

Lägesrapport nya ägardirektiv 2014-2016

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Föreliggande lägesrapport nya ägardirektiv 2014-2016 godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Bakgrund

Stockholms stads budget 2014 innehåller nya ägardirektiv för S:t Erik Markutveckling AB för åren 2014-2016 (se kursivt nedan).

”Bolagets verksamhet ska under perioden inriktas på förvaltning, uthyrning och utveckling till så god avkastning som möjligt med hänsyn till stadens utveckling. Under perioden kommer verksamheten i hög grad inriktas på uthyrning och förädling av lokaler i utvecklingsområden. Bolaget ska därutöver inventera fastighetsmarknaden och med utgångspunkt i översiktsplanen arbeta fram en investeringsstrategi, i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling. Förslag till fastighetsförvärv ska löpande prövas utifrån investeringsstrategin””

Ärendet

Ärendet redovisar en första lägesrapport och tolkning av uppdraget att arbeta fram en investeringsstrategi i syfte att främja Stockholms långsiktiga utveckling.

Roller och ansvarsfördelning

Inom Stockholms stad finns flera förvaltningar och bolag som äger, förvaltar och bygger fastigheter (se bilaga). Alla har sin specifika roll och uppgift, som bl a a anges i stadens budget 2014. I detta sammanhang kan särskilt nämnas följande:

S:t Erik Markutveckling AB Org.nr 556064-5813
Postadress
105 35 STOCKHOLM

Besöksadress
Kaplansbacken 10

Telefon 08-508 290 00
E-post
info@sterikmark.se

Fax 08-509 290 80

Ingår i
koncernen
Stockholms
Stadshus AB



Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har i mål och uppgift att äga och förvalta hyresbostäder i Stockholm. Bolagen har ansvar för att möta den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm genom att bidra till nyproduktion av hyresrätter..... ”Svenska Bostäders dotterbolag **AB Stadsholmen** äger och förvaltar fastigheter av kulturhistoriskt värde”.....

Exploateringsnämnden ansvarar för markförvaltning och markexploatering inom stadens gräns och för den mark staden äger utanför stadens gräns som ska avyttras eller exploateras. Nämnden ansvarar även för frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter, och andra nyttjanderätter. Exploateringsnämnden ska genomföra gällande detaljplaner för gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser på stadens mark eller annan mark som nämnden förvaltar. Nämnden ska även samverka i arbetet med att utveckla planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning tillsammans med berörda nämnder och kommunstyrelsen. Nämnden ansvarar vidare för myndighetsutövningen för hamnfrågor”.

Fastighetsnämnden ansvarar som stadens fastighetsförvaltande resurs, för lokaler som inte naturligt passar in i stadens fastighetsförvaltande bolag samt naturvårdsområden och reservat utanför stadens gräns. Staden ska äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter och andra byggnader bör säljas. Nämnden ska tillhandahålla och utveckla lokaler för stadens verksamheter och externa hyresgäster. Nämnden ska aktivt delta i stadsutvecklingen inom sitt ansvars- och sakområde. Uppdraget omfattar förvaltningsbyggnader, kommersiella fastigheter, kulturfastigheter, mobila paviljonger, vissa naturvårdsområden och reservat utanför stadens gräns, slakthusområdet, torg- och saluhallar samt idrottsanläggningar. Fastighetsnämnden har det samlade huvudansvaret att utveckla stadens tre saluhallstorg: Östermalmstorg, Hötorget och Medborgarplatsen. Nämnden ska också stödja handeln med och tillförseln av mat- och färskvaror till Stockholm. Ärenden om tvångsförvaltning hanteras av fastighetsnämnden och administreras av AB Svenska Bostäder. Staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär både försäljning och förvärv av fastigheter. Syftet är att uppnå en mer effektiv förvaltning.”

S:t Erik Markutveckling ABs mål och uppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter/aktier i fastighetsbolag i avvaktan på framtida stadsutveckling. Syftet är att främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning.

S:t Erik Markutveckling ABs verksamhet startade hösten 2004 efter kommunfullmäktiges beslut att förvärva det f d Pripps-bryggeriet i Ulvsunda (Gjutmästaren 6 och 9) genom ett bolagsförvärv. Ungefär samtidigt förvärvades en tomträtt vid Slussen samt Norra-stationsområdet. Samtliga köp skedde genom bolagsförvärv. Idag äger S:t Erik Markutveckling 13 fastigheter/tomträtter via dotterbolag i de två stadsutvecklingsområdena Ulvsunda och Slakthusområdet. Beslut har fattats om ytterligare två förvärv i Slakthusområdet och ett förvärv i Västberga. Dessa köp godkändes av kommunfullmäktige den 17 feb 2014.

Bolaget har under åren utvecklat ett nära samarbete med stadsbyggnads-, fastighets-, och exploateringskontoren. Kontinuerliga avstämmningar görs t ex vad gäller innehåll och tidsplanerna i planprocessen i respektive stadsutvecklingsområde. Bolagets förvaltning av fastigheterna anpassas efter detta. Information om aktuell tidsplan är viktig för hyresgäster i bolagets fastigheter. I Ulvsunda har bolaget vidare tillsammans med exploateringskontoret tagit fram en långsiktig fastighetsutvecklingsplan. Planen redovisar tre översiktliga alternativ:

bevara, riva respektive bygga om och utveckla bryggeribygnaderna. Huvudalternativet är att stora delar av bryggeribygnaden bibehålls (20.000 kvm), cirka 2.000 nya bostäder byggs och 80.000 kvm nya verksamhetsytor t ex kontor, tillkommer. Fastighetsutvecklingsplanen har presenterats för stadsbyggnadskontoret och mött positiva reaktioner.

S.t Erik Markutveckling har hittills förvärvat och förvaltat fastigheter i stadsutvecklingsområdena Ulvsunda, Slussen, Hagastaden (tidigare Norra Station) samt Slakthusområdet. Ett förvärv i Västberga har nyligen godkänts av kommunfullmäktige.

Bolaget har delvis samma uppdrag som exploaterings- och fastighetskontoren, det vill säga bolaget förvärvar och förvaltar fastigheter och deltar aktivt och samverkar i framtida stadsutveckling. De tre bostadsbolagen äger och förvaltar hyresbostäder samt bygger nytt. Vidare köper de i viss utsträckning fastigheter i syfte att senare omvandla (bygga om eller riva/bygga nytt) dessa till nya bostäder.

Mot bakgrund av detta finns anledning att avgränsa S.t Erik Markutvecklings uppdrag och klargöra rollen i förhållande till övriga förvaltningar och bolag. Med utgångspunkt i S.t Erik Markutvecklings nuvarande inriktning på förvärv och förvaltning av fastigheter föreslås att följande avgränsning av bolagets uppdrag prövas:

- *Långsiktiga förvärv* – stadsutveckling aktuell först om minst 8-10 år
- *Fastighetsköp i bolagsform*
- *Bebyggda fastigheter med hyresgäster*, vilket kräver förvaltning under många år
- *Privata säljare* (dvs inte stat eller landsting)
- *Inte i direkt angränsning* till bostadsbolagens bestånd (dvs möjlig kompletteringsbebyggelse för bostadsbolagen)
- *Större fastigheter* som möjliggör ett mer omfattande bostadsbyggande, dvs inte bara en enstaka bostadstomt.
- *Nyckelfastigheter* i en framtida stadsutveckling (dvs särskilt strategiska förvärv som möjliggör och underlättar ett genomförande)

Strategiska förvärv med utgångspunkt i Översiktsplan 2010

Nedan följer en kort redovisning av viktiga och aktuella beslutsunderlag för Stockholms framtida bostadsbyggande och stadsutveckling, vilka är väsentliga utgångspunkter för en investeringsstrategi.

140.000 nya bostäder till 2030

Ambitionen när det gäller bostadsbyggandet har höjts väsentligt under senare år. I Stockholms stads budget 2014 beslutades att tidigare målsättning att 100.000 nya bostäder till år 2030 höjs till 140.000 nya bostäder.

Planeringsskedet drivs främst av stadsbyggnads- och exploateringskontoren med stöd av trafikkontoret och miljöförvaltningen. Stadens tre bostadsbolag kommer vara en viktig del i genomförandet av målsättningen.

Översiktsplan 2010 Promenadstaden

Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010 och är vägledande för mark- och vattenanvändningen i Stockholm. Översiktsplanen är ett viktigt strategidokument för en hållbar tillväxt i strävan mot Vision 2030 om en stad i världsklass. Fyra stadsutvecklingsstrategier gäller:

1. Fortsätt stärka centrala Stockholm
2. Satsa på attraktiva tyngdpunkter
3. Koppla samman stadens delar
4. Främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Enligt översiktsplanen kommer stadens tillväxt ske i större *stadsutvecklingsområden*, så kallade *tyngdpunkter* samt längs *sambanden* däremellan.

Planen innehåller 24 *stadsutvecklingsområden* (t ex City, Odenplan, Slussen, Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Albano, Ulvsunda, Västra Kungsholmen, Liljeholmen, Årstafältet, Hammarby Sjöstad, Gullmarsplan).

I ytterstaden har *nio tyngdpunkter* identifierats t ex Kista, Vällingby, Brommaplan, Farsta, Skärholmen, Älvsjö.

Bif karta sammanfattar Översiktsplan 2010.

Bostadspotential Stockholm(2014)

Bostadspotential Stockholm är namnet på den långsiktiga produktionsplan som stadsbyggnads-, exploaterings-, trafikkontoren fick i uppdrag att ta fram i stadens budget 2013. Under processen har även miljöförvaltningen involverats i arbetet.

I januari 2014 presenterades resultatet av uppdraget i en rapport, *Bostadspotential Stockholm*(BSP), vilken behandlats i respektive nämnd. (bifogas). Resultatet av BSP visar att det finns en bostadspotential om 150.000 lägenheter i Stockholm givet dagens restriktioner och givet en utbyggnad enligt Översiktsplan 2010 Promenadstadens strategi. Man har även studerat en utvecklingsstrategi med lägre exploateringsgrad, 73.000 lägenheter.

Den totala bostadspotentialen om 150.000 nya bostäder fördelar sig på 39.000 i tyngdpunkterna, 49.000 i centrala stadens utvidgning (närförort) och 62.000 i övriga staden (bl a Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden). Det innebär en mer omfattande förtätning i tyngdpunkterna och i centrala stadens utvidgning, kompletterad med en mer försiktig förtätning i övriga delar av ytterstaden.

I rapporten har vidare bostadspotentialen för varje enskild stadsdelsområde uppskattats enligt följande:

Spånga- Tensta: 5.000 bostäder
 Kungsholmen: 5.300
 Skarpnäck: 5.600
 Norrmalm: 6.000
 Älvsjö: 6.700

Skärholmen: 8.100
 Farsta: 8.200
 Rinkeby-Kista: 8.300
 Södermalm 9.200,
 Hässelby-Vällingby: 9.200
 Östermalm: 16.700,
 Bromma: 20.100
 Hägersten-Liljeholmen: 20.700
 Enskede-Årsta-Vantör: 24.400

Redovisningen på 14 stadsdelsområden innebär en tydligare beskrivning av var bostadspotentialens 150.000 nya bostäder kan byggas. Redovisningen på stadsdelar kan även ligga till grund för prioriteringar i stadens budget och investeringsstrategi.

Utbyggd Tunnelbana för fler bostäder *(2013 års Stockholmsöverenskommelse)*

I december 2013 presenterade regeringens förhandlingspersoner HG Wessberg och Catharina Håkansson Boman rapporten *Utbyggd Tunnelbana för fler bostäder* – delrapport från 2013 års Stockholmsförhandlingar. En överenskommelse hade träffats mellan staten, Stockholms läns Landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun.

Överenskommelsen innebär i korthet följande:

Utbyggnad av tunnelbana

- Från Kungsträdgården till Gullmarsplan/Söderort med stationer vid Sofia och Gullmarsplan. Sammankoppling ska ske mellan T-banans blåa och gröna linjer. Byggstart senast 2018 och trafikstart ca 2025.
- Från Kungsträdgården till Nacka med stationer Sofia, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka C. Byggstart senast 2018 och trafikstart ca 2025.
- Från Odenplan till Arenastaden via Hagastaden. Byggstart senast 2016 och trafikstart Hagastaden ca 2020 och Arenastaden ca 2022.
- Från Akalla till Barkaby station, med stationer i Barkabystaden och Barkabystation/Stockholm väst. Byggstart senast 2016 och trafikstart ca 2021.

Ökat bostadsbyggande

Överenskommelsen innebär att kommunerna åtar sig att själva eller genom markägare/exploatörer uppföra ca 78.000 bostäder i T-banans influensområde – fr o m 2014 t o m 2030.

- Stockholms stad ansvarar för totalt 45.900 bostäder i en årlig takt av ca 2.700 bostäder per år inom följande områden:
 - 40.000 Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta Strand och Skarpnäck.
 - 3.000 Hagastaden
 - 2.000 Hammarby Sjöstad
 - 900 Södermalm
- Nacka kommun: 13.500 dvs ca 800 per år
- Solna 4.500 dvs 265 per år
- Järfälla: 14.000 dvs 825 per år.

Finansiering och medfinansiering

Enligt överenskommelsen ska staten och övriga medfinansierare finansiera större delen av kostnaden för utbyggnaden av T-banan. Därutöver ska Landstinget finansiera tillkommande kostnader för vagnar och depåer, samt del av utbyggnaden.

Sammantaget uppgår kostnaderna för dessa investeringar till 25,7 mdr kr, varav 19,5 mdr kr avser investeringskostnad utbyggnad av T-banorna och 6,2 mdr kr för fordon och depåer.

Hälften av de 19,5 mdr kr beräknas finansieras via en höjd och breddad trängselskatt (9 mdr kr). Därutöver bidrar staten med omkring en fjärdedel (4,6 mdr kr), kommunerna med drygt en fjärdedel (5,2 mdr kr) och landstinget med en mindre del 650 mnkr. Kommunernas bidrag fördelar sig enligt följande:

Stockholms stad: 2,950 mdr
 Nacka kommun. 850 mnkr
 Solna stad. 600 mnkr
 Järfälla kommun : 800 mnkr

Överenskommelsen godkändes av Stockholms kommunfullmäktige den 17 februari 2014.

Fortsatt arbete

Stadens höjda ambitioner för bostadsbyggandet samt den nya tunnelbaneöverenskommelsen innebär en väsentlig ökning av bostadsbyggnadstakten. Stadsbyggnads- och exploateringskontoren har fått ökade resurser i budget 2014 och kommer förstärka sina organisationer.

Bostadspotential Stockholm har nyligen behandlats av stadsbyggnads-, exploaterings-, trafik-, och miljö- och hälsoskyddsnämnderna (2014-02-04 resp 2014-02-06). I ett gemensamt tjänsteutlåtande konstaterar kontoren att planering pågår för drygt 45.000 av redovisad bostadspotential på 150.000 bostäder. Kontoren framhåller att BSP är en bra utgångspunkt för att visa hur det går att klara av det långsiktiga bostadsmålet för Stockholms stad. BSP redovisar den totala potential som finns oavsett vem som äger marken. Kontoren framhåller att i det fortsatta arbetet är det viktigt att tydligt redovisa hur stor potential som staden idag har rådighet över inom de olika stadsdelsområdena.

BSP kan fungera som ett kompletterande planeringsunderlag för prioriteringar mellan utbyggnadsområden eftersom rapporten visar hur varje enskilt stadsdelsområde kan bidra till det långsiktiga målet.

S:t Erik Markutveckling har haft inledande kontakt med exploateringskontoret i syfte att diskutera bolagets nya ägardirektiv och hur dessa kan samordnas med förvaltningarnas interna arbete. De inledande diskussionerna pekar mot att S:t Erik Markutvecklings investeringsstrategi bör inriktas mot områden där ändrad markanvändning och stadsutveckling ligger längre fram i tiden och exploateringskontoret bör inrikta sig mot ett kortare tidsperspektiv. Ett intensivt internt arbete har startat och pågår inom de tekniska förvaltningarna i syfte att planera och organisera sig inför den ökande

bostadsbyggnadsambitionen. Närmare samarbete med S:t Erik Markutveckling kan bli aktuellt först senare under våren. Bolaget kommer således ta förnyad kontakt under våren.

Bytesobjekt

Erfarenheten visar att många säljare av fastigheter samtidigt är intresserade av att köpa fastigheter som ersättning för försåld fastighet ed. En bytesaffär kan många gången vara helt avgörande för att överhuvudtaget kunna träffa en överenskommelse om köp. Stadens stora innehav av mark och byggnader kan komma till stor nytta och medverka till strategiska fastighetsköp i framtida stadsutvecklingsområden.

I S.t Erik Markutvecklings uppdrag att ta fram en investeringsstrategi föreslås frågan om bytesobjekt hos respektive förvaltning och bolag ingå. I första hand avses fastigheter med kommersiell användning och som inte behövs för stadens kärnverksamheter. Uppgifter om möjliga bytesobjekt bör således tas fram i samverkan med bostadsbolagen, exploaterings- och fastighetsnämnden.

Bilagor:

Karta Promenadstaden Översiktsplan för Stockholm 2010

Bostadspotentialen i Stockholm, Stockholms Stadsbyggnadskontor, 2014-01-13

