2. Att i beslutspunkt A 3 och B 2 tillägga att ett tillskott av hyresrätter ska prioriteras i berörda fastigheter.

Då antalet hyresrätter minskat kraftigt i Stockholm under senare år, i synnerhet allmännyttliga lägenheter i innerstaden, anser vi att Exploateringskontoret och Stockholm Globe Arena Fastigheter i sitt arbete bör sträva efter att tillskottet av lägenheter i stor utsträckning är hyresrätter. I tjänsteutlåtandet står följande:

I linje med stadens investeringsstrategi bör staden noggrant bedöma lönsamhetspotentialen i samtliga exploateringsprojekt. Härigenom är det viktigt att staden strävar efter att maximera de intäkter som utgörs av de markvärden som skapas genom planerad bostadsbebyggelse på denna tomt.

Utifrån den formuleringen kommer det vara omöjligt att bygga hyresrätter eller studentbostäder. Det är självfallet viktigt att staden gör sunda affärer när mark exploateras. Men om det enda målet i stadsbyggnad är att maximera intäkterna för marken blir de bostäder som byggs allt för dyra och möjligheten till arkitektonisk gestaltning minskar. Vi har sett det i flera av de områden som nu byggs runt om i Stockholm. Priserna per kvadratmeter blir extremt höga och de få hyresrätter som byggs får hyresnivåer som ligger långt över vad många hårt arbetande stockholmare klarar av att betala. Att låta vinstmaximering vara det övergripande målet och drivkraften för stadens planering kommer inte att skapa ett öppet, integrerat och attraktivt Stockholm.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Att delvis bifalla förslaget till beslut
2. Att uppdra till exploateringsnämnden att utreda förutsättningarna för bostadsändamål med inriktning mot studenter och med utgångspunkten att huset ska bevaras.
3. Att därutöver anföra följande:

Att tekniska nämndhuset inte längre fungerar för den verksamhet som är där idag betyder inte att byggnaden i sig är dålig. Det befintliga tekniska nämndhuset håller högarkitektonisk och teknisk kvalitet. Vi anser att staden noggrant ska se över och utreda möjligheterna att, i första hand bygga om huset till studentlägenheter och i andra hand helt eller delvis bygga om det befintliga huset till nya kontors- och/eller hotelländamål. Det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara klimatneutralt, kretsloppsanpassat och en förebild för urbant hållbart byggande. På samma sätt bör fastigheterna Klamparen 7 och 11 bli föregångare i hur byggda strukturer återanvänds och nyttjas på ett hållbart sätt. De miljömässiga vinsterna med att bevara och förvalta fastigheten för nya ändamål är en aspekt som inte belysts av staden. Vi anser att Tekniska nämndhuset på Kungsholmen bör bevaras.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att:

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen att fastighetsnämnden förvärvar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i syfte att bygga nya Tekniska nämndhuset Söderstaden, godkänns.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja projektering och planering av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till genomförandebeslut. Fastighetsnämnden får öka sina investeringsutgifter för år 2013 med upp till 10 mnkr för att genomföra erforderliga utredningar. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2014.
3. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för bostadsändamål av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen). Fastighetsnämnden ges i uppdrag att genomföra en överföring av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) till exploateringsnämnden.
4. Gemensamt inriktningsförslag avseende inhyrning av nya lokaler i det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden godkänns i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.
5. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avyttrar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, godkänns.
6. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB påbörjar utveckling och försäljning av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, godkänns.
7. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm den 29 maj 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson och Madeleine Sjöstedt

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Tomas Rudin, Olle Burell och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Delvis bifalla koncernledningens förslag.
2. Inte låsa sig vid att hela eller delar av Tekniska nämndhusets verksamhet placeras i Söderstaden utan titta på möjligheten att placera det i ytterstaden.
3. Göra en ordentlig analys av hur många besökare de olika förvaltningarna har samt inventera skälen till varför vissa förvaltningar måste ligga centralt.
4. Titta på möjligheterna att exempelvis anlägga ett gemensamt medborgarkontor för den publika verksamheten, så att övrig verksamhet istället kan placeras i våra ytterförorter.
5. Utredda möjligheten till att lägga delar av den publika verksamheten i anslutning till våra befintliga stadsdelskontor/nämnder.
6. Projektera för billiga hyresrätter på Klamparen 7 och 11 med hyrestak
7. Låta något av våra kommunala bostadsföretag förvalta bostäderna
8. Därutöver anföra

Vänsterpartiet välkomnar att den borgerliga majoriteten inser att staden själv är en avgörande motor i förortsutvecklingen och nu ansluter sig till det förslag att flytta ut myndighetskontor som vi la fram i 10-punktsprogrammet *"Förorten ska leva – 10 punkter för Stockholms småföretagare och förortscentrum"* (2010). Vi har också i motionen "Levande förortscentrum" argumenterat för nödvändigheten av en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna, där ett viktigt förslag var att flytta ut förvaltningar.

Förvaltningskontor i förorterna ger staden en synlighet och närvaro som är mycket angelägen för de boende. Dessutom ökar kundunderlaget för näringsidkarna och stadsdelarna blir mer levande med en mix av bostäder, arbetsplatser och service. Även underlaget för allmänna kommunikationer och tvärförbindelser förbättras och intresset från andra aktörer att etablera sig i förorterna gynnas. Bilden av förorterna som sovstäder utmanas vilket gynnar hela staden.

Vi ställer oss frågan till varför urvalsprocessen begränsades till de områden som definieras som utvecklingsområden i stadens översiktsplan och inte utredde möjligheten att placera Tekniska nämndhuset i yttre staden, exempelvis i Tensta/Rinkeby, Vårberg, Farsta, Rågsved osv. Söderstaden kommer med all sannolikhet att generera en hel del arbetsplatser genom nya fotbollsarenan och IKEA samt Matstaden.

Utflyttningen av förvaltningar måste gå hand i hand med det övriga arbetet för att utveckla förorterna. Det behövs därför en genomtänkt strategi där staden ställer utvecklingspengar till förfogande och att varje förortscentrum tar fram en utvecklingsplan i bred lokal samverkan. Om vi ska kunna bygga en ekologiskt hållbar storstad som möter klimathotet på det smartaste sättet, så måste kulturinstitutioner, idrottsplatser och hallar, myndigheter, affärer och andra typer av arbetsplatser fördelas jämnare och inte koncentreras till vissa delar av staden.

I vissa förorter med stor omflyttning eller där köpkraften är låg kan det bästa vara att staden äger förortscentrumen. Kommunala bolag med lägenheter i stadsdelen kan äga centrumet gemensamt alternativt att det största kommunala bolaget blir ägare. Då får vi ett tydligt samband mellan behovet av att utveckla centrumet och att de boende tillförsäkras god service. Bostadsområdet får ett tydligt mervärde.

Att Tekniska Nämndhusen nu flyttar från Kungsholmen är välkommet. Området från Kungsholmen in mot centrum har såpass stor andel kontor att folklivet avtar dramatiskt på kvällstid. Att fastighetskontoret har som ambition att bygga om Tekniska Nämndhusen till bostäder är väldigt positivt.

Vänsterpartiet vill i första hand att staden ska utreda hur man kan bevara det befintliga huset och göra bostäder av det. Det är önskvärt att beakta den klimatskuld som ett nybygge etablerar, vilket inte gjorts.

Det finns ett stort behov av billiga hyresrätter och därför vill vi att staden ska utreda möjligheter för detta och utreda hur bostäderna på bästa sätt förvaltas inom staden. Vi prövar även gärna olika modeller för att nå bästa miljöhänsende, ett högt exploateringsstal, ett stort antal lägenheter, samt minskade kostnader.

ÄRENDET

Under april 2013 fattade fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGA Fastigheter) ett gemensamt inriktningsärende där inriktningsbeslut avseende 1./ utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och bostäder samt 2./ utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål, godkändes. Med anledning av investeringarnas ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska besluten underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt.

Tekniska nämndhuset, Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering för stadens tekniska förvaltningar varken funktionellt, ekonomiskt eller miljömässigt.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen speglar interiört fortfarande tidiga 1960-talets värderingar för en då modern arbetsplats. Ett stort myndighetskomplex byggt enligt cellkorridorsprincipen för fasta kontorsarbetsplatser. Idag har moderna kontorsbyggnader öppna och sammanhängande ytor för flexibilitet, rörelse och överblick. Ytorna tillåter individuell anpassning av arbetsplatser i landskap, gruppum och cellkontor. Yttertaken är gröna och ytterfasaderna är tekniska skal som hanterar byggnadens ljus och klimat på ett optimalt sätt.

Ovan redovisade ställningstaganden lutar sig mot kontorens egna resonemang, samråd med verksamheterna (hyresgästerna) under år 2012 samt rapport ”Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ”, dnr 5.2-458/2011. Rapporten togs fram under år 2011 av fastighetskontoret.

Fastighetsnämnden har tillsammans med stadsledningskontoret utrett och kommit fram till att bästa lokalisering är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion som idag ägs av SGA Fastigheter) i stadsutvecklingsområdet Söderstaden inom stadsdelen Johanneshov. Utredningen utgick från de tre inriktningsmålen i stadens budget. Utifrån dessa studerades alternativa lägen utifrån olika perspektiv, exempelvis möjlighet till service och tillgänglighet för medborgare och näringsliv, bidrag till arbetstillfällen och arbetsplatser lokalt, attraktivitet som kommunal arbetsplats, miljö- och fastighetsekonomiska perspektiv, genomförandemöjligheter och projektrisker.

Förslaget för den nya byggnaden, som benämns Tekniska nämndhuset Söderstaden, planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser inom 45 000 m² BTA.

Av dessa ytor kommer cirka 30 000 m² BTA att allokeras till berörda förvaltningar och övriga ytor kan hyras ut till externa aktörer. Det innebär att det kommer att finnas en lokalbuffert med möjlighet att både öka och minska lokalareor efter behov. Samtliga förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m² LOA samt cirka 25 m² BTA per arbetsplats. Det medför att de berörda förvaltningarnas samlade lokalbehov minskar med ca 8 000 m² vid en omlokalisering till Söderstaden.

Byggnadslösningen kommer även att omfatta förvaltnings- och byggnadsgemensamma mötes-, konferens-, mat- och friskvårdslokaler samt parkeringsmöjligheter. Inom byggnaden kommer det också att finnas specialanpassade lokaler för särskilda verksamhetsbehov.

Vidare kommer Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara en klimatneutral och kretsloppsanpassad byggnad samt en förebild för urbant hållbart byggande.

Omlokaliseringen av Tekniska nämndhuset möjliggör också bostadsbebyggelse, om mellan 350 – 450 bostäder, på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9.

Vid en omlokalisering till Söderstaden kommer en utveckling att ske av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen). Fastighets- och exploateringsnämndens inriktning är att ändra markanvändningen och skapa mellan cirka 400 – 550 nya bostadslägenheter via en ombyggnad eller en rivning av fastigheterna Klamparen 7 och 11.

En rivning ska vägas mot bevarandevärden ur kulturhistorisk synpunkt. Detta kommer att prövas och redovisas inför kommande markanvisning. Klamparen 7 och 11 är grönklassade, enligt Stadsmuseets klassificeringssystem.

Ekonomiskt resultat

Inriktningsbeslutet redovisar de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och SGA Fastigheter var för sig. Fastighetskontoret har också utvärderat en flytt av verksamheterna i Tekniska nämndhuset Kungsholmen till Tekniska nämndhuset Söderstaden utifrån ett ekonomiskt stadsperspektiv enligt följande resonemang.

Inkomster

I den totala nettokalkylen bedöms inkomsterna till 1 833 mnkr (2013 års penningvärde) genom reavinster vid fastighetsförsäljningar om 965 mnkr, evighetskapitaliseringar av tillkommande externa hyror och driftbesparingar om 518 mnkr samt en underhållsbesparing om 350 mnkr.

Utgifter

Den totala projektramen bedöms till 1 760 mnkr (2013 års penningvärde) för de tre investerande nämnderna. Projektramen är beroende av hur stor kontorsbyggrätt som är möjlig på del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion). För att erhålla en bra fastighetsekonomi i projektet kommer det att prövas om det går att bygga större än 45 000 m² på platsen. Produktionskostnaden för tillkommande eller avgående ytor är bedömd till ca 26-30 tkr per m² BTA. Först när detaljplanen är klar och alla ytor är fastställda kan den slutliga projektbudgeten fastställas och detta sker i samband med genomförandebeslutet.

Nettokalkyl – total staden

Stadens totala investering fördelat på de tre investerande nämnderna är bedömd till -1 760 mnkr (projektram i 2013 års penningvärde). Inkomsterna om 1 833 mnkr kan främst härledas till försäljning av byggrätter, underhållsbesparing och att den nya byggnaden kommer att vara effektivare; i ett billigare läge. Det ger projektet ett positivt netto för staden om 73 mnkr. Kassaflödena är dock inte periodiserade utan det görs i nuvärdeskalkylen.

Nuvärdeskalkyl

Baserat på redovisade utgifter och inkomster kommer projektet att erhålla ett positivt nuvärde om 147 mnkr för staden som helhet. Skillnaden mot den ovan beskrivna nettokalkylen som gav ett positivt värde om 74 mnkr är att kassaflödena periodiseras. Vid beräkning av stadens nuvärde är interna (inom kommunkoncernen) utgifter och inkomster i projektet eliminerade.

BEREDNING

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 6 maj 2013 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB avyttrar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, godkänns.
2. Inriktningen att Stockholm Globe Arena Fastigheter AB påbörjar utveckling och försäljning av del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, godkänns.
3. Protokollat i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Reservation anfördes av Karin Wanngård m.fl. (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Daniel Helldén (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Marie Antman (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 25 april 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på inriktningen att omlokalisera Tekniska nämndhuset till Söderstaden samt utveckla kvarvarande fastigheter på Kungsholmen för bostadsändamål. Inriktningen överensstämmer väl med stadens Vision 2030, översiktsplan samt investeringsstrategi. Sammantaget ger förslagen flera positiva effekter för staden och kommunkoncernen som helhet. Genom denna satsning finns, förutom möjligheten att skapa mer ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för stadens medarbetare, även potential för sammanlagt cirka 1 000 nya bostäder i två attraktiva områden samt 1 800 tillkommande arbetsplatser som del av Söderortsvisionens långsiktiga satsning

Stadsledningskontoret anmodar fastighetsnämnden att utveckla en projektplan som vidare beskriver projektets mål och syfte i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Utveckling av nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden

Stadens lokalförsörjning bör ses som en strategisk funktion i den övergripande verksamhetsplanering i staden då lokaler utgör en av de viktigaste beståndsdelarna i stadens totala infrastruktur. Det yttersta målet med hanteringen av stadens lokalförsörjning bör vara att ge stadens medborgare mest nytta för varje betalad skattekrona. För att uppnå bästa möjliga lokaleffektivitet måste staden sträva efter en strategisk lokalförsörjning i världsklass.

Stadsledningskontoret anser att utvecklingen av det nya Tekniska nämndhuset ska planeras utifrån följande lokal- och verksamhetskriterier:

Lokalerna ska vara effektiva avseende kostnad per arbetsplats.

- Lokaleffektivitet ska gälla enligt riktlinjer från Arbetsmiljöverket samt benchmarkas mot rådande marknadsutveckling.
- Lokalerna ska vara ändamålsenliga avseende arbetets art, arbetsmiljö och övriga miljöfrågor, till exempel energieffektivitet.
- Samplanering mellan verksamheterna ifråga förordas så att gemensamma funktioner kan delas.
- I övrigt ska tekniska och inredningsmässiga anpassningar göras utifrån vad som kan benämnas som ”normal” rådande kontorsmarknadsstandard.

Valet av Söderstaden som lokalisering för det nya Tekniska nämndhuset uppfyller flera av stadens mål varav de viktigaste är att stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva, att enligt översiktsplanen fortsätta stärka centrala Stockholm för hållbar

tillväxt, samt att Stockholm ska vara en stad i världsklass avseende offentlig service och tillgänglighet. I övrigt bör också utmaningar och visioner för stadsbyggandet beaktas; särskilt när det gäller det långsiktiga och samlade utvecklingsarbetet där fokus inte enbart ligger på de enskilda stadsdelarna utan mer på hur stadens delar förhåller sig till varandra och framförallt på hur arbetsmarknaden kan bli mer integrerad i staden.

Ur ett marknadsperspektiv behöver Söderstaden en kontorsutveckling för att realisera visionen av en mångfacetterad stadsdel. En viktig framgångsfaktor för utvecklingen är att locka en eller ett par stora, välkända ankarhyresgäster till att etablera sig i nyproduktionen, det ger i regel stor uppmärksamhet och bidrar starkt till att sätta ett nytt läge ”på kartan”.

En etablering utifrån medborgarperspektiv kan, om inte initialt, så i förlängningen ses som positiv. Söderstaden spelar både geografiskt och funktionsmässigt en nyckelroll i södra Stockholm och har stor potential att också bli en drivkraft för utvecklingen av hela Söderort. De senaste åren har antalet bostäder i Söderort ökat, men antalet arbetsplatser har inte ökat lika mycket. Om fler arbetsplatser kan skapas minskar behovet av långa resor, förbättrar miljön och förutsättningar för bättre livskvalitet skapas.

Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv bedömer stadsledningskontoret att området har lägre marknadshyra än nuvarande lokalisering. Potential finns dock att skapa nya högre fastighets- och markvärden i området vid en större etablering av stadens verksamheter. Möjligheten att samlokalisera andra stadsinterna verksamheter bör ses över i planeringsprocessen i syfte att skapa synergieffekter; förutsatt att det är rationellt sett till förbättrad kvalitet, resurseffektivitet och miljöriktighet.

De berörda hyresgästernas gemensamma inriktningsförslag avseende inhyring av nya lokaler i det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden (bilaga i detta tjänsteutlåtande) föreslås att godkännas i enlighet med vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.

Utveckling av nya bostäder i Söderstaden

Genom stadens satsning tillskapas möjligheten till bostadsbyggrätter om cirka 40,000 BTA eller 350 – 450 bostäder beroende på storlek. Utvecklingen ligger väl i linje med översiktsplanen och stadsbyggnadsstrategin för Söderstaden. En förutsättning för nya bostäder i området är dock att det byggs en bullerskärm mot Nynäsvägen, vilket kommer att utgöras av det nya Tekniska nämndhuset.

Utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål

Stadsledningskontoret anser att tillskapandet av bostäder vid nuvarande Tekniska nämndhuset är en förutsättning för projektet som helhet. I samband med omlokaliseringen från Tekniska nämndhuset Kungsholmen skapas en möjlighet för ett alternativt användningsområde med en bedömd potential om mellan 400 – 550 nya bostäder, beroende på om fastigheterna byggs om eller rivs. Stadsledningskontoret kan konstatera att utöver en högre måluppfyllelse vad rör antal bostäder, så erhåller också projektet väsentligt högre inkomster vid ett rivningsalternativ. I linje med stadens investeringsstrategi bör staden noggrant bedöma lönsamhetspotentialen i samtliga exploateringsprojekt. Härigenom är det viktigt att staden strävar efter att maximera de intäkter som

utgörs av de markvärden som skapas genom planerad bostadsbebyggelse på denna tomt.

Utifrån ett scenario med nya bostäder, och framförallt vid ett rivningsalternativ av Klamparen 7 och 11, anser stadsledningskontoret att exploateringsnämnden ska leda bostadsexploateringsprojektet. Anledningen är att nämnden ansvarar för markexploatering och stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

Organisation

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en organisationsstruktur framtagen för den fortsatta planeringsfasen. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att den utsedda styrgruppen säkerställer att stadens inriktningar optimeras för staden som helhet. Processen framåt bör genomsyras av ett tätt samarbete, inte bara inom och mellan stadens nämnder och SGA Fastigheter, utan även med externa aktörer.

Tidplan

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en tidplan framtagen för projektet, men saknar vidare information om vilka aktiviteter som planeras under 2015. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att tidplanen förfinas och detaljeras i kommande planeringsfas.

Ekonomi

Projektets ekonomiska konsekvenser beskrivs i ärendet för samtliga berörda nämnder och SGA Fastigheter. Därtill redovisas en ekonomisk analys för staden som helhet, innefattande såväl projektram som nuvärde, vilket är i linje med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt.

Stadsledningskontoret konstaterar att hyresintäkterna från det tekniska nämndhuset i huvudsak kommer att komma från stadens nämnder. Därför måste hyresgästperspektivet tydligare framgå i ett framtida genomförandebeslut där stadens samlade kostnader redovisas. Berörda hyresgäster förutsätts pröva sina åtaganden och kostnader i projektet via inriktnings- och genomförandebeslut enligt stadens beslutsordning för större lokalärenden. Stadsledningskontoret vill dock understryka att för denna strategiskt viktiga lokalfråga bör en hantering av ärendet ske utifrån ett övergripande perspektiv. Med detta perspektiv bör således den för staden som helhet bästa lösningen vara överordnad den lösning som endast främjar delintressen.

Stadsledningskontoret anser att den lönsamhetsbedömning som gjorts i och med det positiva nuvärdet i projektet är tillfredsställande. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att i linje med stadens investeringsstrategi sträva efter att nå en god lönsamhetsgrad i detta projekt. Huvuddelen av hyresgästerna och därmed kassaflödena är interna, vilket medför ett ökat fokus på kostnadskontroll i projektet.

Stadsledningskontoret konstaterar att det i detta tidiga läge i projektet fortfarande finns stora risker och osäkerheter kring bl.a. byggrättsvärden och bedömningen av storleken på kommande byggrätter. Vidare har bedömningar av vissa kostnadsposter gjorts på ett väldigt tidigt stadium, exempelvis behöver flyttkostnader specificeras ytterligare. Då projektet sträcker sig över många år kommer antaganden kring indexuppräkningsfaktor att ha stor påverkan på lönsamhetskalkylen. Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden får återkomma med mer detaljerade kalkyler och beräk-

ningar i samband med förslag till genomförandebeslut.

Inför kommande genomförandebeslut vill stadsledningskontoret understryka vikten av att underlagen ska följa stadens uppdaterade anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar (DNR 109-14/2013).

Risk och kvalitet

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en kort beskrivning över projektets risker. Stadsledningskontoret vill anmoda fastighetskontoret att i enlighet med stadens projektstyrningsmetod göra en noggrann riskbedömning för projektet som helhet. Kunskapsåterföring ska ske löpande under projektet, lämpligen vid viktiga milstolpar. Stadsledningskontoret vill även ur kvalitetshänseende rekommendera att projektet säkerställer tillgänglighet till projektdokumentation i stadens systemstöd för stora investeringsprojekt (SSIP) och bistå intern/extern granskare med projektinformation vid kommande kvalitetsgranskning.

Kommunikation

Stadsledningskontoret anmodar fastighetsnämnden att upprätta en kommunikationsplan för projektet. Planen ska vara till för att skapa förutsättningar för att hantera, upprätta och distribuera projektinformation i rätt tid till projektets olika intressenter.

Rapportering

Då projektet utgör omfattande investeringar och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) vill stadsledningskontoret understryka vikten av att den fortsatta planeringen för stadens satsning ska följa stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen ställer sig positiv till inriktningen och menar att det föreslagna projektet utgör ett värdefullt tillskott av bostäder och arbetsplatser i södra Stockholm. Inriktningen överensstämmer väl med stadens Vision 2030, översiktsplan, Söderorts-vision samt SGA Fastigheters ägardirektiv, *att bolaget aktivt ska arbeta med att utveckla bolagets befintliga markinnehav så att en avyttring kan genomföras när marknadsläget möjliggör detta*. Genom en försäljning av kontorsbyggrätter till staden möjliggör det även för ytterligare bostäder på Kungsholmen, när stadens tekniska förvaltningar omlokaliseras till Söderstaden. Koncernledningen anser att ytterligare arbetsplatser och bostäder intill Globen kommer att bidra till en ökad trygghet i området, då det idag är få människor som rör sig i området efter kontorstid, de kvällar det inte är evenemang.

Stadens inriktning för ett nytt tekniskt nämndhus och bostäder samt tecknandet av ett intentionsavtal med Ikea-koncernen visar på stadens stora ambitioner i Söderstaden. Koncernledningen anser att SGA Fastigheters ledande roll i utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden kommer att stärkas, genom den föreslagna inriktningen. Det betydande tillskottet av arbetsplatser och bostäder bedöms inte minst få positiv inverkan på SGA Fastigheters nya verksamhetsgren TOLV Stockholm.

En väsentlig del i finansieringen av Tele2 Arena bygger på byggrättsförsäljningar och osäkerheterna har tidigare varit stora kring tidpunkt för försäljning och försälj-

ningspris. Osäkerheterna i finansieringen minskar betydligt i samband med stadens inriktning för ett nytt Tekniskt nämndhus och en bostadsexploatering på del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion). Koncernledningen instämmer i SGA Fastigheters bedömning att en försäljning av Norra byggrätten först kan ske år 2015, under förutsättning att en detaljplanprocess påbörjas omgående. Det bidrar till ett något försämrat resultat i kalkylen för Tele2 Arena under år 2015. Därtill kommer SGA Fastigheter bekosta utredningar och planavgifter för bostadsexploateringen till en kostnad om cirka 10 mnkr. Koncernledningen gör dock samma bedömning som SGA Fastigheter att markvärdet för byggrätterna fortfarande kommer att ligga i linje med genomförandebeslutet för Tele2 Arena. Detta är en förutsättning för att den beslutade inriktningen ska kunna verkställas.

Koncernledningen uppmanar SGA Fastigheter att återrapportera utvecklingen av bolagets markinnehav, löpande i kommande tertialrapporteringar och i Tele2 Arenas lägesredovisningar.

Stadsledningskontorets och koncernledningens samlade bedömning

Inriktningsbesluten ska ses utifrån ett helhetsperspektiv och de positiva värden som erhålls utifrån Stockholm stads gemensamma satsning kan sammanställas enligt följande:

1. *Genom omlokalisering av stadens verksamheter erhålls bättre och mer kostnads-effektiva lokaler*
 - Effektivare och mer ändamålsenliga arbetsplatser för stadens medarbetare
 - En gemensam byggnad och samlokalisering sparar pengar åt skattebetalarna
 - En grund läggs för bättre service för medborgare och näringsliv
2. *Skapandet av 1 800 tillkommande arbetsplatser i Söderort*
 - En del av Söderortsvisionens långsiktiga satsning om att skapa fler arbetstillfällen söder om innerstaden uppfylls. En stor arbetsplats medför även affärsmöjligheter och arbetstillfällen för kringliggande servicenärningar såsom restauranger, caféer, frisörer, kemptvätt etc.
 - Arbetspendlingen minskar från söder till norr
3. *Möjligheter att bygga nya bostäder i attraktiva områden*
 - En viktig del av stadens prioriterade bostadsmål kan uppnås
 - 350 – 450 lägenheter i Söderstaden
 - 400 – 550 lägenheter på Kungsholmen

Sammantaget tillstyrker stadsledningskontoret och koncernledningen den redovisade inriktningen.

RESERVATIONER M.M.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Karin Wanngård (S) m.fl. enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige att

1. I huvudsak bifalla koncernledningens förslag till beslut för punkterna 1,2 och 4.
2. I beslutspunkt 3 uppdra åt exploateringsnämnden att i möjligaste mån upplåta mark till hyresrätter.

Då antalet hyresrätter minskat kraftigt i Stockholm under senare år, i synnerhet allmännyttliga lägenheter i innerstaden, anser vi att Exploateringskontoret i sitt arbete bör sträva efter att tillskottet av lägenheter i stor utsträckning är hyresrätter. I tjänsteutlåtandet står följande:

'I linje med stadens investeringsstrategi bör staden noggrant bedöma lönsamhetspotentialen i samtliga exploateringsprojekt. Härigenom är det viktigt att staden strävar efter att maximera de intäkter som utgörs av de markvärden som skapas genom planerad bostadsbebyggelse på denna tomt.'

Utifrån den formuleringen kommer det vara omöjligt att bygga hyresrätter eller studentbostäder. Det är självfallet viktigt att staden gör sunda affärer när mark exploateras. Men om det enda målet i stadsbyggnad är att maximera intäkterna för marken blir de bostäder som byggs allt för dyra och möjligheten till arkitektonisk gestaltning minskar. Vi har sett det i flera av de områden som nu byggs runt om i Stockholm. Priserna per kvadratmeter blir extremt höga och de få hyresrätter som byggs får hyresnivåer som ligger långt över vad många hårt arbetande stockholmare klarar av att betala. Att låta vinstmaximering vara det övergripande målet och drivkraften för stadens planering kommer inte att skapa ett öppet, integrerat och attraktivt Stockholm.

Reservation anfördes av Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige att

1. Delvis bifalla förslaget till beslut
2. Uppdra till exploateringsnämnden att utreda förutsättningarna för bostadsändamål med inriktning mot studenter och med utgångspunkten att huset ska bevaras.
3. Därutöver anföra följande.

Att tekniska nämndhuset inte längre fungerar för den verksamhet som är där idag betyder inte att byggnaden i sig är dålig. Det befintliga tekniska nämndhuset håller hög arkitektonisk och teknisk kvalitet.

Vi anser att staden noggrant ska se över och utreda möjligheterna att, i första hand bygga om huset till studentlägenheter och i andra hand helt eller delvis bygga om det befintliga huset till nya kontors- och/eller hotelländamål.

Det nya Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras för att vara klimatneutralt, kretsloppsanpassat och en förebild för urbant hållbart byggande. På samma sätt bör fastigheterna Klamparen 7 och 11 bli föregångare i hur byggda strukturer återanvänds och nyttjas på ett hållbart sätt.

Reservation anfördes av Marie Antman (V) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Delvis bifalla koncernledningens förslag.
2. Inte låsa sig vid att hela eller delar av Tekniska nämndhusets verksamhet placeras i Söderstaden utan titta på möjligheten att placera det i ytterstaden.
3. Göra en ordentlig analys av hur många besökare de olika förvaltningarna har samt inventera skälen till varför vissa förvaltningar måste ligga centralt.
4. Titta på möjligheterna att exempelvis anlägga ett gemensamt medborgarkontor för den publika verksamheten, så att övrig verksamhet istället kan placeras i våra ytterförorter.
5. Utreda möjligheten till att lägga delar av den publika verksamheten i anslutning till våra befintliga stadsdelskontor/nämnder.
6. Projektera för billiga hyresrätter på Klamparen 7 och 11 med hyrestak
7. Låta något av våra kommunala bostadsföretag förvalta bostäderna
8. Därutöver anföra följande

Vänsterpartiet välkomnar att den borgerliga majoriteten inser att staden själv är en avgörande motor i förortsutvecklingen och nu ansluter sig till det förslag att flytta ut myndighetskontor som vi la fram i 10-punktsprogrammet *"Förorten ska leva – 10 punkter för Stockholms småföretagare och förortscentrum"* (2010). Vi har också i motionen *"Levande förortscentrum"* argumenterat för nödvändigheten av en strategisk plan för att rädda förortscentrumen och utveckla förorterna, där ett viktigt förslag var att flytta ut förvaltningar.

Förvaltningskontor i förorterna ger staden en synlighet och närvaro som är mycket angelägen för de boende. Dessutom ökar kundunderlaget för näringsidkarna och stadsdelarna blir mer levande med en mix av bostäder, arbetsplatser och service. Även underlaget för allmänna kommunikationer och tvärförbindelser förbättras och intresset från andra aktörer att etablera sig i förorterna gynnas. Bilden av förorterna som sovstäder utmanas vilket gynnar hela staden.

Vi ställer oss frågan till varför urvalsprocessen begränsades till de områden som definieras som utvecklingsområden i stadens översiktsplan och inte utredde möjligheten att placera Tekniska nämndhuset i yttre staden, exempelvis i Tensta/Rinkeby, Vårberg, Farsta, Rågsved osv. Söderstaden kommer med all sannolikhet att generera en hel del arbetsplatser genom nya fotbollsarenan och IKEA samt Matstaden.

Utflyttningen av förvaltningar måste gå hand i hand med det övriga arbetet för att utveckla förorterna. Det behövs därför en genomtänkt strategi där staden ställer utvecklingspengar till förfogande och att varje förortscentrum tar fram en utvecklings-

plan i bred lokal samverkan. Om vi ska kunna bygga en ekologiskt hållbar storstad som möter klimathotet på det smartaste sättet, så måste kulturinstitutioner, idrottsplatser och hallar, myndigheter, affärer och andra typer av arbetsplatser fördelas jämnare och inte koncentreras till vissa delar av staden.

I vissa förorter med stor omflyttning eller där köpkraften är låg kan det bästa vara att staden äger förortscentrumen. Kommunala bolag med lägenheter i stadsdelen kan äga centrumet gemensamt alternativt att det största kommunala bolaget blir ägare. Då får vi ett tydligt samband mellan behovet av att utveckla centrumet och att de boende tillförsäkras god service. Bostadsområdet får ett tydligt mervärde.

Att Tekniska Nämndhusen nu flyttar från Kungsholmen är välkommet. Området från Kungsholmen in mot centrum har såpass stor andel kontor att folklivet avtar dramatiskt på kvällstid. Att fastighetskontoret har som ambition att bygga om Tekniska Nämndhusen till bostäder är väldigt positivt.

Vänsterpartiet vill i första hand att staden ska utreda hur man kan bevara det befintliga huset och göra bostäder av det. Det är önskvärt att beakta den klimatskuld som ett nybygge etablerar, vilket inte gjorts.

Det finns ett stort behov av billiga hyresrätter och därför vill vi att staden ska utreda möjligheter för detta och utreda hur bostäderna på bästa sätt förvaltas inom staden. Vi prövar även gärna olika modeller för att nå bästa miljöhänsende, ett högt exploateringsantal, ett stort antal lägenheter, samt minskade kostnader.