

Tid Torsdagen den 17 december 2020 kl. 16.30 – 16.55
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 22 december 2020, §§ 1-42, 44-55

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 17 december 2020, §§ 43

Johan Nilsson

Maria-Elsa Salvo

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Maria-Elsa Salvo (S) vice ordföranden

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP) §§ 1-17, 19-55

Susanne Wicklund (C)

Christina Wallmark (SD) §§ 1-52

Tjänstgörande ersättare:

Torsten Lindström (KD) för Annika Elmlund (M)

Catharina Gabrielsson (V) för Clara Lindblom (V)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Maria Kjellman Wall samt
borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren
Luis Lopez §§ 1-5.

§ 49**Markanvisning för bostadsändamål respektive kulturändamål inom fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2 i Norra Djurgårdsstaden**

Dnr E2020-02102

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål respektive kulturändamål inom fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2 till Kärnhem Bostadsproduktion AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 19 november 2020.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), Torsten Lindström (KD), vice ordföranden Maria-Elsa Salvo (S) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Catharina Gabrielsson (V) föreslår att nämnden beslutar att delvis avslå exploateringskontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Ärendet gäller ett omtag av utvecklingen av fastigheterna Stålklockan 1 och 2 i Norra Djurgårdsstaden efter haveriet av samarbetet med Oscar Properties. Vänsterpartiet instämmer med kontorets bedömning att bakgrunden och den fortsatt pågående konflikten inte berör fastigheternas fortsatta hantering. Dock bekräftar bakgrunden situationens komplexitet i flera avseenden vilket även framstår av processens hantering och ärendets utformning.

Sammanläggningen av de två fastigheterna i ett anbudsförfarande – sannolikt avsett att förenkla och effektivisera processen – medför en markant sänkning av stadens ambitioner med Norra Djurgårdstaden. Kvarvarande historiska byggnader (Gasverket) är enligt mål- och visionsdokument avsedda att tillgodose ”högklassig kultur,

intressanta verksamheter och historiska vingslag”. Inför utvecklingen av den sista fasen, som detta ärende gäller, kan vi konstatera att måluppfyllelsen hittills varit skral. Beslutade verksamheter utgörs av Systembolaget, en skola och idrottshall, Spårvägmuseet och Klätterverket – förutom ytterligare handel och kontor. Kontoret anger att ”arbete pågår” med att förverkliga byggandet av en scen i Gasklocka 2, vilket inger stor tveksamhet om att så någonsin blir fallet. Mot denna lägesanalys menar vi att Stålklockan 2 fortsatt ska reserveras för kulturändamål. Genom att lämna fortsatt användning öppen till fastighetsutvecklaren och dennes lönsamhetskalkyler avsäger sig staden en stor del av ansvaret att säkra områdets kulturinnehåll.

Därtill anser Vänsterpartiet att det inte heller är försvarligt att göra ett mycket stort ekonomiskt och riskfyllt åtagande under lång tid framöver i Gasklocka 2 samtidigt som majoriteten säger nej till en fullständigt nödvändig utveckling av Asplundshuset på Sveavägen (stadsbiblioteket) av just anledningen att det skulle innebära ett för stort ekonomiskt åtagande under lång tid framöver. Dessutom finns ett större behov av investeringar i kultur och scener i ytterstaden, och investeringar måste därför spridas över staden om vi ska kunna skapa en socialt hållbar stad.

Fastighetens belägenhet med hög synlighet innebär vidare att den kommande byggnationen kommer ha en påverkan på stadens siluett (”ett landmärke”). Det förutsätter mycket högt ställda arkitektoniska ambitioner. Förslaget att anvisa marken till Kärnhem Bostadsproduktion AB på vad som framstår som renodlade ekonomiska premisser (”högst anbud”) innebär att ett företag som redan är starkt representerat i området (325 lägenheter i Kolkajen) får äran att överta Oscar Properties prestigeprojekt. I det här fallet var inriktningen mot dyra bostadsrätter i någon mån uppvägd av byggnadens utformning, som hade potential att utgöra ett betydelsefullt tillskott till såväl platsen, staden och svensk bostadsarkitektur. Staden måste säkerställa att den fortsatta processen kan resultera i en byggnad av lika hög kvalitet. I samverkan med Kärnhem Bostadsproduktion AB avser man gå vidare med s.k. parallella uppdrag, vilket utgör en begränsad form av arkitekttävling där de tävlande uttas efter bestämda kriterier. Vänsterpartiet anser att Sveriges Arkitekter bör bjudas in att medverka i denna process enligt praxis i öppna

arkitekttävlingar (dvs medverkar i fastställandet av kriterier, programarbete samt i bedömningen av förslagen).

Markanvisningen till Stålklockan 1 ska enligt detaljplan rymma en förskola i bottenvåningen. I anbudsunderlaget står det att förskolan ”är tänkt att hyras ut till privat aktör”, med stöd i Östermalms stadsdelsnämnd. Vänsterpartiet beklagar att majoritetens styrning så ensidigt prioriterar privata aktörer och inte värnar om att bygga ut den kommunala förskolan. Som del i anbudsunderlaget kan det inte tolkas som annat än ett ekonomiskt incitament, vilket skickar tveksamma signaler från stadens sida om att den aktör som tilldelas verksamheten inte är baserad på pedagogisk skicklighet och engagemang.

Vi ser också stora tveksamheter kring utomhusmiljön som ska inrymma gård till förskolan, utan att förutsättningarna för detta anges närmare med avseende på barns lekbehov, friyta osv. Det framgår av handlingarna att det rör sig om kuperad mark i ett svårt och trångt läge, dessutom i stort behov av sanering. Det finns med andra ord ingen natur att utgå från utan hela området kräver omfattande insatser och en omsorgsfull gestaltning. Det tidigare bolaget (Oscar Properties) arbetade med högt ställda ambitioner kring landskapsgestaltning, medan utformningen av omgivningen inte ens nämns i det nuvarande ärendet. Markanvisningen måste därför gälla landskapsgestaltningen, och skriva in som krav att planeringen av förskolans gård uppfyller stadens riktlinjer.

Beträffande saneringen av marken var detta orsak till tvist med det tidigare bolaget. Eftersom saneringen kvarstår som en stor osäkerhetsfaktor väcker ärendet onekligen frågor kring denna tvist och utslaget av stämningen.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), Torsten Lindström (KD), vice ordföranden Maria-Elsa Salvo (S) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

Catharina Gabrielsson (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Maria-Elsa Salvo (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

I ärendet framgår inte upplåtelseformen på bostäderna. Inte heller fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter i befintligt bestånd i Norra Djurgårdsstaden. Detta trots att exploateringskontoret gång på gång försäkrat att den uppgiften alltid ska framgå i tjänsteutlåtanden som rör markanvisningar.

Efter kontakt med kontoret framgår att upplåtelseformen kan bli ägarlägenheter.

Upplåtelseformen 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. Införandet av upplåtelseformen ägarlägenheter visade sig vara ett misslyckade och år 2019 fanns endast 1 200 ägarlägenhet i hela landet.

Det fanns helt enkelt ingen efterfrågan på ägarlägenheter. Vi har idag en mycket väl fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Införandet av ägarlägenheter var bara borgerlig ideologi. 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 ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja bostaden helt fritt och exempelvis hyra ut utan någon styrelses eller annan boendes formella tillåtelse. Boende i ägarlägenhet har inget inflytande över vilka andra som nyttjar bostäder i huset eller om grannar använder lägenheten för att spekulera eller till annan verksamhet. Det kan förstås verka 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.

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Efter att den förra entreprenören hoppat av ser Sverigedemokraterna en möjlighet till omtag vad det gäller de nya byggnadernas gestaltning. Vi anser att de ska ta inspiration i de äldre byggnader som redan finns i området, framför allt vad det gäller materialval. Det finns nu en unik chans att få ett nytt område med en både attraktiv och särskiljande karaktär som kan bli områdets signum.

Vid protokollet
Maria Kjellman Wall