

## Svar på interpellation (2016:41) av Joakim Larsson (M) om Tekniska nämndhuset

Borgarrådet Larsson har ställt följande frågor till mig.

1. Har majoriteten gjort en ekonomisk kalkyl för kostnaderna att flytta förvaltningarna till Söderstaden och utveckla Tekniska Nämndhuset med bostäder, och hur ser den i så fall ut konkret?
2. Hur många bostäder och vilken upplåtelseform har kalkylen, om den finns, redovisat?
3. Har kalkylen, om den finns, redovisat kostnaden för ett nytt nämndhus i Söderstaden, och ställt detta i relation till kostnaden för att utveckla befintligt nämndhus med bostäder?
4. Hur mycket kommer en renovering av befintliga Tekniska Nämndhuset att kosta?
5. Hur mycket är fastigheten där Tekniska Nämndhuset står idag värd?

Jag har avvaktat underlag inför beslut i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige för att så bra som möjligt kunna svara på borgarrådets frågor.

Det finns inga jämförbara kalkyler för projekten. Förutsättningarna både vad gäller befintligt Tekniskt Nämndhus och Söderstaden har förändrats betydligt sedan inriktningsbeslutet från år 2013. Den nuvarande inriktningen skiljer sig jämfört med förutsättningarna vid inriktningsbeslutet. I nuvarande inriktning har ett större helhetsgrepp tagits i Söderstaden. Även marknadsläget har förändrats väsentligt. Den bostadspotential som bedömdes inom Klamparfastigheterna konstaterades redan vid beslutstillfället vara behäftad med risker och osäkerheter gällande byggrättsvärden och bedömningen av storleken på tillkommande byggrätter. Genomförda utredningar har också pekat på detta, och tillkommande parametrar som strandskydd och kulturhistoriska värden har ytterligare bekräftat denna osäkerhet. Den bedömda bostadspotentialen vid inriktningsbeslutet kan därför inte anses vara jämförlig med nuvarande förutsättningar.

Redan i inriktningsbeslutet från år 2013 lyfte stadsledningskontoret frågor om riskerna i projekten. Kontoret efterfrågade i beslutet att fastighetskontoret skulle återkomma med en noggrann riskbedömning för projektet som helhet. Stadsledningskontoret konstaterade ”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 indexuppräknings att ha stor påverkan på lönsamhetskalkylen.”* Den genomlysning som skett av processen har hjälpt till att svara på dessa frågor och det är med den kunskapen som beslut om en reviderad inriktning har fattats.

Den genomlysning som gjordes 2015 indikerade att den sammanlagda utgiften för Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden prognostiserades till cirka 2 miljarder kronor. Projektet har under planeringsfasen därmed prognostiserats ha väsentligt högre utgifter jämfört med inriktningsbeslutet. Utgiften som redovisats i inriktningsbeslut för Nytt Tekniskt nämndhus vid tidpunkten för inriktningsbeslutet år 2013 är inte jämförbar med utgiften för alternativet upprustning och modernisering av befintligt Tekniskt nämndhus.

Av kommunfullmäktiges budget för 2016 framgår att en ny inriktning för projektet ska fastställas där nuvarande Tekniska nämndhuset ska moderniseras och rustas upp. Förslaget att avbryta projektet ligger i linje med beslut i kommunfullmäktiges budget.

Ett alternativ om upprustning och modernisering av befintligt Tekniskt nämndhus har utretts och ett inriktningsbeslut med denna inriktning har förelagt kommunfullmäktige för beslut vid samma tillfälle som ärendet om slutrapport och hemställan om att avbryta Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. Därmed har förutsättningarna för beslut om en ny inriktning och beslut om att avbryta tidigare inriktning lyfts fram och tydliggjorts vid samma beslutstillfälle.

Av stadens budget 2016 och 2017 framgår att arbetet med att flytta ut stadens förvaltningar fortgår. Dock är det i dagsläget inte nödvändigt att omlokalisera förvaltningarna i Tekniska nämndhuset för att åstadkomma fler arbetsplatser i Söderstaden då marknadsläget ser annorlunda ut idag jämfört med beslutstillfället för inriktningsbeslut om Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden. Bedömningen är att dessa arbetstillfällen kommer att kunna tillskapas ändå.

Finansiering av Tele2 Arena bedöms med dagens marknadsläge inte längre vara beroende av en etablering av stadens egna verksamheter på fastigheten. Den markanvisningstävling som nu genomförs indikerar att det finns ett stort intresse att utveckla kommersiell verksamhet i området.

De osäkerheter som råder för bostadsexploatering inom Klamparfastigheten bedöms som stora och utgifterna för Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden är inte ekonomiskt försvarbara.

Investeringsutgiften för ombyggnad av Nytt Tekniskt nämndhus är beräknad till 1 084 miljoner kronor inklusive indexuppräknning. I denna investeringsutgift ingår inte möbler och inredning, vilken är beräknad till cirka 100 miljoner kronor. Evakuerings- och flyttkostnaderna ingår inte heller, vilka uppskattas till cirka 100 miljoner kronor.

Genom den föreslagna inriktningen frigörs mark på fastigheten Arenan 9 (Söderstadion). Efter sista ombyggnadsetappen av Klamparen 7 kan byggnaderna på Klamparen 11, Klamparen 8 samt Kanalhuset (Pilträdet 12) frigöras för andra ändamål.

Efter det gedigna arbetet som genomfördes i genomlysningen och i och med att beslutet om revidering av inriktning har fattats har utrednings- och projekteringsinsatser fokuserat på den nya inriktningen snarare än att lägga stora resurser på att ta fram underlag för en inriktning som har lagts ned.

Det är slutligen noterbart att oppositionen inte ens kan enas i den avgörande frågan för hur de vill utnyttja fastigheten där Tekniska Nämndhuset står idag. Exempelvis om Klamparen 11 ska byggas om eller rivas, samt hur många bostäder som kan byggas och värdet för dessa.

Stockholm den 15 mars 2017

Karin Wanngård