

Utlåtande Rotel I+III (Dnr KS 2018/1812)

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid Björnmossevägen i Kälvesta

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnation vid Björnmossevägen omfattande c:a 224 lägenheter, till en total investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäders projekt vid Björnmossevägen i Kälvesta är en del av stadens satsning på Stockholmshusen och innebär att cirka 224 lägenheter kan byggas i ett attraktivt läge. Bolaget bidrar till stadens mål i flera avseenden.

Byggstart för projektet planeras till våren år 2020. Projektet Björnmossevägen innebär en total investeringsutgift om cirka 565 mnkr.

AB Svenska Bostäder erhöll markanvisning för 220 lägenheter december 2017. Inom området ska både flerfamiljshus och radhus uppföras. Detaljplanearbetet pågår och arbetet går enligt plan. En av ramavtalsentreprenörerna för Stockholmshusen har utsetts och deltar i detaljplanearbetet.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har alltjämt 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.

Björnmossevägen är utpekad i Stockholms stads översiktsplan som ”stadsgata av lokal karaktär” vilket innebär att ny blandad bebyggelse kan prövas längs gatans sträckning, något som föreliggande projekt bidrar till. Projektet innebär vidare att ändamålsenliga lägenheter tillförs i Kälvesta, vilket ger ett stort värde för människor som vill bo kvar i sitt område men av olika skäl inte kan eller vill bo i villa eller radhus.

Samtidigt är det viktigt att projektet tar stor hänsyn till omgivningen. Vi har tidigare varit kritiska till en planerad nyproduktion vars höjd och struktur inte tillräckligt anpassats till kringliggande bebyggelse. Föreliggande inriktningsbeslut behandlar inte projektets gestaltning, då det är en fråga som hanteras inom ramen för den pågående planprocessen. Vår uttalade ambition är dock att projektet i den processen bearbetas på så sätt att omfattning och gestaltning medför ett varsamt tillägg och med stor hänsyn till den omgivande miljöns karaktär.

Vi ser positivt på att arbetet med Stockholmshusen fortskrider. När det första projektet stod klart i Rågsved visade det sig dock 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. Inte minst mot bakgrund av den vikande byggkonjunkturen är det viktigt att öka inslaget av industriellt byggande för att få ned produktionskostnaderna, och i förlängningen även boendekostnaderna.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)

Protokollsutdrag från styrelsen för AB Svenska Bostäder 2018-12-06

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 vid Björnmossevägen omfattande c:a 224 lägenheter, till en total investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.

Stockholm den 20 februari 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Reservation anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att föredragande borgarråds förslag avslås
2. Att därutöver anför följande:

Vi anser att stadsdelen kring Kälvesta ska utvecklas i en annan riktning än vad gällande inriktningsbeslut innefattar. Vi som parti efterfrågar bebyggelse som är i harmoni med sin omgivning, vilket vi anser att detta projekt inte uppfyller. Framtagandet av projektet har haft brister i dialogen med boenden i Kälvesta. Boendemiljön för de som bor i området har ej varit en parameter man har tagit hänsyn till på ett fullgott sätt.

Hela projektet är sig saknar en bred helhetssyn kring hur Kälvesta ska utvecklas. Det finns annan byggbar mark i området, som det närliggande industriområdet. Industriområdet är en yta man först bör gå vidare med innan man överväger andra områden för exploatering i Kälvesta.

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 Kälvesta, 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. Vi utgår ifrån att projektet inte minskas i omfattning till följd av de hänsyn som föredragande borgarråd lyfter fram i sina synpunkter. Kälvesta är med sin dominans av ägt boende i stort behov av ett tillskott av allmännyttiga hyresrätter.

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.

Remissammanställning

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.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder i juli 2017 om en markanvisning för den mark som sträcker sig över flera obebyggda fastigheter, bland annat Kälvesta 1:3. I startpromemorian bedömdes området kunna bereda plats för cirka 400 bostäder varav 200 inom projektet Stockholmshusen. Den 7 december 2017 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostadsändamål inom fastigheten Kälvesta 3:1 till AB Svenska Bostäder för 224 hyresrätter i området.

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 Svenska Bostäder erhöll markanvisning för 220 lägenheter december 2017. Inom området ska både flerfamiljshus och radhus uppföras. Detaljplanearbetet pågår och arbetet går enligt plan. En av ramavtalsentreprenörerna för Stockholmshusen har utsetts och deltar i detaljplanearbetet. Planområdet är uppdelat mellan två byggherrar, BTH Bostad och AB Svenska Bostäder. BTH Bostad kommer att bygga omkring 20 radhus och 150 bostadsrätter.

Stadsmiljön Björnmossevägen, med sträckning i nord-sydlig riktning, flyttas österut vilket skapar utrymmen för bebyggelse väster om vägen. På den östra sidan fanns tidigare en luftburen kraftledning som nedmonterades sommaren 2017. Kraftledningen är förlagd på annan plats inom

omläggningsprojektet Stockholms Ström, som delvis finansieras av Stockholms kommun för att få byggbar mark.



Detaljplaneområdet för bostäderna vid Björnmossevägen visas på bilden.

Den befintliga närliggande bebyggelsen utgörs till stor del av villor, atriumhus, kedjehus och radhus från 1970- och 1980-talet. Enligt Översiktsplan för Stockholms stad är Björnmossevägen nämnt som ett särskilt område där ny bebyggelse ska studeras. Bebyggelsen är i dagsläget avskärmad från huvudgator med breda barriärer inkluderande cykelstråk och gräs- och planteringsytor. Vissa delar av grönområdena är förbuskade och kan upplevas som otrygga.

Området har fungerande kollektivtrafik. Björnmossevägen trafikeras av buss som går mellan Vällingby Centrum och Spånga station. Från Vällingby centrum går tunnelbana till T-Centralen och från Spånga går pendeltåg till Stockholm City.

Stockholmshuset har i grundutförandet inte garage. Detta projekt utgör dock ett undantag. Staden tillämpar så kallade gröna p-tal vilket innebär att delar av p-talet kan ersättas av andra lösningar.

Tidplan

Detaljplanarbetet startade i januari 2018. Samråd ska ske under kvartal ett 2019. Detaljplanen beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden i slutet av år 2019.

Genomförandebeslut för AB Svenska Bostäder planeras preliminärt till tredje kvartal 2020. Staden planerar att vara klar med sina markarbeten i slutet av år 2020. Med dessa förutsättningar kan bottenplattan gjutas runt årsskiftet

2020/2021. Bostäder kan enligt tidplan stå klara för inflyttning successivt med start från år 2022.

Ekonomi

Investeringen omfattar cirka 565 mnkr. Investeringen i kronor per uthyrningsbar area är högre än konceptmålen bland annat på grund av garagebyggnation. En ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2 (SEKRETESS).

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

Risker

Identifierade risker är överklagande av detaljplanen, grundläggningsförhållanden, samt prisutvecklingen för byggande. Ytterligare en risk är att de krav vad gäller energianvändning om max 55 kWh/kvm som ställs i projektet innebär tekniska lösningar som inte ingår i konceptet och därmed påverkar möjligheterna att nå de ekonomiska målen negativt.

Rapportering

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen samt med ett genomförandebeslut till AB Svenska Bostäder styrelse under kvartal två 2020.

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 20 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. Projektet stämmer väl överens med kommunfullmäktiges målsättning att staden ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser vidare att projektstorleken är bra. AB Svenska Bostäder äger och förvaltar fem fastigheter i närliggande Solhem, Vinsta och Hässelby Villastad. Bolaget har en väl fungerande organisation med stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion. Det är eftersträvansvärt att de kommunala bostadsbolagen genomför fler större bostadsutvecklingsprojekt i syfte att uppnå en jämn nyproduktionskapacitet över tid, pressa kostnaderna och uppnå en effektiv förvaltning.

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