

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2022/331)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och renovering av garage inom kv. Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och renovering av garage inom kv. Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby, med en investeringsutgift om 530 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, genomförandet av ett projekt med nya bostäder och renovering av garage i Husby. Stadsdelen Husby i Järva är nu föremål för ett flertal nya projekt. I centrum planeras för ett nytt bostadshus samt renovering av centrumgaraget. Det pågår också en modernisering och upprustning av lokalytor. Närområdet utgörs till största delen av femvånings loftgångshus byggda på 1970-talet. Den pågående förlängningen av tunnelbanans blåa linje kommer även förbättra kopplingen till Barkarbystaden och Barkarby Handelsplats. En kort promenad från de nya lägenheterna ligger Järvafältets naturreservat med goda rekreativsmöjligheter.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder och infrastruktur för att möta behoven hos en växande befolkning. Därför går AB Svenska Bostäder vidare med genomförandet av ett projekt med nya bostäder och renovering av garage i Husby. Sammanlagt handlar det om att bygga 122 lägenheter fördelade på sex kvarter samt renovera garage med 1 249 parkeringsplatser.

Projektet kommer att bli en lämplig komplettering i AB Svenska Bostäders fastighetsbestånd.

Närområdet utgörs idag till största delen av femvånings loftgångshus byggda på 70-talet, med tillhörande parkeringsdäck mellan husen. Syftet är att bygga om parkeringsdäcken som idag skapar otrygghet och dåliga utomhusmiljöer, och istället ge plats åt moderna bostäder.

Detta är en del av ett större projekt där man identifierat tio platser i Husby som är lämpliga för ny bebyggelse. Sammanlagt planeras för över 1 000 nya bostäder samt skola och idrottsplats. Satsningar kommer även att göras på torg och andra offentliga rum.

Det är genom attraktiva boendemiljöer och god arkitektur som vi kan öka tryggheten och sätta färg på Husby.

Den pågående förlängningen av tunnelbanans blåa linje kommer även förbättra kopplingen till Barkarbystaden och Barkarby Handelsplats. En kort promenad från de nya lägenheterna ligger Järvafältets naturreservat med goda rekreationsmöjligheter.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1 § OSL)
3. Protokollsutdrag från AB Svenska Bostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Detta projekt innebär ett positivt tillskott av bostäder och renovering av ett antal parkeringsgarage i Husby – men vi är mycket bekymrade över den kalkylerade hyresnivån. Enligt tjänsteutlåtandet beräknas hyran landa på 1 950 kronor per kvadratmeter, vilket skulle innebära att en trea på 77 kvm får en månadshyra på 12 512 kr och en fyra på 90 kvm får en månadshyra på 14 625 kr. De här hyresnivåerna är inte bara höga för området som bolaget konstaterar i tjänsteutlåtandet, utan ligger också långt över vad väldigt många vanliga stockholmare har råd att betala varje månad.

Ytterligare en varningsklocka är att bolaget trots den akuta bostadsbristen ser en risk för vakanser i samband med projektet – det vill säga att alla lägenheterna inte kan eller tar lång tid att hyras ut eftersom de är för dyra. Vi skulle även vilja framhålla att det till följd av de höga hyresnivåerna också finns en risk att omflyttningen i övriga lägenheter blir högre än normalt, vilket kan ha negativ inverkan på trygghet och sammanhållning mellan grannar samt leda till ett ökat slitage på lägenheterna.

Vi vill understryka vikten av att Svenska Bostäder och de övriga allmännyttiga bostadsbolagen ges bättre förutsättningar att bygga bostäder med hyror som motsvarar de behov som finns på bostadsmarknaden. Under den här mandatperioden har vi sett att allt fler markanvisningar som tilldelats bolaget avser platser med komplexa markförutsättningar – såsom behov av sprängningar, kostsamma ledningsomläggningar och krav på uppförande av parkeringsplatser i underjordiska garage. Detta gör att förutsättningarna att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i stort sett blir obefintliga – även i projekt med Stockholmshus.

Allmännyttan är ett av kommunens viktigaste verktyg för att leva upp till bostadsförsörjningsansvaret och säkerställa att det byggs bostäder till alla delar av befolkningen. Men då måste bostadsbolagen även ges förutsättningar att göra det, på riktigt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och renovering av garage inom kv. Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, Husby, med en investeringsutgift om 530 mnkr godkänns.

Stockholm den 24 augusti 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, genomförandet av ett projekt med nya bostäder och renovering av garage i Husby. Stadsdelen Husby i Järva är nu föremål för ett flertal nya projekt. I centrum planeras för ett nytt bostadshus samt renovering av centrumgaraget. Det pågår också en modernisering och upprustning av lokalytor. Närområdet utgörs till största delen av femvånings loftgångshus byggda på 1970-talet. Den pågående förlängningen av tunnelbanans blåa linje kommer även förbättra kopplingen till Barkarbystaden och Barkarby Handelsplats. En kort promenad från de nya lägenheterna ligger Järvafältets naturreservat med goda rekreationsmöjligheter.

Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga 122 lägenheter fördelade på sex kvarter samt renovera garage med 1249 parkeringsplatser. I projektet ingår också ytor för lek och avkoppling.



Perspektiv och Typfasad mot Trondheimgatan med exempel på gestaltungs-mässiga grepp för variation. Bild: Link Arkitektur



Bilden visar projektet de nya bostäderna i svart och garagen i lila

Projektet ska byggas enligt Miljöbyggnad silver och det planeras för solceller på hustaken i samtliga fastigheter.

Bostäderna ska komplettera det befintliga lägenhetsutbudet och har en lägenhetssammansättning som består av ett, tre och fyra rum och kök. Drygt hälften av lägenheterna är fyror.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart under våren 2023, med påbörjad inflyttning under våren 2025.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 453 mnkr för nyproduktionen av bostäder enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess), samt 77 mnkr för renoveringen av garagen. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett godtagbart resultat.

Risker

Bolaget konstaterar att en fastighet i projektet ligger nära en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Därför ingår i projektet att byggnaden och avrinningsvägar anpassas till de aktuella förutsättningarna. Vidare bedömer bolaget att det finns mindre avvikelser som kan medföra behov av omprojektering. En bedömning av ett sådant merarbete är inkluderat i det ekonomiska beslutsunderlaget. Det finns också en viss risk att marken under garagen är förorenad i större omfattning än kalkylerat. En viss riskbuffert finns med för detta i kalkylerna.

Den bedömda hyresnivån är relativt normal, men kan anses vara hög för området där medelinkomsten är lägre än snittet i Stockholm. Bolaget ser att det kan medföra en viss vakansrisk.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 20 juni 2022 enligt följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby, med en investeringsutgift om 530 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby, med en investeringsutgift om 530 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande angavs av Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

Detta projekt innebär ett positivt tillskott av bostäder och renovering av ett antal parkeringsgarage i Husby – men vi är mycket bekymrade över den kalkylerade hyresnivån. Enligt Svenska Bostäders tjänsteutlåtande beräknas hyran landa på 1950 kronor per kvadratmeter, vilket skulle innebära att en trea på 77 kvm får en månadshyra på 12 512 kr och en fyra på 90 kvm får en månadshyra på 14 625 kr. De här hyresnivåerna är inte bara höga för området som konstateras i tjänsteutlåtandet, utan ligger också långt över vad väldigt många vanliga stockholmare har råd att betala varje månad.

Ytterligare en varningsklocka är att Svenska Bostäder trots den akuta bostadsbristen ser en risk för vakanser i samband med projektet – det vill säga att alla lägenheterna inte kan eller tar lång tid att hyras ut eftersom de är för dyra. Vi noterar att koncernstyrelsen anser att risken för vakanser kan anses vara acceptabel givet det stora behovet av bostäder i hela Stockholmsområdet. Dock vill vi framhålla att det till följd av de höga hyresnivåerna finns en tydlig risk för att omflyttningen kan bli högre än normalt, vilket kan ha negativ inverkan på trygghet och sammanhållning mellan grannar samt leda till ett ökat slitage på lägenheterna.

Vi vill understryka vikten av de allmännyttiga bostadsbolagen ges bättre förutsättningar att bygga bostäder med hyror som motsvarar de behov som finns på bostadsmarknaden.

Under mandatperioden har vi sett att allt fler markanvisningar exempelvis tilldelats exempelvis Svenska Bostäder avser platser med komplexa markförutsättningar –

såsom behov av sprängningar, kostsamma ledningsomläggningar och krav på uppförande av parkeringsplatser i underjordiska garage. Detta gör att förutsättningarna att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i stort sett blir obefintliga – även i projekt med Stockholmshus.

Allmännyttan är ett av kommunens viktigaste verktyg för att leva upp till bostadsförsörjningsansvaret och säkerställa att det byggs bostäder till alla delar av befolkningen. Men då måste bostadsbolagen även ges förutsättningar att göra det, på riktigt.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 juni 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett bra läge i Stockholm. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det bedöms också finnas ett behov av de större lägenheter som projektet domineras av, och därför bör det kunna finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Bolaget har dock lyft fram att hyresnivån är hög för området, men givet det stora behov som finns av nya bostäder i hela Stockholmsområdet kan risken för vakanser anses vara acceptabel.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att inget inriktningsbeslut har fattats för projektet. Bolaget har succesivt arbetat om projektet för att uppnå lönsamhet, vilket medförde att det under en lång tid inte hade tillräckliga underlag för att föreslå en inriktning för detta projekt, inför ett kommande genomförande.

Investeringskalkylen anger nu ett acceptabelt resultat och hyresnivån uppskattas utifrån förutsättningarna som rimlig. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna genomförandet av projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.