

Utlåtande Rotel I+IX (Dnr 2018/000005)

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Primus, Lilla Essingen

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter i kv. Primus, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 375 mnkr inkl. moms godkänns.

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

Ärendet

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder under år 2007 om en markanvisning för fastigheten Primus, Lilla Essingen. Fastigheten är bebyggd med kontorshus som rivs för att ge plats åt bostadsbyggande. Projektet omfattar ett hus med cirka 100 lägenheter och ett parkeringsköp av 45 platser i närliggande bostadskvarter.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 2 2018. Genomförandebeslut förväntas kunna fattas kvartal 1 2019. Givet denna tidplan kan inflyttning ske i de färdiga bostäderna under år 2022.

Total projektkostnad är beräknad till 375 mnkr inkl. moms. Direktavkastningen är i nivå med liknande investeringar i närområdet. Då lönsamheten anses vara låg krävs en god kostnadskontroll i projektet och ett kontinuerligt arbete för att bygga på ett kostnadseffektivt sätt.

Projektet togs fram under 2008 då energimålen inte var desamma som idag. Det är viktigt att AB Svenska Bostäder ser över projektet för att komma ner till det nu gällande målet om 55 kWh/kvm.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

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. I synnerhet skedde dessa ombildningar i Stockholms innerstad och i närförort. Bara på Kungsholmen minskade antalet allmännyttiga hyresrätter med 40 procent, från 1 800 lägenheter till 1 100. 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.

Omvandlingen av Primusområdet på Lilla Essingen innebär en välkommen stadsutveckling på Lilla Essingen. Projektet innebär att 600 nya bostäder byggs, varav drygt 100 allmännyttiga hyresrätter. På de delar av projektet som är stadens mark är närmare 60 procent hyresrätter, vilket stämmer väl överens med den politiska majoritetens ambitioner om minst hälften hyresrätter. Utö-

ver ett välkommet tillskott av bostäder innebär projektet att Lilla Essingen tillförs en ny strandpromenad och fler högkvalitativa utemiljöer vid vattnet. Dessutom skapas nya förskolor liksom ny service.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
3. Utdrag ur protokoll vid AB Svenska Bostäders styrelse den 7 december 2017
4. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 2 §, 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.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev under förra mandatperioden en aktiv bostadspolitik och såg till att staden 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 har nu en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Men med tanke på att Alliansen lämnade över 122 000 bostäder i olika skeden hade allt annat varit minst sagt anmärkningsvärt. Det innebär också att samtliga bostäder som byggdes fram till 2018 är projekt som Alliansen initierade. Allt detta är fakta, oavsett vad finansborgarrådet i föreliggande ärende försöker ge sken av.

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 ca 100 lägenheter i kv. Primus, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 375 mnkr inkl. moms godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder under 2007 om en markanvisning för fastigheten Primus, Lilla Essingen. Fastigheten är bebyggd med kontorshus som rivs för att ge plats åt bostadsbyggande. Projektet omfattar ett hus med ca 100 lägenheter och ett parkeringsköp av 45 platser.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 2 2018. Genomförandebeslut förväntas kunna fattas kvartal 1 2019. Givet denna tidplan kan inflyttning ske i de färdiga bostäderna under 2022.

Total projektkostnad är beräknad till 375 mnkr inkl. moms. Direktavkastningen är i nivå med liknande investeringar i närområdet. Då lönsamheten anses vara låg krävs en god kostnadskontroll i projektet och ett kontinuerligt arbete för att bygga på ett kostnadseffektivt sätt.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB 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. Projektet togs fram under 2008 då energimålen inte var desamma som idag. Det är viktigt att AB Svenska Bostäder ser över projektet för att komma ner till det nu gällande målet om 55 kWh/kvm.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB uppmanar AB 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 sin styrelse och koncernledning.

Bakgrund

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

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder redan under år 2007 om en markanvisning för fastigheten Primus på Lilla Essingen. Fastigheten är bebyggd med ett kontorshus. Projektet har utvecklats och omfattar idag 108 lägenheter.

Markanvisning erhöles i december 2008. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan, samråd har hållits och planerad tid för antagande är kvartal 2 2018.



Bild 1 Planområdet inom markerat område

Projektet

I dag är fastigheten bebyggd med kontorsbyggnader. Inom planområdet beräknas att ca 600 lägenheter kan byggas. 210 av dessa lägenheter planeras på stadens mark. AB Svenska Bostäder planerar för en byggnation av ca 100 lägenheter i en huskropp.

All befintlig bebyggelsestruktur, kontorshuset och garage rivs och ersätts med bostadsbebyggelse. Före detta Primushamnen fylls igen för att ge plats för dels nya bostäder och dels för att skapa erforderlig parkmark vid vattnet. Parkering för planområdet ordnas i ett underjordiskt garage med två våningar med egen infart från Primusgatan.

Kvarteren formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ner mot parkerna och vattnet. Mot Essingeleden placeras områdets högsta och mest slutna byggnader. Dessa fungerar som skärmbyggnader och ger förutsättningar för en bra ljudmiljö för byggnaderna innanför.



Bild 2 Området idag



Bild 3 Föreslagen ny bebyggelse. Svenska Bostäders hus är "skärmbyggnaden" nere till vänster

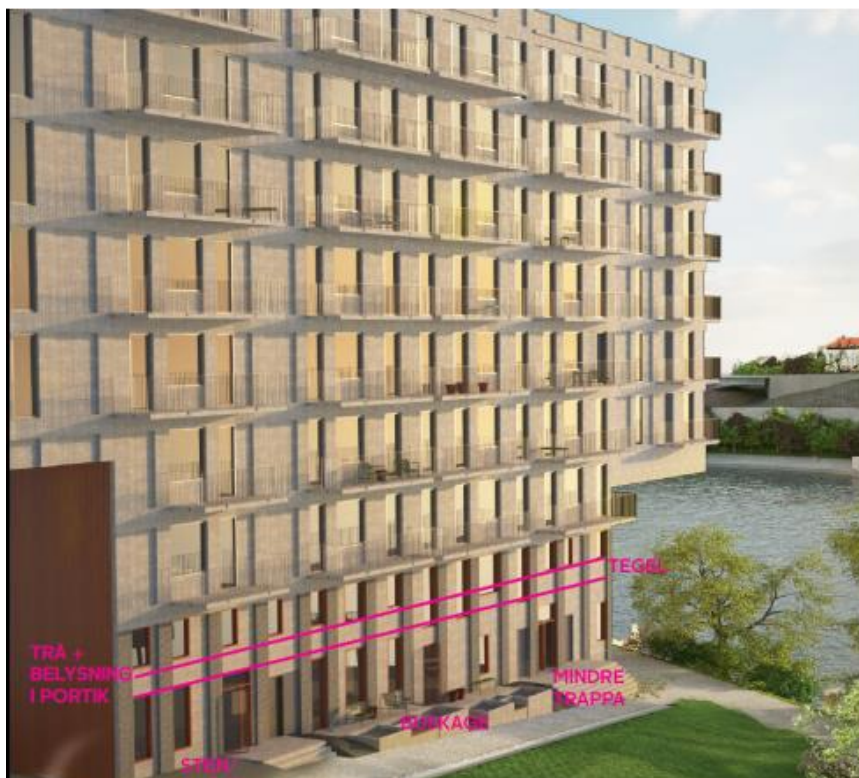


Bild 4 Svenska Bostäders hus sett från västra strandparken.

AB Svenska Bostäders skärmbyggnad utgör en avgränsning mellan Primusområdet och Essingeleden. Tillsammans med Oscar Properties nya bostadshus utgör byggnaden ett skydd för de föreslagna husen vid vattnet.

Det nya huset kommer att byggas med bolagets tekniska och organisatoriska riktlinjer som underlag. Projektet ska även uppnå målen för Produktindex och Trygghetsindex. Huset är projekterat för att klara Miljöbyggnad Silver och en energiförbrukning under 60 kWh/kvm enligt stadens tidigare krav (huset ritades redan 2008-2009). Till- och frånluft värmväxlas för god värmeåtervinning (FTX) och ytterväggar och fönster är välisolerade och täta. Det finns små möjligheter till justeringar av husformen i detta skede i detaljplanearbetet.

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att erbjudas i närliggande bostadskvarter. Det nya bostadshusets behov är ca 45 platser. I kalkylerna ingår en uppskattad kostnad för köp av motsvarande antal platser.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Svenska Bostäder att investera 375 mnkr för att omvandla delar av området Primus från industri- och kontorsbyggnad till ca 100 bostäder.

Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion.

Tidplan

Detaljplanarbetet som startade i januari 2009 beräknas vara avslutat i november 2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt fjärde kvartalet 2018 för AB Svenska Bostäders styrelse och beslut i kommunfullmäktige första kvartalet 2019. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar ske under 2022.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 375 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 (Bilaga 4 är sekretessbelagd, men finns tillgängligt för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.).

Risker

Identifierade risker är:

- överklagande av detaljplanen,
- komplicerad grundläggning
- prisutvecklingen för byggande
- Länsstyrelsens beslut i vattendomsfrågan

Länsstyrelsen beslutade i oktober 2017 att upphäva strandskyddet i större delen av planområdet. Länsstyrelsen beslutade emellertid att inte upphäva strandskyddet inom de områden som omfattas av kommande prövning av vattenverksamhet. Detta gäller i princip nuvarande vattenområdet som ska fyllas ut samt nuvarande vattenområden som ska förses med bryggor och pirar. Enligt länsstyrelsens beslut bör strandskyddsfrågan i dessa områden istället avgöras i samband med kommande dom om vattenverksamhet.

Staden har överklagat länsstyrelsens beslut i de delar där strandskydd inte upphävdes till regeringen. Staden kommer att yttra sig till regeringen med anledning av överklagandet. Yttrandet ska beslutas vid stadsbyggnadsnämndens första sammanträde i slutet av januari 2018.

Innebörden av detta och konsekvensen för genomförandet av AB Svenska Bostädernas projekt inom planområdet anses vara mindre. Dock kan det få följder för planområdet som helhet med ytterligare förändringar och därmed förändringar.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till Stockholms Stadshus AB. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertiärrapportering, 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 5 februari 2018 följande.

Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter i kv. Primus, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 375 mnkr inkl. moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter i kv. Primus, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 375 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*.

Ersätтарыtrande gjordes av Erik Slottnér (KD) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna och Liberalerna.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 17 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett citynära läge med god tillgång på lokaltrafik.

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.

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. Projektet togs fram under 2008 då energimålen inte var desamma som idag. Det är viktigt att Svenska Bostäder strävar efter att komma ner till det nu gällande målet om 55 kWh/kvm.

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

Reservation anfördes 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 ombyggnader 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.