

Utlåtande Rotel I+III (Dnr KS 2018/1806)

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i del av Västberga 1:1, projekt Rosenstenen i Solberga

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnation inom projekt Rosenstenen som omfattar 136 lägenheter, till en total investeringsutgift om 368 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshems projekt Rosenstenen är en del av stadens satsning på Stockholmshusen och innebär att 136 lägenheter kan byggas i ett attraktivt läge i Solberga. Totalt planeras för 3 500-5 000 påbörjade lägenheter i Stockholmshus fram till år 2020.

Det aktuella projektet är uppdelat i två separata planområden längst Folkparksvägen i Solberga, med knappt 100 respektive drygt 40 lägenheter. Detaljplanen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under slutet av år 2019. Den aktuella investeringen omfattar en total produktionskostnad om 368 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Mina synpunkter

Stockholm har alltså ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till 2030. För den innevarande mandatperioden har den grönbåa majoriteten ställt upp målet om 10 000 nya klimatsmarta bostäder per år, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter.

Vi ser positivt på projektet, som innebär nybyggnation av 136 lägenheter i flerbostadshus, så kallade Stockholmshus, vid Folkparksvägen i Solberga. Den föreslagna bebyggelsen anpassas till omgivande byggnader och bygger vidare på strukturen i området med förgårdsmark och entréer mot gatan. Förutom att bygga fler bostäder är målet med en förtätning på platsen att skapa mer liv och rörelse på Folkparksvägen. När fler människor flyttar in skapas också underlag för bättre service och större butiksutbud.

Vi ser också positivt på att arbetet med Stockholmshusen fortskrider. Inte minst mot bakgrund av den vikande byggkonjunkturen är det viktigt att öka inslaget av industriellt byggande för att få ned produktionskostnaderna, och i förlängingen även boendekostnaderna. När det första projektet stod klart i Rågsved visade det sig att hyresnivåerna blev högre än vad som tidigare utlovats. Bostadsbolagen kommer därför att arbeta för att trimma process och genomförande i kommande projekt för att få ned produktionskostnaderna ytterligare.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Protokollsutdrag från styrelsen för AB Stockholmshem 2018-12-06
3. Investeringskalkyl utan investeringsstöd (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)
4. Investeringskalkyl med investeringsstöd (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (båda S) enligt följande.

Stockholm är en av de snabbast växande städerna i Europa. Många vill flytta till vår stad för jobb eller utbildning och de som växer upp i staden vill fortsätta bo kvar och

bygga sitt liv här. Vi Socialdemokrater vet att fler bostäder är centralt för Stockholms utveckling och ökade därför kraftigt bostadsbyggande under föregående mandatperiod. Vi satte ambitiösa mål om att minst hälften av det som byggdes skulle vara hyresrätter och påbörjade arbetet med att bygga billigare bostäder som vanligt folk har råd att bo i. För att få ner hyran i nyproducerade lägenheter skapade vi Stockholmshusen. Det är välgestaltade hyresrätter som drar fördel av vara smarta och standardiserade. Framgångar kan repeteras och processen från start till inflyttning blir kortare. Utgångspunkten var att Stockholmshusen även skulle uppfylla kraven för att få det statliga investeringsstödet som möjliggör ännu lägre hyra för den boende.

Det är nu glädjande att den nya majoriteten, efter att ha stoppat flera projekt i exempelvis Stureby och Fruängen, nu ändå går vidare med detta projekt innefattande Stockholmshusen. Det är viktigt att tillskapa bostäder som kan efterfrågas av alla. Det är dock besvärande att den nuvarande borgerliga majoriteten inte valt att ta tydligare ställning för det statliga investeringsstödet. Vi socialdemokrater har varit pådrivande för att staden ska vara en aktiv part i investeringsstödet utveckling och för att det på bästa sätt ska passa förhållandena i Stockholm. Hittills har den borgerliga majoritetens intresse för detta vara mycket svalt – något som i slutändan riskerar att skapa dyrare bostäder för dagens och framtidens Stockholmare.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation inom projekt Rosenstenen som omfattar 136 lägenheter, till en total investeringsutgift om 368 mnkr godkänns.

Stockholm den 20 februari 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Karin Gustafsson (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Torun Boucher (båda V) enligt följande.

Det är utmärkt att majoriteten fullföljer satsningen på Stockholmshusen i Solberga, som Vänsterpartiet ansvarade för i den rödgrönrosa majoriteten. Syftet med Stockholmshusen är att pressa produktionskostnaderna och byggtiden för att kunna hålla nere sluthyran i jämförelse med annan nyproduktion. Med bibehållet statligt investeringsstöd, som moderaterna och kristdemokraterna dock avskaffade i den statliga budgeten för 2019, hade hyrorna kunnat pressas ytterligare. Skillnaden i investeringsutgifter, 73 mnkr, blir synlig i denna produktion, då Stockholmshem tagit fram två alternativa förslag, ett med och ett utan investeringsstöd.

När det gäller det första projektet med Stockholmshusen i Rågsved hamnar hyran högre än vad vi och bolagen själva hade hoppats på, men tyvärr var det inte möjligt att för det projektet använda dåvarande investeringsstöd. Trots detta blir hyran ändå lägre än annan jämförbar nyproduktion i området. Bostadsbolagen är också själva övertygade om att hyrorna kommer att kunna bli lägre i kommande projekt, om de får fortsätta med arbetssättet och även lära av vad som hade kunnat göras annorlunda jämfört med det första projektet i Rågsved.

Dessvärre är hyror i nyproduktion högre än i det befintliga beståndet, så även när bostadsbolagen gör allt vad de kan för att pressa hyrorna i nyproduktionen behöver vi slå vakt om det befintliga beståndet där hyrorna är lägre. Tyvärr är den borgerliga majoriteten uppenbarligen fartblind i sin ideologiska iver att minska dessa allmännyttiga hyresrätter.

Ärendet

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030 och 70 000 under perioden 2019-2025. Hittills har omkring 50 000 lägenheter påbörjats och produktionen av nya bostäder har successivt ökat under senare år. Stadens egna bostadsbolag bidrar som en aktiv part till att uppnå stadens bostadsmål.

Exploateringsnämnden beslutade den 9 november 2017 att anvisa AB Stockholmshem mark för bostadsändamål i Solberga på del av Västberga 1:1 intill befintlig fastighet Rosenstenen. Vidare beslutade exploateringsnämnden att anvisa ytterligare mark i Solberga, på del av Västberga 1:1 intill fastighet Snabelskon, till Stockholmshem. Anvisningen avsåg så kallade Stockholmshus.

Stockholmshus är ett koncept som utvecklats av stadens allmännyttiga bostadsbolag tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Stockholmshusen ska vara hållbara, välritade och välbyggda hyresrätter som kan byggas snabbt, effektivt och till lägre byggkostnader. Runt årsskiftet 2015/2016 tecknades ramavtal med fyra entreprenörer, vilket innebär att det inte behövs nya upphandlingar för varje enskilt projekt. Målet är att under avtalsperioden byggstarta 3 500 – 5 000 lägenheter inom detta koncept. Avtalsperioden sträcker sig till år 2018 men optionen för år 2019 har avropats för tre av entreprenörerna.

Projektet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och bolagets ägardirektiv, att bygga 136 hyreslägenheter med tillhörande markparkering i stadsdelen Solberga.

Projektet består av två planområden längs Folkparksvägen i Solberga och omfattar ca 8 700 kvm (se kartbild nedan). Område ett gränsar till AB Stockholmshems pågående nyproduktion Karneolen (i väst) och till AB Stockholmshems befintliga bostadsområde (i syd). Mot sydöst avgränsas planområdet av en gång- och cykelväg som kopplar samman Folkparksvägen med Kristallparken. Område två gränsar i norr och i väst till AB Stockholmshems befintliga bostadsbestånd. I söder möter området en gångbro och på andra sidan Folkparksvägen finns AB Stockholmshems bostadshus och en förskola.

Planområdena består idag av allmän platsmark med kuperade skogsbackar och berg i dagen.



Stockholms stad är markägare för de områden som föreslås för AB Stockholmshems bebyggelse och marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Bebyggelseförslaget för område ett innebär lameller om fyra huskroppar utmed Folkparksvägen samt två hus utmed Kristallvägen. Sammanlagt innehåller område ett knappt 100 lägenheter. Planen innehåller också nya markparkeringar, dels på en grönyta utmed en del av Kristallvägen och dels öster om gång- och cykelvägen mot Kristallparken. Cykelparkering avses lösas inom tomtmark.



Situationsplan för område 1 av Rosenstenen

Det befintliga gång- och cykelstråket sydöst om planområdet flyttas något öster ut, men bibehålls grönt.

Bebyggelseförslaget för område två innebär lameller om tre huskroppar utmed Folkparksvägen. Sammanlagt innehåller område två ca 40 lägenheter. Planen innehåller också en ny markparkering. Cykelparkering planeras ske inom tomtmark.



Situationsplan för område 2 av Rosenstenen

Lägenhetsfördelningen innehåller övervägande 2:or och 3:or, vilket också stämmer väl överens med AB Stockholms shems marknadsanalys.

Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,4 som utgångspunkt. En rabatt på 25 procent bör kunna uppnås med mobilitetstjänster. P-tal för cykel är 4 platser/100 kvm bostad BTA.

Möjligheter för rening och fördröjning av dagvatten kommer att behöva ordnas inom kvarteren. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark är till exempel stuprörsutkastare till gräsytor och regnbäddar.

Tidplan

Beslut om start-PM fattades i stadsbyggnadsnämnden den 21 juni 2018.

Detaljplanen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under kvartal fyra 2019, och utan överklagande vinna laga kraft kvartal ett 2020. Byggstart

kan ske så snart planen vunnit laga kraft och transformatorstationen på Kristallvägen är flyttad och busshållplatsen på Folkparksvägen anlagd.

Risker

Bolaget identifierar tre huvudsakliga risker för projektet:

1. Risk för försening på grund av överklaganden.
2. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av anläggande av ny transformatorstation.
3. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt av tillfällig busshållplats.

Ekonomi

Totalt kostnadstak för projektet är beräknat till 368 mnkr och 5 procent budgetreserv. En ekonomisk bedömning av AB Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Med beräknad produktionskostnad och förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Beslutet i AB Stockholmshems styrelse innehöll två alternativa investeringsutgifter för projektet, en med investeringsstöd och en utan. Sedan bolagets styrelse fattat beslut om investeringen har riksdagen fattat beslut om att avskaffa investeringsstödet varvid detta alternativ utgår.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 19 december 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra bostadsprojekt i området. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

Beslutet i AB Stockholmshems styrelse innehöll två alternativa investeringsutgifter för projektet, en med investeringsstöd och en utan. Sedan bolagets styrelse fattat beslut om investeringen har riksdagen fattat beslut om statsbudgeten där investeringsstödet

tas bort, varför kommunfullmäktige föreslås besluta om investeringsutgift exklusive statsbidrag.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB

Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.