



Handläggare: Jan Lind  
Staben  
Tel: 508 264 71  
s.jan.lind@gfk.stockholm.se

2003-02-17

Dnr 03-770-335:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Möjligheten att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder**

**Remiss av skrivelse av borgarråden Annika Billström (s), Roger Mogert (s) och Py Börjeson (s)**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av borgarrådens skrivelse med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

Jan Lind

**SAMMANFATTNING**

De tre borgarråden hemställer i den remitterade skrivelsen att stadsledningskontoret i samarbete med berörda nämnder och bolag skyndsamt inventerar det kommunala, statliga och privata fastighetsbeståndet i Stockholm i syfte att klargöra förutsättningarna för att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder.

Gatu- och fastighetskontoret konstaterar att det redan pågår omfattande aktiviteter inom staden för att både effektivisera användningen av stadens eget fastighetsbestånd och dammsuga kontors- och industrilokaler/områden för att identifiera lämpliga omvandlingsmöjligheter till bostäder.

Vi motsätter oss givetvis inte att stadsledningskontoret ges ytterligare styruppgifter i staden. Och vi är självfallet beredda att efter bästa förmåga bistå stadsledningskontoret med vår kompetens, erfarenhet och tillgängliga resurser, om stadsledningskontoret ges den vidgade styrrollen. I ett sådant

mer samordnat arbete för att undersöka potentialen för ombyggnad av olika lokaler bör även näringslivskontoret engageras.

Vi menar dock att det är andra omständigheter än stadens egen ambition och styrning som är de främsta hindren mot ökat bostadsbyggande. Framförallt handlar det om en rad olika statliga insatser som skulle behöva göras för att få fart på bostadsbyggandet.

I stället för att stadsledningskontoret åläggs att leda redan väl fungerande arbeten med mark- och planfrågor inom staden vore det enligt vår mening bättre om stadens ledningsenergi koncentrerades på vissa andra frågor.

Vi förordar således att stadsledningskontorets roll inom bostadsförsörjningen utvecklas i framförallt två avseenden. För det första bör statsmakterna påverkas för att eliminera de många och uppenbara hinder mot ett ökat bostadsbyggande som ligger i statsmakternas händer att lösa. Vidare bör stadsledningskontoret kunna ha en mer aktiv roll vid kommuninterna avvägningar mellan alla motstridiga mål och intressen.

En sådan ledningsroll för stadsledningskontoret synes vara väl förenlig med det nu allt mer utvecklade integrerade systemet för ledning och uppföljning av stadens verksamheter (ILS) och även ligga i linje med det nyligen inledda arbetet med andra övergripande bostadsfrågor i stadens genomförandegrupp för ökat bostadsbyggande – 20 K-gruppen.

#### **BORGARRÅDSSKRIVELSENA**

I den nu remitterade skrivelsen som inkom till kommunstyrelsen 2002-12-04 hemställer borgarråden Annika Billström, Roger Mogert och Py Börjeson att stadsledningskontoret i samarbete med berörda nämnder och bolag skyndsamt inventerar det kommunala, statliga och privata fastighetsbeståndet i Stockholm i syfte att klargöra förutsättningarna för att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder.

Skrivelsen är i övrigt av följande lydelse.

I Stockholm råder brist på bostäder. Alla sätt att avhjälpa situationen måste prövas, däribland möjligheten att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder. För att kunna utveckla en realistisk bostadsförsörjningsstrategi och uppnå de uppsatta målen måste vi få en god bild av vilka förutsättningar som föreligger.

Vi vill att stadsledningskontoret, i samarbete med berörda nämnder, inventerar staden och ser vilka möjligheter som finns att genom ändrad användning av befintliga fastigheter skapa förutsättningar för att öka bostadsproduktionen ytterligare. Eftersom staden har en möjlighet - och skyldighet - att agera aktivt för att säkra bostadsförsörjningen bör inga vägar uteslutas. Både det kommunala, statliga och privata fastighetsbeståndet bör inventeras i syfte att

klargöra förutsättningarna och vilka objekt, och viken typ av objekt, som skulle vara möjliga att konvertera till bostäder.

Eftersom det på förhand inte går att avgöra vad som kommer att vara ett lämpligt tillvägagångssätt bör underlaget vara så fylligt att det ger en god bild av situationen på marknaden och bör inte på förhand utesluta tänkbara alternativ. I utredningen bör givetvis även de kommunala bolagens fastighetsbestånd beröras.

De tre borgarrådens skrivelse har remitterats till, förutom gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret för yttrande senast 2002-02-28.

I sammanhanget bör även uppmärksammas att gatu- och fastighetsborgarrådet Roger Mogert i en skrivelse 2002-11-06 till kommunstyrelsen aktualiserat inrättande av en genomförandegrupp för ökad bostadsproduktion i Stockholms stad. Skrivelsen har inte remitterats men har intresse i sammanhanget eftersom den delvis rör samma frågor som den remitterade skrivelsen.

Skrivelsen är av följande lydelse.

Stockholm växer och behovet av bostäder är stort. Det råder en bred enighet om att den bostadsmarknad som stockholmarna möter är otillfredsställande. De skiftande behov som finns bland medborgarna i vår stad kan inte tillgodoses på dagens bostadsmarknad och det krävs krafttag för att ändra på situationen. En ny ordning måste till för att klara volymmålen i bostadsbyggandet och bereda alla stockholmare möjlighet till ett gott boende.

Bostadsmarknaden är just en marknad. Det innebär att kommunens möjligheter att agera begränsas av en mängd faktorer. Dels av nationell lagstiftning. Dels av att en mängd olika privata aktörer måste bidra för att ett gott resultat ska kunna uppnås. Dessa aktörer utgår givetvis från sina villkor och premisser snarare än från den kommunpolitiska agendan. Det bör ses som en utmaning för staden att använda denna mångfald, som ibland kan leda till missförstånd och brist på ömsesidig förståelse, till något positivt som berikar Stockholm och kan leda till nya lösningar på välkända problem. Utöver detta krävs också en god samordning mellan olika kommunala förvaltningar och bolag för att vi skyndsamt ska kunna nå resultat.

I syfte att underlätta en samordning och säkerställa att alla inblandade har en god kunskap om de övriga aktörernas villkor och perspektiv bör en särskild genomförandegrupp bildas för att klara volymmålen i bostadsbyggandet. I denna bör ingå representanter för de kommunala bolagen och förvaltningarna, samt representanter för berörda branscher. Förutom den redan nämnda uppgiften, att öka byggandet av bostäder i Stockholm, bör stadens målsättning att pressa ner boendekostnaderna i nyproduktionen präglade gruppens arbete.

Med anledning av ovanstående föreslår jag

att en genomförandegrupp, bestående av representanter för berörda kommunala förvaltningar och bolag, samt branschföreträdare, inrättas för att öka bostadsbyggandet och pressa ner boendekostnaderna i nyproduktion.

#### **GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPUNKTER**

Ett ökat bostadsbyggande är starkt prioriterat i stadens budget.

#### Ombyggnadsprogram

Gatu- och fastighetsnämnden fick i budget 2003 bl a i uppdrag att ta fram ett ombyggnadsprogram där kontors- och industrilokaler byggs om till bostäder. Programmet ska tas fram i samarbete med stadsdelsnämnderna.

I nämndens verksamhetsplan anges därför att en inventering ska göras av kontor och industrilokaler som kan vara lämpliga att bygga om till bostäder. I verksamhetsplanen sägs även följande.

Denna bedömning är grannlaga och kräver att en avvägning görs mellan godtagbar boendemiljö, näringslivets utvecklingsmöjligheter, behovet av bostäder samt ekonomiska förutsättningar. I staden finns på grund av rådande konjunkurläge för närvarande ett överskott av bl.a. nybyggda kontorslokaler, medan mark för industrietablering är en bristvara. Det är dock inte rimligt att tro att den samlade outnyttjade kontorsyta som idag finns går att omvandla till bostäder. För att kommunfullmäktiges mål om att Stockholm skall vara en stad i förändring och utveckling och att näringslivet skall ges goda förutsättningar, krävs också möjligheten till nya kontors- och industrietableringar på lång sikt.

Inom ramen för pågående projekt planeras och genomförs ombyggnader och förtätningar av industri- och kontorsområden där så är möjligt, till exempel kan nämnas Axelsberg, Kista och Vinsta. Kontoret avser att framöver inom ramen för pågående och kommande programarbeten inom respektive stadsdelsnämndsområde, se över möjligheterna till bostadsomvandlingar och där möjligheter finns konkretisera dessa i form av ombyggnadsprogram.

Inom ramen för projekt i city prövas regelmässigt möjligheterna att inrymma ytterligare antal bostäder. Erfarenheten är dock att motståndet mot detta är stort p.g.a. ekonomiska skäl. Möjlighet att göra påbyggnader i befintligt bestånd skall prövas.

Nybyggnation skall i första hand ske på redan exploaterad mark vilket innebär fortsatt arbete med inventering av rivningstomter, nedlagda industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårrområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning, planering för service och kommunikationer. Exempel på sådana är Hammarby Sjöstad, västra Kungsholmen, gasverkstomten i Hjorthagen, Liljeholmen/Årstadal och mark övertagen från Stockholm Hamn AB. Ett annat möjligt sätt är omläggning av vägnät. Ett sådant exempel är

omläggning av Skärholmsvägens sträckning som beslutats i budget 2003. Vidare planeras nedgrävning av kraftledning i tunnel mellan Skanstull och Västberga för att frigöra mark för bostäder och arbetsplatser samt överdäckning av Norra Stationsområdet.

Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora kostnader. De innebär också en osäkerhet i genomförandetakt då t.ex. möjligheten till marksanering beror på tillgången på behandlingsanläggningar osv.

Förutom tillgången på beredd mark och ombyggnadsmöjligheter kommer bostadsbyggandet i Stockholm beröras av konjunkturens utveckling och därmed byggherrarnas vilja att ta ekonomiska risker för att bygga. Gatu- och fastighetskontoret kommer under verksamhetsåret bedriva en nära dialog med byggherrar och andra aktörer för att målet om 20 000 bostäder skall nås.

Vad särskilt gäller *stadens industriområden* har kontoret i tjänsteutlåtande 2002-11-22, med anledning av en skrivelse från Per Bolund (mp), presenterade en analys av möjligheterna till effektivisering av markanvändningen i stadens industriområden.

Kontoret konstaterade att det redan pågår att stort antal program- och planarbeten som omfattar många av stadens industriområden där frågan om effektivt markutnyttjande av industifastigheterna blir väl utredd. Vidare anser kontoret att det stora flertalet industriområden redan har en effektiv markanvändning och att frågan om att genomföra ytterligare utredningar rörande effektiviteten av markanvändningen i stadens industriområden bör anstå tills eventuella program- och planarbeten inleds för respektive område. Kontoret anser av olika skäl att det skulle bli svårt att samlokalisera olika miljö- och hälsofarliga verksamheter.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-12-17 att godkänna kontorets svar.

Även beträffande *statliga markområden och fastigheter* har kontoret nyligen presenterat en särskild genomgång. I tjänsteutlåtande 2003-01-23 redovisar vi, efter gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att ta fram en förteckning över statlig mark lämplig för bostadsbebyggelse och statens planer för marken, ca 160 statliga fastigheter i innerstaden och ca 70 i ytterstaden samt deras användning och möjligheter för framtida användning. Genomgången sammanfattas enligt följande.

I innerstaden äger staten för närvarande inte någon mark som inom överskådlig tid kan komma i fråga för mer omfattande bostadsbyggande än mark inom Norra Stationsområdet, Värtahamnsområdet och inom kvarteret Svea Artilleri. Det enda större sammanhängande stycke mark som staten äger i ytterstaden är spårområdet mellan Västberga industriområde och partihallsområdet. Detta är idag inte aktuellt för omvandling och är starkt kopplat till arbetsplatsområdenas framtida utveckling. Även omlokaliseringar och omstruktureringar i den statliga verksamheten kan medföra att mark kan bli tillgänglig för bostads- eller annan användning. Kontoret bevakar även fortsättningsvis dessa.

I sammanhanget kan även noteras att näringslivskontoret har mycket uppgifter och kunskap om olika slag av lokaler i Stockholm. Näringslivskontoret har nyligen presenterat nya siffror om efterfrågan, vakansgrader och hyresnivåer - Lokalkonkurrens i Stockholm hösten 2002. Där konstateras bl a att vakansnivån totalt för alla lokaltyper ligger på 5,5 %, men för kontorslokaler är vakansgraden så hög som 9,7 %. Vidare handhar näringslivskontoret Lokalförmedlingen där ett stort utbud av lediga lokaler finns samlade. För närvarande erbjuds över 2 100 hyreslediga lokaler i Stockholm.

### Stadens lokalförsörjningsplanering

Vad gäller användningen av det kommunala fastighetsbeståndet och möjligheterna att friställa kommunala lokaler för andra ändamål kan nämnas att från och med verksamhetsåret 2002 kommer, enligt stadens centrala direktiv inför nämndernas utarbetande av verksamhetsplanerna för 2002, en lokalförsörjningsplan att upprättas för Stockholms stad. Planen ska vara ett instrument för att staden på lokal och central nivå ska kunna planera det långsiktiga behovet av lokaler för stadens verksamhet. Den utgör en viktig grund för ett effektivt utnyttjande av stadens resurser. Planen ska sedan användas för att anpassa mängden och inriktningen på lokalresurserna.

Varje nämnd ska upprätta sin egen plan för lokalförsörjningen där samtliga lokaler tas upp. Utifrån en befolkningsprognos som sträcker sig tio år fram i tiden ska sedan bedömningar av förändringar i lokalbeståndet göras och kopplas till en bedömning av förändring av kostnader över tiden. Målet är att skapa en långsiktigt hållbar lokalplanering så att lokalerna är utformade på bästa tänkbara sätt för verksamheterna till rimlig kostnad. En lokalförsörjningsplanering ska bidra till hålla lokalkostnaderna nere och förenkla omstruktureringar. Planen ska enligt direktiven vara ett självklart instrument i verksamhetsplaneringen där lokalfrågorna är en naturlig och viktig del.

På sikt ska en lokalresursplan tas fram med utgångspunkt i denna plan. Lokalresursplanen syftar till att långsiktigt planera hur stadens egna lokalresurser (inom gatu- och fastighetsnämnden och de kommunala bolagen) ska användas på bästa sätt. Grunden för denna resursplanering ska vara behovet som anges i lokalförsörjningsplanen. Lokalresursplanen ska enligt stadsledningskontoret tas fram i samarbete med Stockholm Stadshus AB och gatu- och fastighetsnämnden.

Lokalförsörjningsplanen ska vara kopplad till nämndernas budget och ska därför också ingå i verksamhetsplanen och dateras upp årligen.

Inom gatu- och fastighetskontoret ansvarar fastighetsförvaltningen för kontorets egen lokalförsörjningsplan. Översynen har, som också framgår av verksamhetsprogrammet, gett vid handen att kontoret under 2003 kommer att disponera en area av totalt ca 84 000 kvm. Av denna utgörs 29 000 kvm

av kontorslokaler, huvudsakligen i Tekniska nämndhuset, men också på andra adresser. Övrig area utgörs av förråd, teknikutrymmen, garage och P-platser. Gatu- och fastighetskontoret är själv hyresvärd för de flesta lokalerna, men även andra fastighetsägare är representerade.

Kontorets samlade lokalyta bedöms nu komma att förbli relativt konstant under de närmaste åren. Tidigare, då förvaltningen påverkades av ökad konkurrensutsättning, förutsågs ett minskat behov av kontorsrum.

Gatu- och fastighetskontoret har i flera tidigare sammanhang berört frågan om omlokaliseringar av kommunal verksamhet för att bereda plats åt andra verksamheter. I tjänsteutlåtande 2002-01-03 lämnade vi synpunkter på ett förslag av Annika Billström (s) att flytta tekniska förvaltningarna till Hammarby Sjöstad och därigenom skapa lägenheter som ungdomar kan efterfråga. Vi anförde då sammanfattningsvis följande.

Gatu- och fastighetskontoret anser att frågan om eventuell omlokalisering av verksamheterna i Tekniska nämndhuset bör ses i ett vidare sammanhang rörande stadens samlade lokalanvändning och lokalinnehav. Bl a rör användningen av nämndhuskomplexet inte enbart de kommunala verksamheter som nu har lokaler där utan fastigheterna bör också ingå i stadens samlade lokalförsörjningsplanering.

I yttrandet över integrationsnämndens nyligen presenterade utlokaliseringsförslag pekar vi på att det totalt sett kanske skulle vara mest effektivt att ännu mer koncentrera de framtida kommunala verksamheter som fordrar god tillgänglighet för medborgarna till några centrala kluster, bl a Tekniska nämndhuset. För de verksamheter som inte har samma behov av lättillgänglighet kan mindre centrala lokaliseringar övervägas.

Om nämndhuset friställs bör fastigheterna inte användas för bostäder utan för tillväxtföretag som kan dra nytta av och är beredda att betala för hög tillgänglighet och andra närhetskvaliteter.

Förslaget att omvandla nämndhuset till ungdomsbostäder framstår inte som ekonomiskt realistiskt. Enligt kontorets uppfattning erhålls bästa ekonomin om bostäder för studenter och andra unga nyproduceras på tomträttsmark eller genom ombyggnad av hus som har en struktur lämpad för smålägenheter och där den ändrade användningen i sig inte leder till mycket stora värdeförluster.

I samband med att tomma lokaler uppstår undersöks alltid om de kan användas för något av de prioriterade ändamål som staden vill främja (studentbostäder, hemlösa, flyktingar, funktionshindrade). Just nu diskuteras Blackebergs sjukhem och Räcksta sjukhem.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-01-22 att besvara remissen med kontorets utlåtande.

I våra yttranden över både integrationsnämndens och Annika Billströms utlokaliseringsförslag pekade vi på att ett mer omfattande arbete med lokalförsörjningsplaner skulle starta 2002. Det material som alla

förvaltningar lämnat in till stadsledningskontoret kan då gå igenom och överväganden göras om framtida ytbehov och lokaliseringar mm.  
Ytterligare och snabbare inventering av konverteringsmöjligheter?

Som framgått pågår redan omfattande aktiviteter inom staden för att både effektivisera användningen av stadens eget fastighetsbestånd och dammsuga kontors- och industrilokaler/områden för att identifiera lämpliga omvandlingsmöjligheter till bostäder.

Stadens egen lokalförsörjningsplanering bedrivs av stadens samtliga nämnder och bolag under direkt ledning av stadsledningskontoret.

Ifråga om omvandlingsmöjligheterna, som bl a kräver avvägningar mellan motstående intressen av skilda slag och rör många olika aktörer och fastighetsägare, är flera av stadens nämnder engagerade såsom, förutom gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, näringslivsnämnden och flera stadsdelsnämnder. Här har stadsledningskontoret inte samma ledande roll.

Vi motsätter oss givetvis inte att stadsledningskontoret ges ytterligare styruppgifter i staden. Och vi är självfallet beredda att efter bästa förmåga bistå stadsledningskontoret med vår kompetens, erfarenhet och tillgängliga resurser, om stadsledningskontoret ges den vidgade styrrollen. I ett sådant mer samordnat arbete för att undersöka potentialen för ombyggnad av olika lokaler bör även näringslivskontoret engageras.

Vi menar dock att det är andra omständigheter än stadens egen ambition och styrning som är de främsta hindren mot ökat bostadsbyggande.

#### Behov av bättre incitament för bostadsbyggande

Vi har länge hävdat att man för att öka bostadsbyggandet måste söka en integrerad syn på *alla* de omständigheter som hindrar ett ökat bostadsbyggande. Som vi framfört i skilda tidigare sammanhang handlar det om hur incitamenten för bostadsbyggandet kan förbättras. Både ekonomiskt/finansiella och administrativa förutsättningar.

Exempelvis är det, som vi hävdar i tjänsteutlåtande 2003-01-30 om förslag till nytt statligt investeringsstöd till bostadsbyggande, väsentligt att de statliga stöden till fastighetsägare inte utformas så att de riskerar bli kontraproduktiva, d v s leder till färre nya hyreslägenheter i stället för fler.

Vidare är möjligheterna att få statliga bidrag till just ombyggnadsprojekt begränsade. Det är endast studentbostäder som kan få investeringsbidrag i samband med ombyggnad. Det investeringsbidrag för byggande av hyresbostäder som infördes 2001 och som nu föreslås kompletteras med ytterligare investeringsstöd avser inte ombyggnadsprojekt. Det nya investeringsstödet föreslås dessutom enbart komma lägenheter på max 60 kvm till del. De statskontrollerade ekonomiska incitamenten för fastighetsägare missgynnar således ombyggnad.



Bruksvärdessystemets utformning och tillämpning är en annan central fråga för bostadsbyggandets utveckling och möjligheterna till rörlighet i beståndet som ligger i statsmaktens hand. Också de nyligen slojade statsbidragen till kommuner för marksanering som bäddar för nya bostäder kan åtgärdas av staten. På liknande sätt är de statliga utbyggnadsambitionerna för trafikinfrastrukturen avgörande för tillkomsten av många bostadsprojekt.

Hushållens betalningsförmåga är också en aspekt som inte får glömmas bort. Här finns t ex det statliga bostadsbidragssystemet och socialbidragsnormerna. Den pågående översynen av plan- och bygglagstiftningen har i uppdrag att se över överprövningsmöjligheterna i planprocessen. En begränsning av överprövningsmöjligheterna bör kunna genomföras utan att medborgarnas rätt till insyn och påverkan minskar.

Utformning och tillämpning av olika statliga sektornormer etc såsom miljökvalitetsnormerna har även de stor betydelse för stadsbyggandet. Länsstyrelsen har tidigare hos regeringen påtalat att om lagen om miljökvalitetsnormen för kvävedioxid tillämpas strikt kan inget ytterligare byggande ske i länet. Senast den 1 juli i år ska länsstyrelsen presentera ett förslag till åtgärdsprogram för att uppfylla denna norm. Vi har länge hävdad att miljökvalitetsnormer, samtidigt som de innebär en drivkraft för fortsatt minskade utsläpp, inte får ge orimliga lokala restriktioner för bl a kommande bostadsbebyggelse.

Överhuvudtaget upplever vi att miljöarbetet både nationellt och regionalt-lokalt dessvärre kännetecknas av ett sektoriserat synsätt, där miljömålen/normerna lever ett tämligen självständigt liv utan hänsyn till andra av människorna efterfrågade nyttigheter i samhället. Liknande iakttagelser kan göras vad gäller kulturmiljöaspekter och estetiska ambitioner. Vi vill inte förringa betydelsen av goda miljö- och levnadsbetingelser etc men skulle gärna se fler förkämpar för nya bostäder också på den statliga sidan.

De ständiga propåerna från statligt håll om att kommunerna ska förbättra sin planberedskap och via en aktiv markpolitik med nya grepp hålla igen mark- och exploateringskostnaderna känns däremot tämligen ofruktosamma.

Varken stadens hantering av planinstrumentet eller av markfrågorna är enligt vår mening något avgörande hinder för fler bostäder i staden. Stadsbyggnadskontoret uppger sålunda att staden har en planering för 20 000 nya lägenheter fram till 2006 och avser påbörja planarbete för ytterligare projekt i syfte att förstärka planberedskapen.

Några kommunalt subventionerade markpriser/tomträttsavgälder är som vi framhållit i flera sammanhang inte lagligen möjliga. Vi har för vår del alltså svårt att se några möjligheter för staden att stödja hyreshusbyggandet mer än genom att, som redan görs, erbjuda förmånlig tomträttsupplåtelse av marken.

Framförallt handlar det sålunda om en rad olika statliga insatser som skulle behöva göras för att få fart på bostadsbyggandet.

#### Stadsledningskontorets roll i bostadsförsörjningssammanhang

De tre borgarrådens nu remitterade förslag synes innebära att stadsledningskontoret skulle ges ett tydligt och formellt förankrat ledningsuppdrag med bostadsförsörjningsinriktning, inte för bara som hittills stadens lokalförsörjningsplanering, utan även för stadens arbete med plan- och markfrågor. Att begränsa stadsledningskontorets föreslagna vidgade styrfunktion till att avse enbart frågan om konvertering av lokaler till bostäder förefaller opraktiskt; ska stadsledningskontoret ges en uttalad styrfunktion kan ifrågasättas om den inte bör gälla hela det bostadspolitiska fältet och alltså avse även t ex ”vanlig” nyproduktion av bostäder. Annars kan befaras att det uppstår oklarheter om vem som styr vad.

Men vi menar dock som nämnts att det är andra omständigheter än stadens egen ambition och styrning som är de främsta hindren mot ökat bostadsbyggande. I stället för att stadsledningskontoret åläggs att leda redan väl fungerande arbeten med mark- och planfrågor inom staden vore det enligt vår mening bättre om stadens ledningsenergi koncentrerades på vissa andra frågor.

Vi anser sålunda att stadsledningskontorets roll inom bostadsförsörjningen skulle kunna utvecklas i framförallt två avseenden. För det första bör statsmakterna påverkas för att eliminera de många och uppenbara hinder mot ett ökat bostadsbyggande som ligger i statsmakternas händer att lösa.

En annan komplikation i bostadsbyggnadssammanhang hänger samman med olika slag av protester från de nya projektens grannar som inte sällan är kritiska till nyexploateringar i grannskapet. I planeringsprocessen i dag spelar ofta fackförvaltningarna rollen av pådrivare för ökat byggande i strid med lokala bevarandebestämmelser. Att kringboende protesterar mot förändringar är i och för sig inget märkligt. Ibland är de protester som framförs i olika planeringsskeden väl motiverade, ibland är de däremot uttryck för en överdrivet försiktig hållning inför förändringar. Den verkliga svårigheten för stadsdelsnämnder, facknämnder och fullmäktige ligger i att rätt kunna bedöma protesternas allvar och göra en rimlig intresseavvägning mot olika parts- och särintressen mm, liksom att ge talesmännen för stockholmarnas *gemensamma* intressen av nya bostäder utrymme och tillmäta också deras argument rimlig tyngd.

Vi förordar att stadsledningskontoret också skulle kunna ha en mer aktiv roll vid kommuninterna avvägningar mellan alla motstridiga mål och intressen.

I sammanhanget kan nämnas att mot bakgrund av fastighetsborgarrådets inledningsvis citerade förslag har stadsledningskontoret nyligen bildat en genomförandegrupp för ökat bostadsbyggande – benämnd 20 K-gruppen. Ett inledande möte under stadsledningskontorets ledning med representanter för stadsbyggnadskontoret och gat- och fastighetskontoret har nyligen ägt rum. Gruppens närmare roll, uppgifter och sammansättning har inte

fastlagts formellt men inriktningen är att gruppen på olika sätt ska främja ett ökat bostadsbyggande. Som vi uppfattat det ska gruppen hantera övergripande frågor och samordningsuppgifter och alltså inte ingripa i fackförvaltningarnas operativa arbete. Vi medverkar alltså i gruppen och ser positivt på dess funktion av mer informellt samordningsforum.

Det kan också nämnas att det inom staden, efter beslut av stadsbyggnadsnämnden 2001-02-22, har pågått förvaltningsövergripande arbete för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt den nya lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Arbetet har skett i en arbetsgrupp under stadsbyggnadskontorets ledning och med deltagande av stadens berörda förvaltningar och bolag, bl a stadsledningskontoret och gatu- och fastighetskontoret.

Vi förordar således sammanfattningsvis att stadsledningskontorets roll inom bostadsförsörjningen utvecklas i framförallt två avseenden. För det första bör statsmakterna påverkas för att eliminera de många och uppenbara hinder mot ett ökat bostadsbyggande som ligger i statsmakternas händer att lösa. Vidare bör stadsledningskontoret kunna ha en mer aktiv roll vid kommuninterna avvägningar mellan alla motstridiga mål och intressen.

En sådan ledningsroll för stadsledningskontoret synes vara väl förenlig med det nu allt mer utvecklade integrerade systemet för ledning och uppföljning av stadens verksamheter (ILS) och även ligga i linje med det nyligen inledda arbetet med andra övergripande bostadsfrågor i stadens genomförandegrupp för ökat bostadsbyggande – 20 K-gruppen.

**SLUT**