

Utlåtande 2017: RI+IX (Dnr 112-16/2017)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet Sandaletten (kv 12) i Älvsjö

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförande av nyproduktion av ca 195 lägenheter i projektet Sandaletten kv 12, till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms, godkänns.

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

Ärendet

AB Familjebostäder (Familjebostäder) ska bidra till stadens ökade nyproduktionsmål genom att byggstarta minst 500 lägenheter under år 2016, för att år 2017 och framåt öka byggtakten till 1 000 bostäder år 2019.

För att bidra till utvecklingen i Älvsjö köpte Familjebostäder i samverkan med JM AB fastigheten Sandaletten för bostadsbyggnadsändamål under år 2012. Familjebostäder förvärvade en tredjedel och JM två tredjedelar av fastigheten.

Planen omfattar totalt ca 520 lägenheter, varav Familjebostäders del är ca 195 bostäder inklusive ett LSS-boende (boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Projektet planeras färdigställas för inflyttning under hösten 2019. Den totala investeringen beräknas till 529 mnkr

inkl. moms, i 2016 års penningvärde och investeringskalkylen anger ett positivt resultat.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stockholms Stadshus AB uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

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 tog den nuvarande majoriteten initiativ till satsningen på Stockholmshus där målet är att i en hög takt bygga tusentals nya hyresrätter med rimliga hyror.

Älvsjö är ett strategiskt stadsutvecklingsområde i Stockholm och projektet Sandaletten överensstämmer med översiktsplanens intention om utveckling av tätare stadskarakter och varierad utformning i stadsmiljön.

AB Familjebostäder är i dag en stor fastighetsägare i Älvsjö och med det föreslagna projektet kan detta utvecklas och innebära en effektiv fastighetsförvaltning för bolagets bostadsbestånd i området.

Genomförandet av projekt Sandaletten innebär ett viktigt tillskott av ca 195 hyreslägenheter av hög kvalitet i området, inklusive ett LSS-boende, vilket är ett välbehövligt utökande av kategoribostäder i Stockholm.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder 12 juni 2016
3. Investeringskalkyl Familjebostäder SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§, 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.

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 rödgrönrosa 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.

Det är viktigt att klara av att utveckla Stockholm samtidigt som vi för en långsiktigt ansvarsfull ekonomisk politik. När räntan rör sig uppåt eller ekonomin kommer in i en svacka eller till och med en kris, behöver staden ha ett ekonomiskt handlingsutrymme för att genomföra projekt som Stimulans för Stockholm.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförande av nyproduktion av ca 195 lägenheter i projektet Sandaletten kv 12, till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Stockholms stad planerar att det ska byggas ca 140 000 nya lägenheter fram till år 2030, varav 40 000 fram till år 2020. AB Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under år 2016, för att år 2017 och framåt trappa upp byggtakten till 1 000 bostäder år 2019.

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter. Detta kan genomföras genom utvecklingen med täta och innehållsrika stadskvarter på flera olika lokaliseringar i staden.

För att bidra till utvecklingen i Älvsjö köpte Familjebostäder, i samverkan med JM AB, fastigheten Sandaletten för bostadsbyggnadsändamål i september 2012. Familjebostäder förvärvade en tredjedel och JM två tredjedelar av fastigheten.

Kabelverket och Sandaletten ingick i ett program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2012 där ca 1 500 nya bostäder föreslås tillskapas i området. Området delas in i tre olika detaljplaner (DP1 – DP3) där projektet Sandaletten kv 12 ligger i detaljplaneområde 2 (DP2) som drivs av JM i samarbete med Familjebostäder.

Sandaletten ingår i det programområde som också innefattar projektet Kabelverket 2 och 7. Inriktningsbeslut för projektet togs den 15 december 2014 i kommunfullmäktige. Sandaletten är den andra etappen i detta genomförande.

Den föreslagna utvecklingen av området utgör en investering överstigande 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns ska inriktnings- och genomförandebeslut om investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Älvsjö och lät åren 2012 och 2013 uppföra två fastigheter i området. Detta projekt utgör därmed ett tillskott i Familjebostäders bostadsbestånd i Älvsjö.

Totalt planerar Familjebostäder uppföra ca 1000 nya lägenheter i Älvsjöstaden. Bostadslägenheterna i Sandaletten utgör den andra etappen.

Mål och syfte

Projektets målsättning är att tillföra ca 195 lägenheter av hög kvalitet i Älvsjö. Projektet kommer att bidra med lägenheter i varierande storlekar inom spannet 1-5 r o k.

Det planerade projektet

Sandaletten ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Området avgränsas av Solbergaskogen i norr och av industrikvarter i väster. I öster avgränsas området av Prästgårdsparken och flerbostadshus.

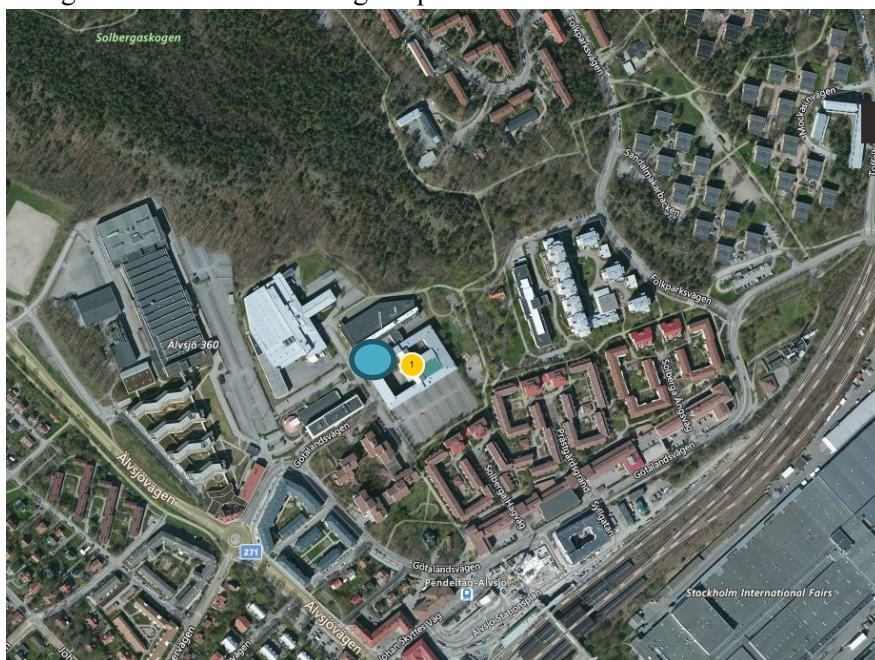


Bild: Kvarteret Sandaletten läge i Älvsjö

Älvsjö centrum ligger ca 200 m från det planerade bostadsområdet och där finns närservice i form av butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek, medborgarkontor och på andra sidan spårområdet ligger Älvsjömassan.

Älvsjö station trafikeras av lokala och regionala busslinjer och även spårbunden trafik. I det planerade området finns också busshållplats och cykelvägar. Planområdet bedöms vara väl försörjt med skolor genom Kämpetorpsskolan samt ytterligare tre grundskolor i Solberga. Det finns även flera förskolor varav en kommer att vara belägen inom kv. Kabelverket.

Planen omfattar totalt ca 520 lägenheter, varav Familjebostäders del är ca 195 bostäder inklusive ett LSS-boende (boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Tidplan

Genomförandebeslut togs i AB Familjebostäders styrelse den 6 december 2016 för godkännande i kommunfullmäktige under våren 2017. Upphandling av entreprenör beräknas ske efter årsskiftet för en planerad byggstart under våren 2017. Projektet planeras att färdigställas för inflyttning under hösten 2019.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder. Arbetet i projektet genomförs enligt bolagets projektprocess och är bemannad med en projektgrupp som utöver projektledning även innehåller sakkunniga inom konstruktion, tillgänglighet miljö och el.

Risker

De risker som främst identifierats kan medföra tidsförskjutningar genom att entreprenaden inte kan starta på utsatt tid mot bakgrund av oklara grundförutsättningar, krav på samordning med intilliggande entreprenör och ett senarelagt investeringsbeslut.

Det föreligger även en risk för att dispens inte ges för tunga transporter med leveransväg till arbetsområdet samt att transportväg delas med Kavli och JM.

Miljö

Projektet ska enligt plan uppnå miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex, som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Ekonomi

Baserat på förvärvskostnaden för marken samt Familjebostäders andel av exploateringskostnader i form av rivnings- och saneringskostnader m.m. beräknas den totala produktionskostnaden till 529 mnkr inkl. moms i 2016 års penningvärde (nov).

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat med en bedömning utifrån marknadsmässiga hyresnivåer och direktavkastningskrav.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 6 februari 2017 följande.

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

Genomförande av nyproduktion av ca 195 lägenheter i projektet Sandaletten kv 12, till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförande av nyproduktion av ca 195 lägenheter i projektet Sandaletten kv 12, till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 6 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i ett område där det redan finns en god försörjning av infrastruktur i form av kollektiva kommunikationer, skolor, service och rekreation. Det föreslagna projektet medför därför förutsättningar för ett ökat underlag och nyttjande av befintlig service och kollektivtrafik samt medför därmed begränsade följdinvesteringar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar också möjligheten att inrymma LSS-boende inom den planerade bebyggelsen, då det inom staden finns ett behov av ytterligare kategoribostäder för flera grupper med särskilda behov.

Det föreslagna projektet innebär också en värdefull komplettering till Familjebostäders befintliga fastighetsbestånd, vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet i närområdet.

Familjebostäders sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum, om totalt cirka 1000 bostäder åren 2011-2022, ligger i linje med översiktsplanens intention om utveckling av tätare stadskaraktär och varierad utformning i stadsmiljön.

Investeringskalkylen för projektet Sandaletten kv12, anger ett positivt resultat, men stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att kalkylen i projektet kommer att kräva en god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresintäkter. Bedömda hyresnivåer och direktavkastningskrav ligger i nivå med jämförbara nybyggda bostadsfastigheter i Älvsjö.

Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att de identifierade riskerna hanteras inom föreslagen investeringsbudget.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar avseende projektet Sandaletten kv 12.