

Utlåtande 2017: RI+IX (Dnr 112-1635/2016)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Ledinge 1, Tensta

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av ca 172 bostäder, till en total investeringsutgift om ca 345 mnkr inkl. moms, godkänns.

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

Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 har stadens tre bostadsbolag gemensamt haft i uppdrag att leda och utveckla projektet Stockholmshusen.

Ett av de första projekten som utvecklats som Stockholmshus är föreslagen bebyggelse i kv. Ledinge, som ligger i sydöstra Tensta.

AB Svenska Bostäder övertar tomträtten från Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), då den varit bebyggd med en skola som inte längre nyttjas. På tomträtten planeras nu ca 172 bostäder byggas enligt konceptet Stockholmshusen.

Produktionsstart beräknas ske under våren 2017, förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Första inflyttning planeras till slutet av år 2018.

Kalkylen i detta planeringsskede anger en bedömd investering om 345 mnkr. Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer

samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området, bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men med en relativt låg marginal.

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. 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. Allmännyttan ska stå för hälften av de nya hyresrätterna vilket innebär en höjd ambitionsnivå för bostadsbolagen. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verkar för rimliga hyror. Som ett led i detta togs initiativ till satsningen på Stockholmshus där målet är att i en hög takt bygga tusentals nya hyresrätter med rimliga hyror. Det är därför mycket glädjande att vi nu kan ta ett genomförandebeslut om det första Stockholmshusprojektet med 172hyresrätter i Tensta.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder 2016-10-20
3. Ekonomiska förutsättningar (SEKRETESS, enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§, finns tillgängligt för kommunstyrelse-

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

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är en tröttsam retorisk historieförfälskning som majoriteten fortsätter att högst medvetet ägna sig åt. Någon ”historisk utförsäljning” av allmännyttan skedde nämligen inte under Alliansens tid. Detta vet såklart samtliga partier i majoriteten, men väljer ändå att kapitalisera på en cynisk och medveten förvanskning av sanningen. Möjligen kan en del av förklaringen härledas till en motvilja från majoriteten att ta till sig värderingsmodellen av fastigheter. När staden säljer till en köpare som är bostadsrättsföreningen och dess medlemmar blir priset ett helt annat än om staden skulle sälja direkt på den öppna marknaden. Men om staden skulle gå direkt till den öppna marknaden så behöver fastigheten först tömmas på varenda hyresgäst. Det tillvägagångssättet vore inte särskilt önskvärt eller bra för någon.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev en aktiv bostadspolitik och såg till att staden under förra mandatperioden 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 och landet i stort har en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Alliansens framgångsrika bostadspolitik har bidragit till detta, där vi fokuserade på regelförenklingar och snabba planprocesser.

Avslutningsvis är det beklagligt att det förslag som varit ute på samråd inte uppfyller kriterierna för den täta bebyggelse som är så strategiskt viktig för ett växande Stockholm. Förslaget innebär sju punkthus, med en karaktär som till stor del påminner om miljonprogrammets luftiga struktur. Det vore önskvärt om dessa ersattes av slutna kvarter med hus dikt an gata, vilket skulle ge ökad trygghet för de boende samt större möjligheter till ett modernt och levande gatuliv. En kvartersstruktur skulle därtill möjliggöra fler lägenheter än i gällande förslag. Stockholm har inte råd med en gles bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen eftersom behovet av bostäder är skriande. Det är en historiskt beprövad, dålig och oklok socialdemokratisk stadsbyggnadspolitik som såg sitt bäst före-datum på 1960-talet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av ca 172 bostäder, till en total investeringsutgift om ca 345 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Kerstin Tillkvist

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga ca 140 000 nya lägenheter fram till år 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Svenska Bostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under år 2016, för att år 2017 och framåt trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år 2019. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till att det finns hyresbostäder som är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 har stadens tre bostadsbolag gemensamt haft i uppdrag att leda och utveckla projektet Stockholmshusen.

Ett av de första projekten som utvecklats som Stockholmshus är föreslagen bebyggelse i kv. Ledinge som ligger i sydöstra Tensta.

Svenska Bostäder övertar tomträtten från SISAB, då den varit bebyggd med en skola som inte längre nyttjas.

På tomträtten planeras cirka 172 bostäder byggas enligt konceptet Stockholmshusen.

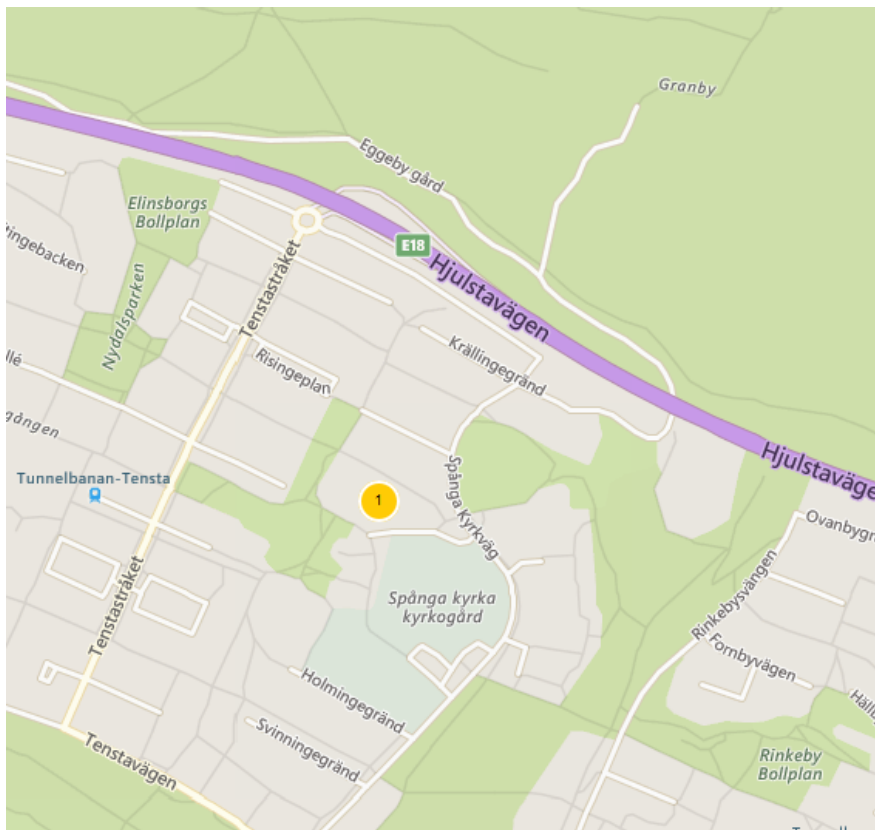


Bild 1 Projektets läge



Bild 2: Vy

Projektet

På tomträten Ledinge 1, f.d. Bussenhusskolan, fick AB Svenska Bostäder en markanvisning för att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse. Under sommaren 2015 påbörjades arbetet med Stockholmshuset, ett koncept som utvecklats av stadens tre bostadsbolag i samarbete med ett antal ramavtalsupphandlade entreprenörer. I detta arbete beslutades att kv. Ledinge skulle bli ett av de första projekten som skulle byggas enligt konceptet Stockholmshuset. Tomträten har under år 2016 överlåtits till AB Svenska Bostäder från SISAB med ny tomträtsupplåtelse genom exploateringsnämnden. Planen är därefter att bebygga tomträten med bostäder genom AB Svenska Bostäders försorg.

Tomträten planeras att bebyggas med ca 172 lägenheter i sju punkthus enligt konceptet Stockholmshusens arkitektoniska och tekniska kvaliteter. Bebyggelsen bedöms omfatta drygt 50 procent mindre lägenheter 1-2 r.o.k.

Mål och syfte

Projektet ska bli ett av de första projekten som byggs enligt konceptet Stockholmshuset. Genom konceptet ska prisvärda och klimatsmarta bostäder med god arkitektonisk kvalitet kunna byggas snabbare för att uppnå stadens målsättning om 40 000 nya bostäder till år 2040.

Tidplan

Den 17 oktober 2016 togs ett inriktningsbeslut i kommunfullmäktige efter beslut i AB Svenska Bostäders styrelse och koncernstyrelsen. Den 20 oktober 2016 togs därefter ett genomförandebeslut för projektet i AB Svenska Bostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Detaljplanearbete pågår och planen beräknas kunna antas i februari 2017. Entreprenören NCC är upphandlad utifrån ett ramavtal. Produktionsstart beräknas ske under våren 2017, förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Första inflyttning planeras till slutet av år 2018.

Organisation

Projektet drivs av Svenska Bostäders fastighetsutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, d.v.s. stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Projektet kommer att utvecklas i samverkan med den, i Stockholmshusetupphandlingen, ramavtalsupphandlade entreprenören som i detta fall är NCC.

Risker

Den största risken som identifierats är att kostnaderna blir högre p.g.a. att projektet är ett av de första som genomförs enligt konceptet Stockholmshusen.

En ytterligare risk är att andra krav på parkeringslösningar än markparkering ställs, vilket medför ändrade ekonomiska förutsättningar.

Genomförandebeslutet tas i ett tidigare skede och utan lagakraftvunnen detaljplan, vilket kan påverka förutsättningarna i senare skeden.

Miljö

Miljö- och energikrav motsvarande Miljöbyggnad Silver planeras för projektet.

Ekonomi

Kalkylen i detta planeringsskede anger en bedömd investering på 345 mnkr. Produktionskostnaden bedöms i nuläget bli något högre än den generella målsättningen för konceptet Stockholmshusen, främst på grund av att de första projekten inom konceptet Stockholmshusen kan innebära generella utvecklingskostnader för konceptet som helhet.

Normhyran bedöms utifrån givna förutsättningar för Stockholmshusen och kalkylen anger ett marginellt överskott. Bedömd direktavkastning ligger på marknadsmässig nivå, men i den lägre delen av intervallet liksom hyresnivån.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2016 följande.

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

Genomförandet av nyproduktion av ca 172 bostäder, till en total investeringsutgift om ca 345 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av ca 172 bostäder, till en total

- investeringsutgift om ca 345 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 7 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stads budget konstaterar att bostadsbristen begränsar stadens utveckling och stockholmarna. Bostadsbyggandet är därför högt prioriterat. Fram till år 2030 ska 140 000 bostäder byggas, varav 40 000 ska byggas till år 2020. Särskilt byggandet av energieffektiva hyresrätter med rimliga hyror ska prioriteras.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå stadens målsättning om ett kraftigt ökat bostadsbyggande till år 2020, där utvecklingen av Stockholmshusen är en viktig del. Syftet med utvecklingen av nyproduktion enligt konceptet är att ge lägre produktionskostnader och kortare genomförandetid, vilket kan ge förutsättningar att uppfylla kommunfullmäktiges målsättning om nybyggda bostäder med rimliga hyror, vilket är mycket positivt. Det planeras för att sammanlagt 5000 bostäder ska tillkomma via Stockholmshuskonceptet fram till år 2020.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser också mycket positivt på att staden på detta sätt utvecklar nyttjandet av en tomträtt för nya ändamål utifrån ändrade behov hos staden och dess invånare.

I det här projektet vill stadsledningskontoret och koncernledningen särskilt framhålla att det i kv. Ledinge är synnerligen viktigt att staden, med samtliga berörda nämnder och bolag samt entreprenören, samverkar för ett effektivt genomförande enligt plan och inom givna ramar. Det gäller både avseende tillskott i antal bostäder och ekonomiska ramar för att motsvara Stockholmshusprojektets syfte med lägre produktionskostnader, rimliga hyror och snabbare genomförande.

Genomförandebeslutet tas i detta fall i ett tidigt skede, innan detaljplanen vunnit lagakraft, för att effektivisera genomförandeprocessen. Detta medför en ökad risk för förändrade förutsättningar för projektet och därmed eventuellt förskjutningar och högre kostnader. Även med detta som bakgrund måste framhållas vikten av ett fortsatt nära och bra samarbete och dialog med berörda samt nogsam kostnadskontroll för att motverka dessa risker.

Projektet bedöms utifrån angivna förutsättningar uppnå ett positivt investeringsresultat med bedömda produktionskostnader och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav. Överskottet är dock relativt marginellt, vilket under genomförandet och inför hyresförhandlingen kräver en god kostnadskontroll och dialog.

Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att aviserade risker hanteras så de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

De aviserade produktionskostnaderna per kvadratmeter överstiger målsättningen för Stockholmshusen något. Byggkostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt och motsvaras inte av den generella hyresnivåutvecklingen. Stadsledningskontoret och

koncernledningen måste därför, även i detta sammanhang, betona att Svenska Bostäder tillsammans med stadens berörda nämnder kontinuerligt ser över möjligheten att vid fortsatt planering av projektet verka för lägre produktionskostnader. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar därför bolaget att verka för att projektet ska hålla sig inom de kostnadsramar som är målsättningen för Stockholmshusen.

Det är därför också av största vikt att Svenska Bostäder, tillsammans med övriga av stadens inblandade nämnder, gemensamt bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att motverka ytterligare kostnadsökningar och säkerställa att intäkter/driftnetton samt byggnadsvolymer optimeras.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet, men i det lägre intervallet liksom de bedömda hyresnivåerna.

Stadsledningskontoret och koncernledning kan konstatera att avsteg görs från gängse princip om att genomförandebeslut ska antas i anslutning till att en detaljplan antas. Stadsledningskontoret och koncernledning förutsätter att alla ev. knäckfrågor i den kommande detaljplaneprocessen är tillräckligt utredda.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att aviserade risker kopplade till detta projekt ska hanteras under kommande genomförandeskede, då behov att ett reviderat beslut kommer att medföra en oönskad tidsförskjutning i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även framhålla vikten av att uppföljningar görs av projektet för att på så sätt återföra kunskap till efterföljande etapper.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.