

Utlåtande 2018: RI+IX (Dnr 112-1747/2017)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och garage inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnation omfattande cirka 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21, till en total investeringsutgift om 319 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder i mars 2012 om en markanvisning för fastigheten Dalen 21 i Gamla En-skede. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus och tanken var då att genomföra en påbyggnad på befintligt garage. Projektet har utvecklats och omfattar idag ett nytt garage i två plan med ca 100 lägenheter i kvartersform ovanpå.

I det befintliga garaget är fasaderna i betongelement, vilket upplevs avvisande och slutet. Detta leder till att det kan kännas otryggt att röra sig på gatorna intill. Enligt förslaget kommer parkeringshuset att göras om till ett bostadskvarter med ca 100 bostäder. Huset är i huvudsak fem våningar högt, med en mindre del i sex våningar. Det befintliga parkeringshuset rivs och

ersätts av ett nytt i två våningar under mark. Parkeringshusets översta bjälklag blir en gemensam planterad gård för bostäderna.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 1 2018. Genomförandebeslut förväntas kunna fattas kvartal 4 2018. Givet denna tidplan kan inflyttning ske i de färdiga bostäderna under vintern 2021.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och 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. Dessa ombildningar skedde framförallt i Stockholms innerstad och i närförort. I Gamla Enskede mer än halverades det allmännyttiga hyresrättsbeståndet, från 1 500 lägenheter till enbart 600 år 2014.

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. Därför har vi lagt om bostadspolitiken i Stockholm. Ombildningarna stoppades direkt efter valet och samtidigt är målet för bostadsbyggandet högt. Det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Just nu byggs det i rekordtakt i Stockholm. Under år 2016 påbörjades mer än 7 000 bostäder, vilket motsvarar en takt i byggandet som är högre än under miljonprogrammet.

Projektet innebär ett välkommet tillskott av omkring 100 allmännyttiga hyresrätter i området, vilket innebär en ökning med drygt 15 procent av beståndet i området. Utöver detta innebär projektet att tryggheten i området kan stärkas genom att ett ogästvänligt garage byggs om till ett bostadskvarter. Sedan planeringen påbörjades år 2012 har reglerna för parkering i Stockholms

ytterstad förändrats, parkeringsavgifter har införts och särskilda regler för boendeparkering är beslutade. Det är därför angeläget att berörda nämnder och bolag i den fortsatta planeringen av stadsdelen arbetar för att hantera parkeringssituationen i området inom ramen för de nya reglerna.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
3. Utdrag ur protokoll vid AB Svenska Bostäders styrelse 19 oktober 2017
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen. Finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

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 socialdemokratiskt ledda 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. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation omfattande cirka 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21, till en total investeringsutgift om 319 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I kommunstyrelsens förslag till budget 2018 har bostadsmålet kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till 2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. AB Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till cirka 1 000 byggstartade lägenheter per år.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder redan i mars 2012 om en markanvisning för fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus och tanken var då en påbyggnad på befintligt garage. Projektet har utvecklats och omfattar idag ett nytt garage i två plan med cirka 100 lägenheter i kvartersform ovanpå.

Markanvisning erhöles i februari 2013 och start-PM togs den 11 september 2014 i stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan, nu i planskede och samråd har hållits. Planerad tid för antagande är kvartal 1 2018.

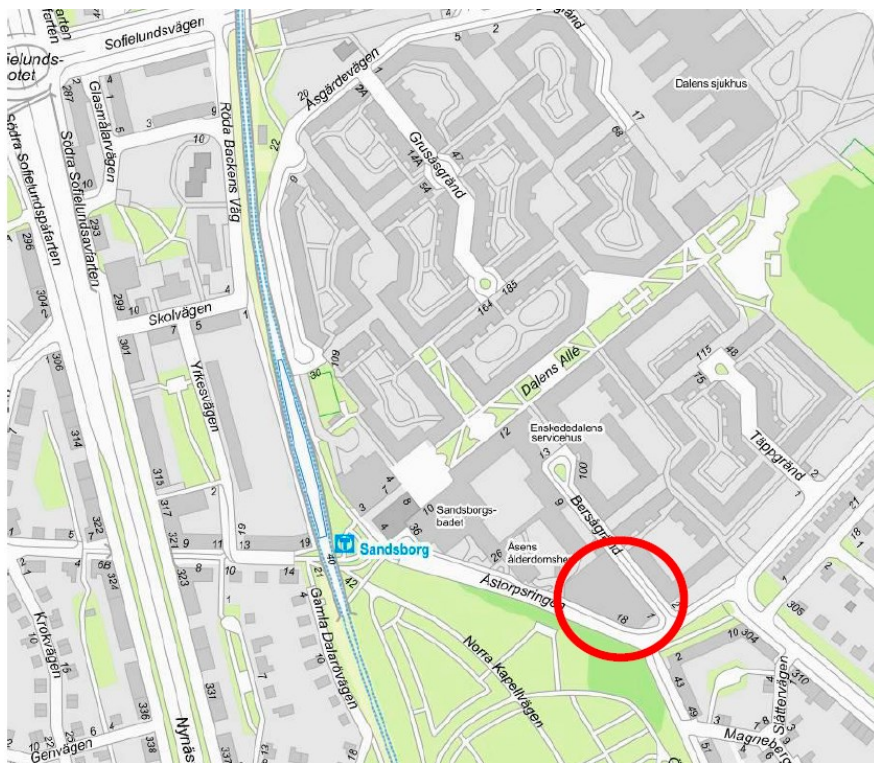


Bild 1 Planområdet markerat med röd ring

Projektet

I korsningen Åstorpsringen – Bersågränd ligger i dag ett parkeringshus med tre parkeringsvåningar, den översta utan tak. Fasaderna i betongelement är avvisande och slutna, vilket gör att det kan kännas otryggt att röra sig på gatorna intill. Enligt förslaget kommer parkeringshuset att göras om till ett bostadskvarter med cirka 100 bostäder. Huset är i huvudsak fem våningar högt, med en mindre del i sex våningar. Det befintliga parkeringshuset rivs och ersätts av ett nytt i två våningar under mark. Parkeringshusets översta bjälklag blir en gemensam planterad gård för bostäderna.

Åstorpsringen smalnas av och flyttas cirka sju meter mot sydväst. Därmed kan det nya bostadskvarteret slutas runt den nya gården, som då blir tillräckligt bred. Fasaden putsas i tre olika blågröna kulörer. Fönster och entréer får en varm träfärgad kulör, som ger en fin kontrast mot putsen. Mot Åstorpsringen får lägenheterna balkonger i soligt väderstreck. Lägenheterna mot Bersågränd får balkonger mot gården.



Bild 2 "Drönary" över nya bostadskvarteret

Lägenheterna är om ett till fem rum och kök, med 40 procent 1-2 rum och kök, 40 procent 3 rum och kök och 20 procent 4-5 rum och kök.

Totalt finns 165 parkeringsplatser i garaget varav bostadshusets egna behov är 48 platser. Resterande platser kommer hyras ut till andra boende i området. Användandet av cykel främjas och det projekteras för 200 cykelparkeringar

inomhus. Det finns även möjlighet att parkera cyklar utomhus vid entréerna och på gården.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Svenska Bostäder att investera 319 mnkr för att omvandla kvarteret Dalen 21 som idag består av parkeringsgarage till ett bostadskvarter med cirka 100 bostadslägenheter samt två underliggande plan för parkering. Lägenheterna är om ett till fem rum och kök, med 40 procent 1-2 rum och kök, 40 procent 3 rum och kök och 20 procent 4-5 rum och kök.

Det nya huset kommer att byggas med bolagets tekniska och organisatoriska riktlinjer som underlag och följer därmed mål för energianvändning samt tekniska och miljömässiga egenskaper. Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion.

Tidplan

Markanvisning erhöles i februari 2013 och start-PM togs den 11 september 2014 i stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanearbetet som startade i januari 2015 beräknas vara avslutat i april 2018. Kommunfullmäktige kan godkänna inriktningen runt årsskiftet 2017/2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt tredje kvartalet 2018 för AB Svenska Bostäders styrelse och beslut i kommunfullmäktige fjärde kvartalet 2018. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar ske under vintern 2021.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 319 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (Bilaga 3 är sekretessbelagd, men finns tillgängligt för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.)

Risker

Identifierade risker är:

- överklagande av detaljplanen,
- markföroreningar,
- omfattande garagevolym med medföljande risker inom energi, byggkostnad och vakanser.

- prisutvecklingen för byggande blir utmanande med så stor del garagevolym.

Dialog med grannar har startats och intensifieras efter detaljplanprocessens samråd.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21, till en total investeringsutgift om 319 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21, till en total investeringsutgift om 319 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottnер (KD) och Karin Ernlund (C) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett läge med närhet till lokaltrafik och rekreationsområden. Projektet bidrar även till att förbättra närmiljön genom att omvandla ett kvarter som idag kan upplevas som otryggt till en välkomnande plats med möjlighet till näringsverksamheter i gatuplanet.

Projektet bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030 samt till delmålet om att bygga 80 000 bostäder till år 2025. De tillkommande bostäderna kompletterar bolagets fastighetsbestånd i området, vilket ger goda förutsättningar för en bra långsiktig och effektiv förvaltning.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Det blir särskilt viktigt i detta projekt då andelen parkeringsgarage är förhållandevis stort.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill tydliggöra att det är viktigt att analysera antalet parkeringsplatser i garage utifrån behov och risk för vakanser beroende på hyresnivån och tillgången.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

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 socialdemokratiskt ledda 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. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.