

Tid Torsdagen den 12 december 2013, kl 16.00 – 16.45
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justerat Onsdagen den 18 december 2013

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanelind

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Joakim Larsson (M) ordföranden

Maria Östberg Svanelind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)

Lars Svärd (M)

Theréz Randquist (M)

Per Hallberg (M)

Daniel Forslund (FP)

Karl Malmqvist (C)

Lars Arell (S)

§§ 1-10 och §§ 12-31

Maria Nygård (S)

Åke Askensten (MP)

Anna Bäcklund (MP)

Tjänstgörande ersättare:

Clara Lindblom (V)

för Ann-Margarethe Livh (V)

Kenneth Nilsson (S) § 11

för Lars Arell (S)

Ersättare:

Therese Carlborg (M)

Göran Kindvall (M)

Gustav Johansson (M)

Eva Ångström (M)

Maria Hagbom (M)

§§ 5-31

Patrik Silverudd (FP)

Inga Osbjer (FP)

Kenneth Nilsson (S)

§§ 1-10 och §§ 12-31

Håkan Olander (S)

Elin Olsson (MP)

Lennart Tonell (MP)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Krister Schultz, Jennie Almgren, Mårten Frumerie, Ulf Jacksén, Gunnar Jensen, Eva Olofsson och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreteraren Martin Edgélius.

§ 19**Billiga och yteffektiva bostäder för unga**

Dnr E2013-511-01901

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorens gemensamma förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner fortsatt arbete med billiga och yteffektiva bostäder för unga enligt kontorets tjänsteutlåtanden.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande från den 25 november 2013.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Karl Malmqvist (C), vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Clara Lindblom (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att delvis bifalla kontorets förslag på beslut, men uppdra åt kontoret att pröva en alternativ parkeringslösning som innebär lägre slutgiltig nyproduktionshyra för de framtida hyresgästerna.

Att kontoret uppdras att genom det kommande exploateringsavtalet reglera att framtida hyreshöjningar i det aktuella objektet inte får överstiga genomsnittet i de årliga hyresförhandlingarna.

Att uppdra åt kontoret att återkomma till nämnden med fler platser kring vilka markanvisningstävlingar av samma slag skulle kunna utlysas av staden.

Att därutöver anföra

Markanvisningstävlingar i syfte att stimulera byggandet av hyresrätter med pressad nyproduktionshyra för målgruppen unga vuxna är en fråga som Vänsterpartiet har drivit i flera års tid. Hittills har detta verktyg överhuvudtaget inte använts av staden, utan markanvisningstävlingarna har istället avgjorts av storleken på anbudet för marken. Detta har snarare

bidragit till höjda markpriser, vilket i slutändan har inneburit att samtliga nyproduktionshyror pressats uppåt. Därför är det mycket positivt att mark nu avsätts för detta syfte, även om det är beklagligt att den borgerliga majoriteten dröjt så pass länge med att vidta denna typ av åtgärder.

Vidare är tävlingskriterierna väl utformade, även om kravet på parkeringsplatser i underliggande garage är olyckligt i sammanhanget. Denna typ av parkeringslösning höjer produktionskostnaderna avsevärt, vilket i förlängningen kommer att leda till att kostnaden hamnar på hyresgästen i form av högre nyproduktionshyra. Eftersom syftet med tävlingen är att pressa hyreskostnaderna så lågt som möjligt med bibehållen kvalitet, bör således kontoret överväga en annan form av parkeringslösning. Samtidigt är det av yttersta vikt att staden säkerhetsställer att hyresnivåerna i den aktuella fastigheten förblir låga även i framtiden. I annat fall finns det ingenting som hindrar hyresvärden från att begära en bruksvärdesprövning i Hyresnämnden och få hyresnivåerna uppjusterade i strid med stadens intentioner. För detta ändamål är det lämpligt att använda de juridiskt bindande exploateringsavtalen, och fastställa att kommande hyreshöjningar i den aktuella fastigheten inte får överstiga genomsnittet i de årliga förhandlingarna med Hyresgästföreningen.

Slutligen vill vi poängtera att det inte räcker med en enskild markanvisningstävling för att tillgodose behovet av hyresrätter med hyror som unga och studenter har råd att betala. Staden bör driva en politik för pressade hyror i all nyproduktion, vilket kan åstadkommas genom en aktiv markpolitik där staden ställer krav på byggherrarna om att pressa kostnaderna, sänka parkeringstal och en justering av nivåerna på tomträttsavgälderna. Denna typ av tävlingar kan dock främja innovation och nya tekniska lösningar som kan bidra till mer yt- och kostnadseffektivt byggande. För att staden ska kunna bidra till produkt- och processutveckling som ger långsiktiga effekter inom branschen, är det dock viktigt att denna typ av tävlingar sker frekvent och att attraktiv mark avsätts för ändamålet. Kontoret bör därför uppdras att återkomma till nämnden med en föredragning om fler platser där denna typ av tävlingar skulle kunna vara aktuella i framtiden.

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Karl Malmqvist (C), vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Åke

Askensten m.fl. (MP).

Reservation

Clara Lindblom (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut.

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande:

Det är mycket välkommet och angeläget att staden initierar den här typen av markanvisningstävlingar för att hitta innovativa och hållbara lösningar på bostadsbristen i Stockholm. Tillgång till billiga och yteffektiva bostäder är avgörande för en socialt hållbar stad.

Vi har uppmärksammat att man i Göteborg nyligen genomfört en liknande tävling för billigare bostäder på den tidigare Högsboskolans tomt med goda resultat. En framgångsfaktor i Göteborg visade sig vara anvisningens storlek på 125 lägenheter som i det vinnande förslaget överträffades med ytterligare 30 lägenheter. Den föreslagna tomten vid Tellusborgsvägen rymmer ca 25 normalstora lägenheter vilket är betydligt mindre än tävlingen i Göteborg. För att tävlingen ska kunna bidra till utveckling av billiga och yteffektiva bostäder krävs att förutsättningarna är de allra bästa och då kan fastighetens storlek spela avgörande roll.

I Göteborg styrdes även hyran av programkraven vilket bör provas inför även denna tävling. Fördelen med att i tävlingsförutsättningarna lägga ett nyckeltal för hyresnivån är att fokus istället hamnar på vem som har det kvalitativt bästa förslaget vid utvärderingen.

Energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år. Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet. Grönytor som tas i anspråk ska ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.

Vid protokollet
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:
