

Tilläggsavtal 2 till Överenskommelse om exploatering och försäljning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Tilläggsavtal 2 till Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet godkänns.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Enligt Överenskommelse om exploatering och försäljning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB (Dnr KS 2018/925) som tecknades med JM AB år 2018 ska bolaget uppföra cirka 50 bostadsrättslägenheter vid Igeldammsgatan.

Mot bakgrund att JM AB vill ha möjlighet att eventuellt ändra upplåtelseformen i projektet från bostadsrätt till ägarlägenhet har ett tilläggsavtal tagits fram. Avtalet innebär att bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt eller överlåta bostäderna som ägarlägenheter.

Exploateringsnämnden bedömer att markvärdet inte påverkas av om det byggs ägarlägenheter istället för bostadsrätter. Den överenskomna köpeskillingen ändras därmed inte.

Tilläggsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2020 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Avtalet betecknas ”tilläggsavtal 2” eftersom ett tilläggsavtal tidigare har upprättats av exploateringsnämnden på delegation. Det tidigare tilläggsavtalet avser ett tidigareläggande av tillträdesdagen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att ägarlägenheter inte är vanligt förekommande i Stockholm och att om bolaget väljer att bygga ägarlägenheter kommer det att bidra till mer blandade upplåtelseformer i Stockholm.

Mina synpunkter

Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer med en balans av bostadsrätter och hyresrätter men även äganderätter. Förslaget om flexibilitet för bolaget att själv välja mellan att upplåta bostäderna som bostadsrätter eller äganderätter är positivt och medför inga negativa konsekvenser för staden ekonomiskt då köpeskillingen är oförändrad. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tilläggsavtal 2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

- | | |
|-----|-----------------------------|
| Att | ärendet avslås. |
| Att | därutöver anföras följande. |

Ägarlägenheter är borgerlighetens dröm. De introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Så har dock inte blivit fallet. År 2019 fanns cirka 1 200 i hela landet. Men skam den som ger sig. Ett sätt att se på ägarlägenheter är att de kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Fördelen för den enskilde är att de får förvalta och nyttja bostaden helt fritt och exempelvis hyra ut utan någon styrelses eller annan boendes formella tillåtelse. Det

kan förstås synas attraktivt, inte minst för den som vill investera och spekulera i bostäder. Vi ser dock flera betydande nackdelar.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vidare har bostadsrätts- och hyresgästföreningar varit starka deltagare i stadsutvecklingen där de ofta tvingat politiken att skärpa sina argument för nybyggnation eller annan stadsutveckling. Med fler ägarlägenheter riskerar den dynamiken att kraftigt försvagas. Avslutningsvis, Stockholm behöver fler bostäder till överkomlig hyra. En stilla önskan är att den grönbå majoriteten skulle prioritera detta istället för att experimentera med ägarlägenheter och utförsäljningar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Tilläggsavtal 2 till Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet godkänns.

Stockholm den 22 april 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Reservation anfördes av Kadir Kasirga, Jan Valeskog och Karin Gustafsson (alla S) och Torun Boucher och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

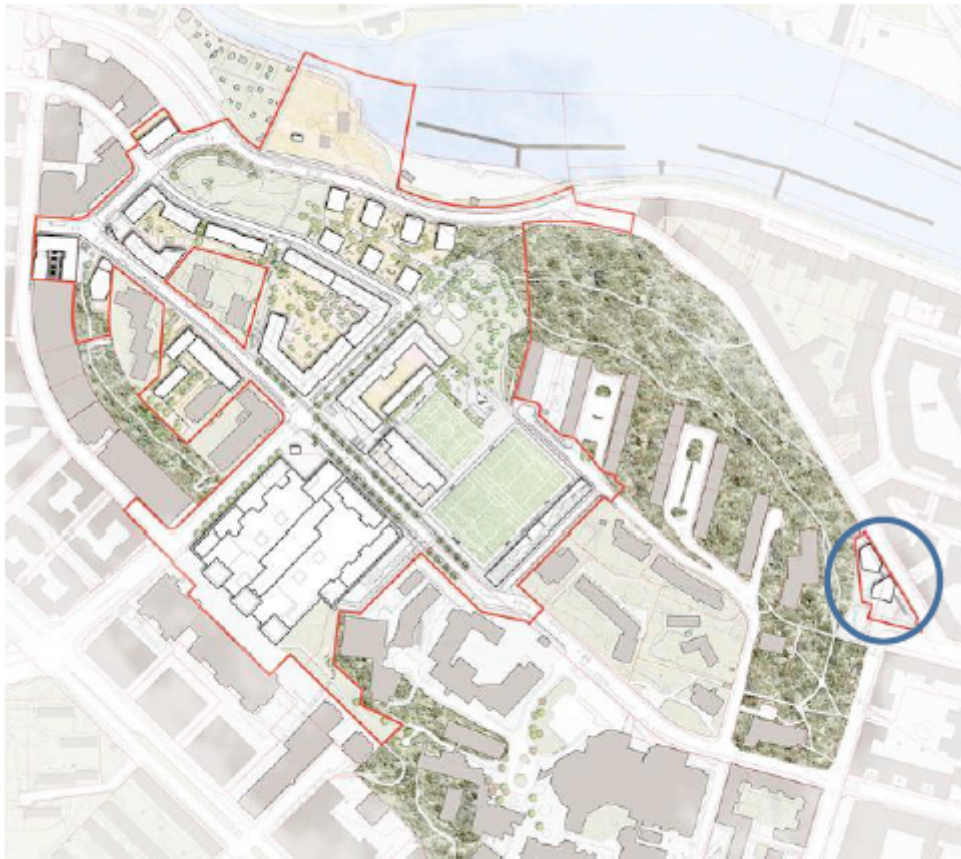
Enligt Överenskommelse om exploatering och försäljning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB (Dnr KS 2018/925) som tecknades med JM AB år 2018 ska bolaget uppföra cirka 50 bostadsrättslägenheter vid Igeldammsgatan.

Mot bakgrund att JM AB vill ha möjlighet att eventuellt ändra upplåtelseformen i projektet från bostadsrätt till ägarlägenhet har ett tilläggsavtal tagits fram. Avtalet innebär att bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt eller överlåta bostäderna som ägarlägenheter.

Exploateringsnämnden bedömer att markvärdet inte påverkas av om det byggs ägarlägenheter istället för bostadsrätter. Den överenskomna köpeskillingen ändras därmed inte.

Tilläggsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2020 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Avtalet betecknas ”tilläggsavtal 2” eftersom ett tilläggsavtal tidigare har upprättats av exploateringsnämnden på delegation. Det tidigare tilläggsavtalet avser ett tidigareläggande av tillträdesdagen.



Illustrationsplan under granskningsskedet - Detaljplanområde i heldragen röd linje. Ny bebyggelse i vitt. Blå ring avser JM:s projekt.

Det övergripande målet med projektet är att tillskapa fler bostäder och att utveckla Stadshagen till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv.

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/-Stadshagens Idrottsväg och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. För närvarande planeras drygt 1 775 lägenheter inom området, vilket motsvarar cirka 1 400 ekvivalenta lägenheter, samt en skola och förskolor. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och att S:t Göransgatan flyttas söderut.

Inom detaljplanen byggs det 56 % bostadsrätter och 44 % hyresrätter.

Kommunfullmäktige har godkänt genomförandebeslut för projektet Stadshagen den 28 maj 2018. Detaljplanen vann laga kraft 14 november 2018.

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse med JM AB för exploatering vid Igeldammsgatan, ca 50 lägenheter, har godkänts i kommunfullmäktige 1 oktober 2018. Enligt överenskommelsen ska JM bygga bostadsrätter.

Tilläggsavtal har upprättats med JM på delegation 2019-09-19 som innebär att tillträdesdagen för JM har tidigare lagts till 2020-09-30 istället för 2021-07-01.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 februari 2020 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del tilläggsavtal 2 till ”Överenskommelse om exploatering och försäljning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tilläggsavtal 2.

Reservation anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret anser att det är bra med olika upplåtelseformer. Ägarlägenheter är än så länge en ovanlig upplåtelseform i Stockholm.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 mars 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska hela Stockholm präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

Stadsledningskontoret konstaterar att Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB avseende 50 bostadsrättslägenheter avser en del av genomförandet av projektet Stadshagen. Genomförandebeslut för projektet Stadshagen godkändes av kommunfullmäktige den 28 maj 2018 (Dnr KS 2018/489). Hela projektet omfattar sammanlagt drygt 1 755 bostäder, skola, förskolor med mera.

Stadsledningskontoret konstaterar att ägarlägenheter i dagsläget inte är vanligt förekommande i Stockholm. Om JM AB väljer att bygga ägarlägenheter bidrar det till en ökad blandning av upplåtelseformer i Stadshagen. Tilläggsavtalet påverkar inte den överenskomna försäljningsinkomsten.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då avtalet är kopplat till en försäljning som godkänts av kommunfullmäktige (Dnr KS 2018/925).

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner Tilläggsavtal 2 till Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB i enlighet med bilaga 2.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

1. Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut.
2. Att försäljningen till Borätt villkoras med att bolaget uppför bostadsrätter, samt att därutöver anföras följande:

Ägarlägenheter är borgerlighetens våta dröm. De introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Så har dock inte blivit fallet. År 2019 fanns cirka 1 200 i hela landet. Men skam den som ger sig. Ett sätt att se på ägarlägenheter är att de kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Fördelen för den enskilde är att de får förvalta och nyttja bostaden helt fritt och exempelvis hyra ut utan någon styrelses eller annan boendes formella tillåtelse. Det kan förstås synas attraktivt, inte minst för den som vill investera och spekulera i bostäder. Vi ser dock flera betydande nackdelar.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vidare har bostadsrätts- och hyresgästföreningar varit starka deltagare i stadsutvecklingen där de ofta tvingat politiken att skärpa sina argument för nybyggnation eller annan stadsutveckling. Med fler ägarlägenheter riskerar den dynamiken att kraftigt försvagas. Avslutningsvis, Stockholm behöver fler bostäder till överkomlig hyra. En stilla önskan är att den grönbå majoriteten skulle prioritera detta istället för att experimentera med ägarlägenheter och utförsäljningar.