

Utlåtande 2017:242 RI+IX (Dnr 112-1385/2017)

**AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder, två
förskolelokaler samt en underjordisk tennishall i
Stadshagen**

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 220 hyreslägenheter, 78 studentlägenheter, två stycken fyra-avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall till en total investeringsutgift om 1 005 mnkr inklusive moms godkänns.

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

Ärendet

Stadshagen ska omvandlas till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med ett blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv. Inom planområdet skapas förutsättningar för nya bostäder samt skola, förskolor, idrottsverksamhet, kontor, och kommersiella lokaler. Totalt 16 byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa.

AB Stockholmshem kommer i och med nyproduktion av bostäder inom Stadshagen bidra med 220 hyreslägenheter, 78 studentlägenheter, två stycken fyra-avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 2-3 2018. Genomförandet av detaljplanen kommer pågå i ca 10 år.

Total projektkostnad är beräknad till 1 005 mnkr inklusive 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 har en lång löptid och är komplext med en byggnation av en underjordisk tennishall, vilket medför att det är extra viktigt att ha en väl utvecklad riskhantering avseende utförande, kostnader och tidplan i projektet.

Övriga risker som exempelvis förseningar till följd av myndighetsbeslut och överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras.

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

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. Bara på Kungsholmen minskade andelen allmännyttiga hyresrätter med 40 procent. 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. 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.

Nordvästra Kungsholmen har varit en del av innerstaden som varit präglad av lättare industrier, stora motorleder och ett stort sjukhusområde. Under senare år har delar av nordvästra Kungsholmen genomgått en omfattande omvandling från ett område med gamla industrier till den nya täta stadsdelen Hornsberg. I den nya stadsdelen kombineras på ett lyckat sätt tusentals nya bostäder med många nya arbetsplatser, och Mälaren tillgängliggörs genom den prisade och populära strandpromenaden. Nästa steg i processen av att utveckla nordvästra Kungsholmen och binda ihop stadsdelen med resten av staden är utvecklingen av Stadshagen med nästan 2 000 nya bostäder.

Stockholmshems föreslagna projekt innebär ett stort och välkommet tillskott av hyresrätter och studentbostäder i området. Utöver detta planeras det för nya förskolor och en underjordisk tennishall, vilket möjliggör för att tennis ska kunna spelas på Kungsholmen i framtiden.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Utdrag ur protokoll vid AB Stockholmshems styrelse 7 september 2017
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Finns att läsa för kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli, plan 4 Stadshuset.)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) enligt följande.

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 byggs fram till 2018 kommer att vara projekt som Alliansen initierade. Allt detta är fakta, oavsett vad borgarråden i föreliggande ärende försöker ge sken av.

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 skolor som bostäder 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 just 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 nyproduktion av 220 hyreslägenheter, 78 studentlägenheter, två stycken fyra-avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall till en total investeringsutgift om 1 005 mnkr inklusive moms godkänns.

Stockholm den 8 november 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö, Jonas Nilsson och Lars Jilmstad (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Av dessa beräknas 40 000 startas upp fram till år 2020. AB Stockholmshem 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. Målet för år 2017 är att påbörja 600 bostäder.

Stadshagen ska omvandlas till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med ett blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv. Inom planområdet skapas förutsättningar för nya bostäder samt skola, förskolor, idrottsverksamhet, kontor och kommersiella lokaler. Totalt 16 byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa.

Exploateringsnämnden anvisade den 23 augusti 2012 del av fastigheten Stadshagen 1:5 till AB Stockholmshem för ny bebyggelse med 175-225 bostadslägenheter och tennishall. I samband med utvecklingen av Kristineberg behövde en befintlig tennisanläggning flytta för att ge plats åt Kristinebergs strandpark, därav är hallen en del i denna markanvisning. Under åren 2014-2017 har stadsbyggnadsnämnden, tillsammans med AB Stockholmshem och övriga byggherrar, upprättat ett förslag till detaljplan för stadsutvecklingsprojektet Stadshagen.



Bild 1. Planområde

Projektet

AB Stockholmshem har markanvisats del av två nya kvarter, 7b och 9a på bild nedan, inom stadsutvecklingsprojektet Stadshagen. Fastigheterna upplåts med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

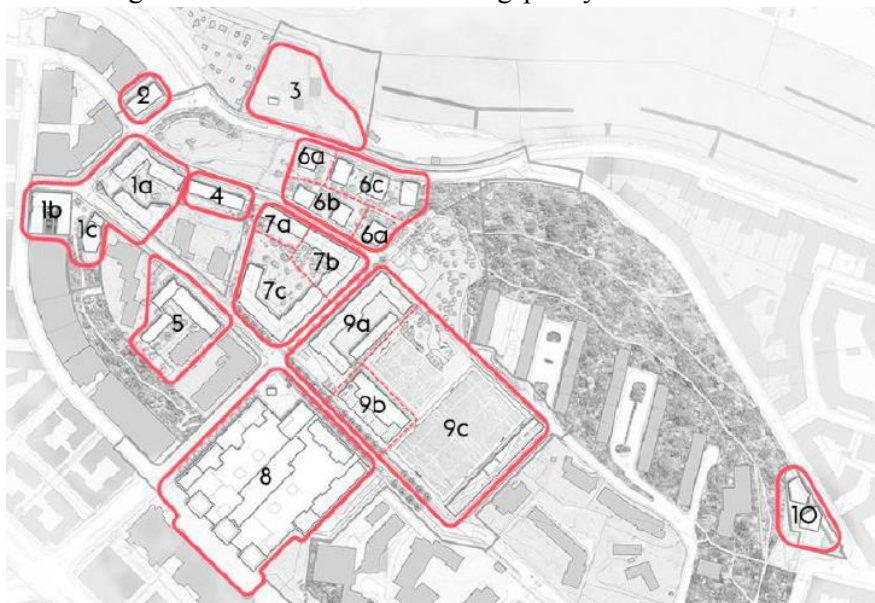


Bild 2. Planförslag

I AB Stockholmshems del av kv. 9 planeras 132 hyreslägenheter och 78 studentlägenheter, en förskola med fyra avdelningar, restaurang, butiker och en underjordisk tennishall (9a). Resten av kv. 9 inrymmer en grundskola (9b), idrottsplats (9c), tunnelbanenedgång och ett gemensamt garage. I kv.7 planerar AB Stockholmshem för 88 hyreslägenheter och en förskola med fyra avdelningar (7b). Resten av kvarteret innehåller ca 300 bostadsrättslägenheter, en förskola och lokaler (7a + c).

Parkering för de boende anordnas i eget garage i kv. 9a och parkeringsköp i Stockholms Stads Parkerings AB planerade gemensamma garage under idrottsplatsen (9c). Parkeringstalet för bilar är 0,32. I AB Stockholmshems kvarter planeras även plats för ca 650 cyklar, vilket motsvarar ca 3,5 cyklar/hyreslägenhet och 1,5 cyklar/studentlägenhet.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Stockholmshem att investera 1 005 mnkr för att bebygga sin del av planområdet med 220 hyreslägenheter (varav åtta servicelägenheter), 78 studentlägenheter, två stycken fyra-avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall om ca 5 000 kvm.

Målet är att skapa en attraktiv boendemiljö för flera boendekategorier på Kungsholmen i Stockholms innerstad. Målgruppen för projektet är ett tvärsnitt av befolkningen med fokus på yngre barnfamiljer och studenter. Bolaget planerar därför en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar på 2-4 RoK, samt studentlägenheter för en person.

I markanvisningsavtalet från år 2012 finns en huvudprincip angående att exploateringen ska inrymma en underjordisk tennishall. Tennishallen tillskapas på denna plats för att möjliggöra rivning av den tennishall som ligger i Kristinebergs strandpark.

Planen är att hyra ut tennishallen på marknadsmässiga villkor till Stockholm Tennis AB. I enlighet med markanvisningsavtalet har ett avtal gällande projektering av tennishallen slutits mellan AB Stockholmshem och Stockholm Tennis AB. Byggnationen är tänkt att ske i källarplan i fastigheten. Vid byggnation av tennishallen kommer ett hyresavtal mellan parterna att tas fram. Grunden för hyresavtalet är en löptid på 20 år från år 2021.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2014 och plansamråd genomfördes kvartal 1 2016. Programprojektering pågår parallellt med planprocessen. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 2-3 2018. Genomförandet av detaljplanen kommer pågå i ca 10 år.

Staden kommer under åren 2019–2025 arbeta med ombyggnad och flytt av S:t Göransgatan och anläggande av nya gator. Parallellt kommer vissa bostadsprojekt kunna startas. AB Stockholmsshems kvarter tillhör de bostadsprojekt som är beroende av att ny gata finns framdragen och att nuvarande Stadshagens idrottsplats är riven.

Tidplan med utbyggnadsordning för de olika bostadsprojekten kommer att tas fram när detaljplanen vunnit laga kraft. En etappvis inflyttning i bostäderna sker fram till år 2030.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 1 005 mnkr inklusive moms. Hittills upparbetat i projektet är ca 10 mnkr. En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 4 (SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Finns att läsa för kommunstyrelsens/kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli, plan 4 Stadshuset.)

Risker

I rådande högkonjunktur har byggnadsprisindex årligen ökat med 5-8 procent och få tecken pekar på en avmattning i denna prisstegring. Det finns därför en risk att slutkostnaden kan komma att avvika från den beräknade projektkostnaden.

Den underjordiska tennishallen kan medföra en extra risk i detta projekt då det är svårt att i förväg få en exakt helhetsbild angående markförutsättningarna.

Ytterliga risker i projektet är kopplat till exploateringsprojektet i sin helhet, såsom:

- myndighetsbeslut för flytt av befintlig fotbollsplan
- försenade exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av gator och serviceledningar

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 år 2019.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nyproduktion av 220 hyreslägenheter, 78 studentlägenheter, två stycken fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall till en total investeringsutgift om 1 005 mnkr inklusive moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 220 hyreslägenheter, 78 studentlägenheter, två stycken fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall till en total investeringsutgift om 1 005 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

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

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

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 26 september 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett centralt läge och bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030. Det tillskott av bostäder som utvecklingen av Stadshagen ger, stärker allmännyttans ställning i innerstaden och kompletterar bolagets fastighetsbestånd, vilket ger goda förutsättningar för en bra långsiktig förvaltning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar också det föreslagna tillskottet av förskolor och studentbostäder i projektet. Dessa funktioner utgör bra komplement för en långsiktigt väl fungerande bostadsmiljö för flera boendekategorier. Projektet avser också att möta behov av både bil- och cykelparkering inom kvarteren, vilket är positivt.

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

Risker som exempelvis förseningar till följd av myndighetsbeslut och

överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras.

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

Bilaga 1

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

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

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt. Tvärtom är det välkommet att, efter lång tid, kunna förverkliga utvecklingsplanerna för denna del av Stadshagen, inklusive konstruktionen av en underjordisk tennishall. Inte heller har vi några kategoriska invändningar 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.