

Tid Torsdagen den 29 april 2021 kl. 16.30 – 16.55
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Fredagen den 7 maj 2021, §§ 1-6, 8-11, 14-27, 29-30, 32-34

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 29 april 2021, §§ 7, 12-13, 28, 31

Johan Nilsson

Emilia Bjuggren

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden

Annika Elmlund (M)

Bo Sundin (M) §§ 1-30, 32-34

Arne Fredholm (M) §§ 1-30, 32-34

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP) §§ 1-30, 32-34

Susanne Wicklund (C)

Anders Göransson (S) §§ 1-30, 32-34

Maria-Elsa Salvo (S) §§ 1-30, 32-34

Jonathan Metzger (V)

Christina Wallmark (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Susanne Urban (V) för Clara Lindblom (V) §§ 1-30, 32-34

Ersättare:

Niklas Sandstedt (M) §§ 1-30, 32-34

Mikael Valdorson (M) §§ 1-30, 32-34

Bo Fellström (M) §§ 1-30, 32-34

Fredrik Sand (M) §§ 1-30, 32-34

Joakim Rönnbäck (L) §§ 1-30, 32-34

Ylva M Larsson (MP) §§ 1-30, 32-34

Torsten Lindström (KD) §§ 1-30, 32-34

Stefan Hell Fröding (S) §§ 1-30, 32-34

Ida Mohlander (S) §§ 1-30, 32-34

Andreas Lind (S) §§ 1-30, 32-34

Catharina Gabrielsson (V) §§ 1-30, 32-34

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Jenni Almgren, Timmie Aspelin, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Åse Geschwind, Lena Holm, Gunnar Jensen och Sara Lundén samt borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-7 .

§ 1**Val av justerare och tid för justering****Beslut**

Exploateringsnämnden utser vice ordföranden Emilia Bjuggren (S) att tillsammans med ordföranden Johan Nilsson (M) justera dagens protokoll.

Justering sker fredagen den 7 maj 2021.

§ 2**Frågor för beredning och eventuell information från kontoret**Skrivelser för beredning

Anmälan görs av inkomna skrivelser till exploateringsnämnden enligt följande:

1. ”Ta ett helhetsgrepp om trafiken vid Järvafältet”, från Jonathan Metzger m.fl. (V)

Beslut

Exploateringsnämnden överlämnar skrivelserna till exploateringskontoret för beredning.

Extra sammanträde den 5 maj 2021

Nämnden behöver fatta ett formellt beslut om att hålla ett extra sammanträde den 5 maj 2021 kl. 16.30.

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar att hålla ett extra sammanträde onsdagen den 5 maj kl. 16.30.

Nytt datum för novembernämnden

På grund av att det planerade sammanträdet den 18 november krockar med budgetfullmäktige behöver nämnden fatta ett formellt beslut om att flytta nämndens sammanträde den 18 november till den 25 november.

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar att flytta sammanträdet från den 18 november till den 25 november 2021.

§ 3**Anmälan av inkomna skrivelser till
exploateringsnämnden**

Inkomna skrivelser m.m. till exploateringsnämnden enligt förteckningar från den 9 april 2021 och från den 29 april 2021 anmäls.

§ 4**Anmälan av delegationsbeslut fattade inom
exploateringskontoret**

Dnr E2021-00155

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 6 april 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

§ 5**Anmälan av protokoll från rådet för
funktionshinderfrågor**

Protokoll nr 1/2021 från sammanträde med stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens gemensamma råd för funktionshinderfrågor från den 23 februari 2021 anmäls.

§ 6**Ekonomisk uppföljning per mars, 2021**

Dnr E2021-00448

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 7 april 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

Särskilt uttalande

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Sverigedemokraterna menar att det alltid ska göras noggranna överväganden om staden ska behålla marken eller sälja den när stadens mark ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Staden bör generellt vara väldigt restriktiv med att sälja sin mark, och förstahandsvalet skall alltid vara att marken stannar i stadens ägo eftersom det innebär både kontroll och intäkter över tid.

§ 7**Underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 för exploateringsnämnden**

Dnr E2021-00383

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 och överlämnar detta till kommunstyrelsen.

- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 25 mars 2021.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), Jonathan Metzger m.fl. (V) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut med hänvisning till Socialdemokraternas budgetreservation i kommunfullmäktige, samt att därutöver anföra följande:

I tider av osäkerhet inför bostadsmarknadens och konjunktorens utveckling är det extra viktigt att Stockholms stadsutveckling präglas av en mångfald av olika typer av projekt. Det behövs både fler stadsutvecklingsområden i hela staden och fler mindre förtätningsprojekt. Ska Stockholm fortsätta att vara en stad med ett högt bostadsbyggande måste nämnden markanvisa till en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden.

Stockholm har brist på bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, förskolor och skolor samt idrottslokaler. Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. Till följd av coronapandemin riskerar Stockholms bostadssituation att förvärras. I takt med att arbetslösheten ökar och att människor blir uppsagda eller permitterade ökar riskerna för hemlöshet i vår stad. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av Stockholms viktigaste prioriteringar. Hyrorna måste pressas ytterligare vid nyproduktion och Stockholmshusen måste utvecklas i syfte att blir ännu bättre och billigare. Det går att bygga 15 000 billiga hyresrätter till år 2030, men för det krävs resurser, planering och beslutsvilja. Alltså motsatsen till det vi hittills sett de grönblå prester. Inte en enda markanvisning av Stockholmshus har gjorts på hela år 2019 och 2020. Istället har mer än 400 bostäder i tidigare beslutade Stockholmshus stoppats av majoriteten.

Den förra mandatperioden ökade stadens byggande till rekordnivåer. Nu ser vi tydligt konsekvenserna av skiftet i

bostadspolitiken. Istället för att bygga bostäder inleder den grönbå majoriteten ombildningar av hyresrätter. Samma politik som när de borgerliga styrde förra gången. För varje ombildning ökar kötiden hos Bostadsförmedlingen. Under den första stora ombildningsvågen åren 1999-2004 ökade kötiden från 4,1 år till 6,0 år. Under den andra stora vågen av ombildningar åren 2007-2010 ökade kötiderna från 5,7 år till 6,7 år. De blågröna gör det svårare och dyrare att få en bostad i Stockholm.

Den blågröna budgeten för år 2021 innehåller högt ställda mål för antalet markanvisade bostäder och antalet färdigställda bostäder. Det är dock ytterst tveksamt om de mycket högt ställda målen kommer gå att uppnå med de lösningar som majoriteten har presenterat. Både år 2019 och år 2020 tog det inte mer än tre månader innan majoriteten tvingades skriva ner målet för påbörjade bostäder till hälften. Några månader senare hade de även skrivit ner prognosen för samtliga markanvisningsmål. Ändå nås inte ens de sänkta målen. Endast 1 000 bostäder markanvisades till allmännyttan, vilket är mer än en halvering jämfört med tidigare år. Istället för att stå för sin politik och presentera trovärdiga mål väljer majoriteten att i budgeten sätta så höga mål att de riskerar att endast utgöra ett luftslott. Stockholmarna ser nu ut att stå inför fyra förlorade år.

Det senaste året har ett nytt fenomen uppstått i nämndens verksamhet. Målet för nyproduktionen av bostäder har länge varit att det ska råda balans, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter. Nu har detta ändrats till att likställa bostadsrätter och ägarlägenheter. Detta skifte har skett helt utan budgetuppdrag eller nämndbeslut. Den grönbå majoriteten har markanvisat totalt 240 bostäder som ägarlägenheter under år 2020. Med ägarlägenheter kommer spekulationsinslaget på bostadsmarknaden att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vi har idag en mycket väl fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Staden måste därför sluta markanvisa till ägarlägenheter.

I ärendet står det att det är viktigt att tidigt, redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma såväl investeringsutgift som lönsamhetspotential i projekten. Det håller vi med om. Att exploateringskontoret idag arbetar efter en princip om att alla projekt ska vara lönsamma är dock problematiskt. Det innebär att varje projekt behöver innehålla markförsäljning, och därmed att varje projekt behöver bestå av bostadsrätter. Detta gör det svårt att få lönsamhet i projekt där markpriserna

är låga, när bostadsrättsmarknaden är svag eller där efterfrågan på bostadsrätter är låg. För att Stockholm ska kunna växa i hela staden på ett socialt hållbart sätt måste det vara möjligt att omfördela resurser mellan projekt. Exploateringsnämnden ska som helhet klara sin budget, men projektresultaten måste tillåtas att variera.

Exploateringsnämnden ställer krav på att energianvändningen inte ska överskrida 55 kWh/m² i nyproducerade byggnader. Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. I Stockholm råder effektbrist, det innebär att vi måste använda den begränsade effekt vi har till rätt saker. Ett allvarligt fel som den grönbå majoriteten har gjort är att premiera elbaserad uppvärmning med värmepumpar framför fjärrvärme. För att citera stadsledningskontoret i deras remissvar till Infrastrukturdepartementet den 23 februari 2021: "Att använda el, istället för fjärrvärme, för att värma våra hus är både resursslöseri och ett hinder för klimatomställningen." Att staden i denna situation inte använder Boverkets byggregler och dess viktningsskallfaktorer för köpt energi, utan gör avsteg från Boverkets byggregler och viktat fjärrvärme *ännu sämre* är näst intill skandal. Enligt koncernledningen leder detta till att det blir relativt lättare att uppnå stadens hårdare kravställning om max 55 kWh/m² med elberoende uppvärmningsalternativ än med fjärrvärme. För att nybyggnation i staden ska kunna välja fjärrvärme måste viktningsskallfaktorn för fjärrvärme ses över för att säkerställa teknikneutralitet.

Stadsrevisionen redovisar i sin rapport *Översiktsplanens styrkraft* en mycket allvarlig kritik om hur arbetet med bostadsförsörjningen utifrån översiktsplanen numera bedrivs i stadens förvaltningar. Att bygga bort sociala barriärer i enlighet med översiktsplanen är nu nedprioriterat. Ett mycket tråkigt exempel på det är hanteringen av Spångadalen som den grönbå majoriteten vägrade fullfölja. Även borttagande av en centralt placerad person som arbetade med Fokus Skärholmen är ett ytterligare exempel på svagare styrning av projekt med sociala ambitioner, vilket revisorerna lyfter fram. Vi vill betona att det är mycket viktigt att nämnden under kommande år arbetar med att följa översiktsplanen.

Föreslaget underlag för budget 2022 med inriktning för 2023 och 2024 för exploateringsnämnden är ett resultat av den

budget som kommunfullmäktige antagit. Det är en grönblå budget med låga ambitioner för Stockholms utveckling.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin m.fl. (MP), Susanne Wicklund (C) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Susanne Wicklund (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser positivt på att exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret fortsätter att utveckla en gemensam projektportfölj utifrån översiktsplanens strategier. Det är viktigt inte minst för att kunna fortsätta hålla en hög byggtakt i staden. De senaste två åren har antalet bostäder i beslutade markanvisningar varit bland de högsta i stadens historia. En fortsatt hög byggtakt är nödvändigt för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt. Det är därför glädjande att se att detta underlag till budget 2022-2024 bekräftar resultatet av den grönblå majoritetens aktiva bostadspolitik, och redovisar att bostadsprojekt om sammanlagt 127 000 bostäder befinner sig i olika planeringsfaser.

Vi ser också positivt på exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma arbete med modell för socialt värdeskapande analys som säkerställer att arbetet med Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer, liksom att kontoret tillsammans med bland annat Stockholm Business Region har tagit fram en strategi för hur staden kan arbeta med att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser.

I huvudsak pekar kontorets underlag till budget ut en ambitiös nivå för stadsutvecklingen de kommande åren och utgör ett väl genomarbetat beslutsunderlag inför kommande budgetprocess.

Vi vill dock lyfta ett par saker som vi tycker behöver förtydligas, utifrån den av kommunfullmäktige beslutade budgeten för innevarande år.

Exploateringsnämnden delta i säkerställandet av behovet av utvecklingen av stadens samhällsfastigheter. Ett viktigt uppdrag är att markanvisa samt planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för, bland annat bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL, och senior- och äldreboenden.

Vikten av att planera för fler bostäder för äldre skulle med fördel kunna beskrivas ytterligare. För att säkerställa att stadens äldreboendeplanering följs behöver exploateringsnämnden vid markanvisningar överväga hur behoven i äldreboendeplaneringen kan uppfyllas.

Förutom bostadsplaneringen har exploateringsnämnden ett uppdrag i budget att delta i arbetet med att levandegöra stadens kajer och vattennära platser. Detta perspektiv behöver lyftas fram, varför vi vill understryka vikten av att nämnden även under kommande år tar sin del av ansvaret i att planera för ytterligare aktivering av stadens vattennära lägen.

Stadsutvecklingen som helhet ska också bidra till målet att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden och bidra till att minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som till exempel segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet. Avslutningsvis behöver nämnden därför fortsatt arbeta med att säkerställa att trygghetsskapande faktorer tillgodoses i de enskilda projekten.

Jonathan Metzger m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm ska vara en stad för alla, en jämlik, jämställd och klimatsmart stad, men idag är det en ojämlik stad på alla plan. Akut bostadsbrist råder och framförallt saknas hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Samtidigt präglas staden av omfattande segregation mellan och inom stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet.

Vi ser inga allmännyttiga Stockholmshus byggas i villaområden och antal markanvisade hyresrätter var bara knappt 40 procent av det totala antalet markanvisade bostäder

förra året. De nya stadsdelar som växer fram i innerstaden och närförort permanentar tyvärr mönstret.

För att bryta segregationen och skapa en långsiktigt hållbar stad behöver staden därför använda sitt markinnehav och planmonopol strategiskt, så att även låg- och medelinkomsttagare kan bosätta sig i alla delar av staden. Det behövs en noggrann strategisk planering för att säkerställa att investeringar i det offentliga rummet inte snedvrids mot områden med lokalt höga markvärden, så att det säkerställs att stadens investeringar kommer alla stadens invånare till nytta. Investeringsmedel måste omfördelas från lönsamma projekt i innerstaden till områden med lägre markvärden i ytterstaden för att motverka den ojämlikhet som vi nu ser fördjupas i staden. Det räcker inte med den förda politiken för att nå målen enligt Agenda 2030, utan det krävs en grundläggande omfördelningspolitik på alla nivåer i samhället.

Vi måste också på ett mycket kraftfullare sätt än idag använda våra kommunala bostadsbolag för att styra mot en hållbar bostadsförsörjning. Det som framförallt behövs är betydligt fler hyresrätter med överkomliga hyror, säkrad utbyggnad av gruppbofasta, kraftigt ökat byggande av seniorbofasta med hyresrätt i områden med otillgängligt bostadsbestånd och inte minst en utökning av antalet genomgångsbofasta för sociala behov i alla delar av staden. Även behovet av bofasta riktade till äldre med hemlöshetsproblematik måste beaktas i fortsatt planering. Tyvärr saknas med nuvarande majoritet en politik som kraftfullt styr mot dessa behov, och det framgår även att kontoret saknar svar på hur ekonomiskt svagare hushåll ska kunna få en bostad. Vi anser att budgetunderlaget därför behöver tillföras en stadsövergripande målbild om tillräckligt med markanvisningar för bland annat SHIS:s behov, Stockholmshusen och Snabba hus. Staden måste ha en samlad bostadspolitik och därför måste ovillkorligen pågående ombildning av upp till 2 000 hyresrätter med betydligt lägre hyror än nyproduktion avbrytas och befintliga allmännyttiga hyresrätter fredas från framtida utförsäljningar till privata värdar.

När konjunkturen och därmed bostadsbyggandet går ner krävs ett kraftigt utökat antal markanvisningar till allmännyttan för att hålla upp nyproduktionstakten och sysselsättningen i byggbranschen och därmed bidra till att dämpa konjunkturen. Tyvärr gör majoriteten tvärtom, i och med att man i årets budget mer än halverar allmännyttans produktionsmål. När allmännyttan bygger blir alla bofasta dessutom tillgängliga för vanliga stockholmare via bostadsförmedlingen och

dessutom med lägre inkomstkrav än privata hyresvärdar. Privata aktörer som bygger för stadens behov, lämnar alla hyresrätter till bostadsförmedlingen, upplåter försöks- och träningslägenheter och sänker inkomstkraven ska prioriteras när det gäller markanvisningar, då deras lägenheter liksom allmännyttan då även kommer prioriterade grupper till del.

Möjligheten att öronmärka mark till aktörer som bygger med pressade hyror måste också finnas. Men detta kommer sammantaget inte att kunna ersätta ett kraftigt ökat bostadsbyggande i allmännyttan, om vi ska komma tillrätta med den stora bostadsbristen.

Överhuvudtaget behöver målkonflikterna lyftas fram betydligt tydligare för att få ett budgetunderlag som inbjuder till en konstruktiv diskussion om hållbara lösningar för att tillgodose behoven i vår växande stad. Det handlar exempelvis om hur vi kan tillgodose behovet av lekplatser och parklekar liksom hur vi säkrar att förskole- och skolgårdarna får tillräckligt stora ytor och hög lekvärdesfaktor när så många intressen konkurrerar om marken. Dessutom hur skolplaneringen kan säkra att det finns skolor i alla delar av staden och att överetablering i vissa områden motverkas, så att elever inte behöver pendla över hela staden. Det handlar också om det stora behovet av idrottsanläggningar och ytor som främjar fysisk aktivitet och hur detta kan prioriteras tidigare i planeringen så att vi på riktigt kan få en långsiktigt hållbar stad. Det lokala markvärdet bör inte vara avgörande för hur mycket som satsas ytor för lek och rörelse i ett område utan det är behov som ska styra. I grund och botten handlar det om att få till ett helhetsperspektiv på bostadsområden där också gröna ytor och sociala mötesplatser ingår i planeringen, så att fokus inte bara hamnar på enskilda byggnader.

Vidare ser vi med stor oro på strävan att i allt högre grad överlåta utbyggnaden av samhällsfastigheter till kommersiella aktörer, då inhyrning hos privata aktörer istället för att själv äga dels har visat sig bli dyrare när det handlar om långvariga samhällsbehov och dels minskar stadens rådighet över exempelvis lokaler för skolor och vård- och omsorgsboenden. Framförallt handlar det också om hur majoritetens inriktning att prioritera projekt med god lönsamhet i praktiken påverkar stadsutvecklingsprojekten i ytterstaden och hur prioritering av projekt med god genomförbarhet och fördjupad samverkan med byggaktörer påverkar medborgarinflytandet.

Vänsterpartiet anser att en hög byggtakt förutsätter en långsiktig och ekologiskt hållbar samhällsplanering och att vi

aldrig kan tumma på vikten av en tidig medborgardialog och områdesplaneringar som tar ett helhetsgrepp och säkerställer grundläggande samhällsfunktioner och kvaliteter i planeringen.

Ersättaryttrande

Torsten Lindström (KD) instämmer i särskilt uttalande från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Susanne Wicklund (C).

§ 8**Motion av Peter Wallmark (SD) om hantering av inkomna markanvisnings-ansökningar. Svar på remiss**

Dnr E2020-04817

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 7 april 2021.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Christina Wallmark (SD) föreslår att nämnden beslutar att bifalla motionen, samt att därutöver anföra följande:

Ur ett demokratiskt och kommunikativt perspektiv vore lämpligt att inte enbart redovisa godkända markanvisningar, utan även markanvisningar som är under beredning liksom ansökningar som ej godkänts. En redovisning av ställningstaganden från exploateringskontorets sida, vad gäller pågående och avfärdade ansökningar kan vara lämplig, för att effektivisera processen och ge vägledning till aktörer som har för avsikt att inkomma med ansökningar. Det vore även värdefullt för stadsbyggnadsnämndens ledamöter att kunna ta del av pågående bedömningar, liksom utifrån vilka kriterier och bedömningar som inkomna ansökningar har avslagits. Det är en demokratifråga att få kännedom om

aktörer som sorteras bort redan innan de haft möjlighet att presentera sitt förslag till media och politiker.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V)

Reservation

Christina Wallmark (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

§ 9**Revidering av länsplan för regional transportinfrastruktur 2022-2033/2037. Anmälan om svar på remiss**

Dnr E2021-00528

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner anmälan.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 15 april 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

§ 10**Ägarlägenheter. Svar på skrivelse från Emilia Bjuggren m.fl. (S)**

Dnr E2021-00756

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 6 april 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

Särskilt uttalande

Jonathan Metzger m.fl. (V) och vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi tackar för exploateringskontorets svar.

Ägarlägenheter kan ses som en avreglerad version av bostadsrätten i och med att den drastiskt utvidgar ägarens möjligheter att hyra ut på andrahandsmarknaden. Vi ser detta som ett mycket dåligt sätt att bemöta bostadsbristen som inte bara medger utan till och med uppmuntrar till en privat exploatering av människors problem.

Ägarlägenheter bidrar dessutom till en hotellifiering vilket utarmar det lokala stadslivet och servicen, bidrar till gentrifiering, konkurrerar med hotellnäringen och – på sikt och i ökad omfattning – urholkar stadens skatteunderlag. Av dessa och flera andra skäl motarbetas formen i många städer internationellt.

Vi ser det överlag som en negativ utveckling att andelen privatägda dyra bostäder ökar, eftersom det minskar möjligheterna till ett tryggt och kvalitativt boende för personer som inte vill, eller kan, investera stora summor i sin bostad. Rätten till en bra och trygg bostad är viktig för alla invånare i staden, inte minst för unga, lågavlönade och fattigpensionärer. Av särskild vikt är att bygga hyresrätter med överkomliga hyror i alla delar av staden. För att uppnå en större blandning bör även andra upplåtelseformer och boendalternativ, såsom kooperativa föreningar, byggemenskaper, kollektivhus och hyresradhus, prioriteras.

§ 11**Tillgängliga stränder – ett mer differentierat strandskydd.
SOU 2020:78. Anmälan om svar på remiss**

Dnr E2021-00539

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner anmälan.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 26 mars 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

Särskilt uttalande

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser positivt på en tydligare reglering av strandskyddet, så som det föreslagna lättnader i skyddet vad gäller små sjöar och vattendrag, liksom i de delar av landet där bebyggelsestrycket är lågt. Samtidigt innebär dessa lättnader att förhållandevis lite av tillkommande bebyggelse i landet i praktiken kommer att tillkomma, i närheten av stränder och vattendrag eftersom efterfrågan på bebyggelse i dessa delar redan i utgångsläget är lågt.

Vi menar även att nuvarande ordning, där det är kommunerna som ansvarar för prövning av strandskyddsdispenser, bör bestå. Samhälls- och stadsplanering är och bör vara i huvudsak en kommunal angelägenhet. Vi ser hellre ett stärkande än en försvagning av det kommunala självstyret på denna punkt.

Förslagen om att bibehålla och stärka strandskyddet i områden där det råder ett starkt exploateringsskydd, riskerar dock att leda till suboptimeringar och en vad gäller hållbarhetsaspekter, icke önskvärd utspridd, gles och högt transportberoende stadsbygd. Det i utredningen aktuella syftet med strandskyddet – tillgänglighet till stränder – kan mycket väl uppnås även om bebyggelse tillkommer närmare

strandlinjer och vattendrag än 100 (eller i vissa fall 300) meter.

Vi menar att tillgängligheten till strand i Stockholm är både god och en kvalitet i sig i, såväl i äldre som i nyare stadsdelar Hammarby Sjöstad och Västra Kungsholmen liksom den under utbyggnad varande stadsdelen Norra Djurgårdsstaden kombinerar vattennära bebyggelse med hög tillgänglighet och både praktiskt och juridiskt sett offentligt tillgängliga stränder. Dessa stadsdelar hade dock ej kunnat utformas på det sätt som skett och sker, om det ej existerat ett undantag vad gäller strandskydd, som i korthet beror på att redan ianspråktagen mark nära vatten får exploateras. I vissa fall bör det snarare göras lättare att bygga närmare en strandkant än enligt nuvarande bestämmelser - även i områden med ett starkt exploateringsskydd. Förutsättningen är självfallet att tillgängligheten värnas och förstärks och att helheten i stadsdelen vinner på detta. Ett exempel kan vara det förslag till byggnad för allmänt ändamål (skola/förskola) som diskuterades intill sjön Trekanten vid Liljeholmen för några år sedan.

Sverigedemokraterna anser att förslaget om en restriktiv tillämpning av skälen för upphävande och dispens i starkt exploaterade områden inte är tillräckligt flexibelt för att kunna uppnå goda helhetslösningar. Ett strikt tillämpande av skälen för upphävande riskerar att få negativa effekter på såväl sociala som ekologiska värden. Det kan till exempel leda till att mer värdefulla natur- eller parkområden strax utanför strandskyddsgränsen behöver tas i anspråk för att skapa trygga och välfungerande stadsdelar stället för att områden med något lägre värden inom 100 meter från stranden bebyggs.

Vi avstyrker samtidigt utredningens förslag till tillägg i miljöbalken, och förordar en omarbetning som tar sin utgångspunkt i stadsbyggnadskontorets skrivning ovan. Tillägget innebär att de särskilda skäl som får beaktas för att upphäva strandskydd eller bevilja dispens ska tillämpas särskilt restriktivt i områden där exploateringsgraden är hög och efterfrågan på mark för bebyggelse är stor.

§ 12**Översiktsplanens styrkraft. Yttrande över rapport från stadsrevisionen**

Dnr E2021-00459

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 30 mars 2021.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Det är en mycket allvarlig kritik som redovisas i denna revisionsrapport om hur arbetet med bostadsförsörjningen utifrån översiktsplanen numera bedrivs i stadens förvaltningar.

Revisionsrapporten visar bland annat följande. Kommunstyrelsen och stadsledningskontoret är passiva i arbetet. Den bristande styrningen och samordningen är ett faktum. Kunskapen om översiktsplanen är mycket bristfällig i flera förvaltningar och därmed dåligt förankrad. Samverkan mellan den strategiska planeringen och stadsdelsförvaltningarna är inte tillräcklig. Prioriteringsordningar saknas för markanvisningar och planstarter, inte minst utifrån stadens mål för planen. Modellen för socialt värdeskapande analys (SVA) används inte konsekvent.

Staden saknar övergripande styrning, samordning och därmed bristande helhetssyn för arbetet med fokusområden och strategiska samband, vilka dessutom är de högst prioriterade

delarna i översiktsplanen. Investeringar sker inte så att översiktsplanens sociala värden och jämlik tillgång till stads kvaliteter kan uppnås. Vid markanvisningar blir budget och inte översiktsplanen styrande, dessutom saknas sociala åtaganden. Kritik finns mot att stadens investeringar inte riktas till fokusområden och strategiska samband.

Detta är några exempel av den omfattande och allvarliga kritiken från revisorerna.

Det är påtagligt hur stor skillnaden är idag jämfört med hur den socialdemokratiska ledningen under den förra mandatperioden hanterade bostadsförsörjningsfrågorna, utifrån arbetet med översiktsplanen. Stadsledningskontoret hade då en central roll, med en byggherren i spetsen, att samordna alla betydande bostadsprojekt, både politiskt och på högre tjänstemannanivå. Varje vecka skedde genomgångar med ansvariga politiker och ibland berörda förvaltningschefer för att hålla högt tempo och lösa problematiska frågor mellan förvaltningarna.

Det var huvudförklaringen till att antalet godkända planer då låg cirka 25 procent högre jämfört med idag. Även markanvisningarna var då betydligt fler. Idag fungerar bevisligen inte stadens interna processer utifrån uppsatta bostadsmål.

Idag råder en tydlig obalans mellan nämnder och förvaltningar när exploateringsnämnden fått en politiskt svagare roll. Dessutom råder en oklarhet om hur och enligt vilka principer förvaltningen styrs, något som även revisorerna delvis tar upp i denna rapport och än mer utvecklar i en annan förestående revisionsrapport.

Att bygga bort sociala barriärer i enlighet med översiktsplanen är nu nedprioriterat. Ett mycket tråkigt exempel på det är hanteringen av Spångadalen som den grönbå majoriteten vägrade fullfölja. Även borttagande av en centralt placerad person som arbetade med Fokus Skärholmen är ett ytterligare exempel på svagare styrning av projekt med sociala ambitioner, vilket revisorerna lyfter fram.

Vi vill betona att det är mycket viktigt att nämnden under kommande år arbetar med att följa översiktsplanen. Kontoret borde exempelvis i tjänsteutlåtandena ange hur varje projekt uppfyller målen i översiktsplanen.

Att styrning och samverkan är väl fungerande mellan stadens samtliga förvaltningar är viktigt för att både kunna arbeta enligt översiktsplanen och klara uppsatta bostadsmål. Denna revisionsrapport är ytterligare ett exempel på hur de grönblå misslyckas med att styra stadens förvaltningar på ett effektivt och framgångsrikt sätt. Förlorarna blir stockholmarna åren framöver som inte kommer att få de bostäder som det finns en stor efterfrågan av. Vi beklagar denna negativa utveckling som uppenbart beror på en svag kommunledning.

- 3) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

I den i grunden exploatörsdrivna stadsplaneringsprocess som idag över lag tillämpas i staden ges byggherren ett stort inflytande vid utformningen av bebyggelse. Att kontoret trots detta anser att "användning av mark och vatten inom hela kommunen" inte intimt hänger samman med frågor om styrningen av stadens ekonomi, upplåtelseformer eller val av byggherre framstår som högst förbryllande.

I sitt svar hänvisar kontoret till vissa avsnitt gällande ÖP inom Plan- och Bygglagen (PBL) samt vägledning från Boverket gällande ÖPs innehåll och syfte när det diskuterar Översiktsplanens (ÖPs) syfte och funktion. Man lägger i sitt svar stor vikt vid Boverkets formulering "I den kommunomfattande översiktsplanen är det framför allt de övergripande strukturfrågorna och hur bebyggelsen i stort bör lokaliseras som i första hand ska hanteras".

Kontorets svar utelämnar dock en annan viktig del av Boverkets vägledning, där det konstateras att "Om planen innehåller det lagen kräver och dess innebörd och konsekvenser tydligt går att utläsa har kommunen friheten att utforma sin översiktsplan utifrån de behov kommunen har". Genom att i sitt svar uteslutande utgå ifrån ÖPs viktiga men begränsade juridiska funktion i enlighet med PBL osynliggörs att staden avsiktligt och på eget initiativ har valt att utveckla sin ÖP till ett omfattande och ambitiöst styrdokument för stadsutvecklingsarbetet, som går utöver de lagstadgade kraven i PBL, och där särskilt fokus läggs på de sociala hållbarhetsfrågorna. Det är därmed inte konstigt att Stadsrevisionen väljer att utföra sin revision med utgångspunkt i denna ambition snarare än att enbart utgå ifrån den juridiskt bindande aspekten av ÖP.

Givet ovanstående är det i sammanhanget förvånande att kontoret i sitt svar väljer att så snävt fokusera på lagens

minimikrav och därmed bortse ifrån stadens egen definition av dess ÖPs funktion, vilken finns tydligt beskriven på sidan 14 i dokumentet. Här går att läsa att Stockholms ÖP inte enbart syftar till att uppfylla PBLs juridiska krav utan även ”hjälp staden att styra projekt som ligger nära i tiden i rätt riktning”.

Givet denna tydliga syftesförklaring för styrkraften i stadens ÖP och den förankring en uttalad hänsyn till social hållbarhet har i den relevanta lagtexten (PBL 2 kap. 3§, 2.) instämmer vi i Stadsrevisionens bedömning att ÖP bör ha en tydlig styrningskraft även över de processer som exploateringsnämnden ansvarar för, eftersom detta är stadens egen uttalade ambition. Kontoret menar att stadsutvecklingsprojektens överensstämmelse med ÖP prövas formellt av stadsbyggnadsnämnden vid beslut om start-PM, enligt delegation från KF. Det är dock allmänt känt att när ett exploateringsprojekt väl kommit så långt i processen så har ofta redan ansevärda utrednings- och förhandlingsresurser investerats i projektet. Det är därför av avgörande vikt att ÖPs intentioner tas i beaktande redan i de tidigaste stadierna av projektplaneringen, vilket är processer som exploateringsnämnden bär organisatoriskt ansvar för.

Därtill hänvisar kontoret till att PBL 2 kap. 3§ 4. framhåller ”en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens” som ett av de mål som är att betrakta som likvärdigt med ovanstående redovisade mål angående en socialt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap. 3§, 2.). Kontoret åberopar denna formulering i PBL för att argumentera för att kortsiktiga kommunalekonomiska hänsynstaganden ska utgöra en enligt PBL likvärdig målsättning för den kommunala planläggningen som målsättningen om social hållbarhet. Detta är dock en märklig tolkning av denna formulering, som inte har något alls att göra med kommunalekonomiska hänsyn utan snarare syftar till att planläggningen ska möjliggöra en utveckling av det lokala näringslivet inom kommunen.

Avslutningsvis välkomnar vi kontorets ställningstagande för ett tydligt redogörande av målkonflikter i sina beslutsunderlag och en öppen redovisning av dessa för politiska ställningstaganden och beslut i svåra frågor. Detta är något vi många gånger uttryckligen efterfrågat och vi ser fram emot att kontoret nu framöver kommer att anstränga sig för att tydligare redovisa sådana målkonflikter i de beslutsunderlag som nämnden tillställs.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin m.fl. (MP), Susanne Wicklund (C) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Det är positivt att stadsrevisionen presenterar en utvärdering av Översiktsplanens styrkraft. Vi delar revisionens resonemang om att stadsutvecklingsfrågorna är en viktig del av den demokratiska processen, och att det kraftiga bostadsbyggande som staden genomför innebär stora möjligheter till förbättringar, även vad gäller sociala och ekonomiska frågor. I rapporten står bland annat följande:

”Det kan finnas en risk att översiktsplanen inte fungerar styrande och att den politiska viljeinriktningen för utvecklingen av stadens fysiska miljö därmed inte infrias. Detta kan riskera att skada medborgarnas förtroende då översiktsplanen också kan ses som en överenskommelse mellan staden och dess invånare om vilken utveckling som är önskvärd. Att det är översiktsplanen som styr utvecklingen av staden är därför också en demokratifråga.”

”Vidare slås fast (i översiktsplanen) att stadsbyggandet ska utvecklas ur ett socialt hållbart perspektiv med god kvalitet och arkitektur och att staden behöver arbeta för en jämställd stad samt minska de sociala skillnader som Stockholm upplever i dag. Det omfattande stadsbyggande som Stockholm står inför beskrivs i översiktsplanen utgöra en unik möjlighet till förbättringar och utveckling”.

Det kan samtidigt ses som en sanning i underkant att, så som revisionen formulerar det: ”Översiktsplanen styr delvis plan- och exploateringsprocessen.” Översiktsplanen är till sin natur inte ett bindande dokument. En översiktsplan kan och bör inte vara alltför detaljerad, dels pga att den utgör ett gemensamt dokument under lång tid som ska vara användbar under

skiftande politiska majoriteter. Dels pga att det i sakfrågor kan finnas olika synsätt på utvecklingen. Det kan således vara lämpligt att den politiska processen har en mer allmänt formulerad översiktsplan som utgångspunkt.

Vi menar att en konsekvens och slutsats av rapporten kan vara att förtydliga stadsdelsnämndernas arbete och ansvar. Implementeringen av översiktsplanen sker alltid på ett lokalt plan. För den lokala demokratiska processen vore det därför lämpligt att lokala politiker för en dialog med medborgarna om på vilket sätt, på vilka ställen och med vilken typ av bebyggelse/infrastruktur som respektive stadsdelar kan och bör utvecklas. Vi tror inte att det är lämpligt eller praktiskt möjligt att på central nivå inom olika förvaltningar utarbeta preciseringar av översiktsplanens lokala förverkligande.

§ 13

Motion om procentregel för idrottsinvesteringar. Svar på remiss

Dnr E2020-04959

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 26 mars 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår nämnden beslutar att tillstyrka motionen, samt att därutöver anföra följande:

Stockholm är tyvärr en stad där idrotten har svårt att ta plats, både för att stadens mark är dyr och för att årtal av för begränsade investeringar i idrotten har lett till ett stort underskott på idrottsytor. Det är därför positivt att exploateringskontoret ser investeringar i idrottsanläggningar som en självklar och viktig del av utvecklingen i staden.

Syftet med motionen är just att tidigt i planeringsprocessen lägga en ekonomisk grund för att öka tillgången på idrottsanläggningar och rörelsefrämjande ytor i staden. Det som motionärerna föreslår är inte en helt färdig lösning, utan en gemensam utredning med berörda nämnder och styrelser för att utreda förutsättningar för och konsekvenser av en procentregel och att överväga lämpligt procenttal, regelverk och implementering av en sådan regel.

Om det i remissomgången framkommer förslag på väsentligt bättre lösningar är vi självklart beredda att titta på modifierade eller andra modeller så länge syftet är att säkerställa att lek och idrott planeras in i varje projekt och att idrotten utöver nuvarande investeringsmedel tillförsäkras ytterligare resurser som kan bidra till nyinvesteringar av idrottsanläggningar. Att döma var exploateringskontorets yttrande finns också ett samband mellan budgetens storlek i ett exploateringsprojekt och behovet av idrottsanläggningar vid utbyggnad av nya områden.

Exploateringskontoret har dock invändningar mot en procentregel och vi förstår att det finns praktiska utmaningar men anser att dessa bäst kan hanteras när berörda förvaltningar tillsammans utreder exempelvis gränsdragningar, ansvarsområden, omfördelning och regelverk. Självklart föreställer vi oss inte att en procents avsättning i ett enskilt exploateringsprojekt räcker till en hel idrottshall, men att tidigt i processen veta att pengar och mark finns för till exempel utegym eller små fotbollsplaner/basketplaner skulle göra att spontanidrott blir en naturlig del av stadsutvecklingen. Dessutom skulle flera större projekt med en procentregel, beroende på storlek, även kunna bidra till finansieringen av idrottsanläggningar. Hur stor betydelse en sådan regel skulle ha är något som behöver utredas, och utesluter inte heller kompletterande lösningar på en flexibel finansiering av alla de åtgärder som behövs för att tillgodose behoven av idrott och rörelse i staden.

Avslutningsvis vill vi framhålla att det lokala markvärdet överlag inte bör vara avgörande för hur mycket som satsas på

ytor för lek och spontanidrott i ett område, utan behovet ska styra.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

§ 14**Motion om Snösätra industriområde av Peter Wallmark (SD). Svar på remiss**

Dnr E2020-04816

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 30 mars 2021.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Christina Wallmark (SD) föreslår att nämnden beslutar att bifalla motionen, samt att därutöver anföra följande:

Som motionen stipulerar vill vi ge kontoret i uppdrag att utreda vilken typ av och vilket antal nya bostäder som kan vara lämpligt på och omkring Snösätra industriområde och koloniområde. Detta för att på ett korrekt sätt kunna ställa kostnader för infrastruktur och de intäkter och fördelar som ett bostadsprojekt skulle kunna ge. I utredningen bör ingå att även utreda ett markbyte där de områden som ligger närmast

elledningarna kan användas för kolonilotter, medan koloniområdet kan användas för permanenta bostäder.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V).

Reservation

Christina Wallmark (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

§ 15**Överenskommelse om exploatering med tomträtt för servicestation inom del av fastigheten Riksby 1:3 i Riksby med OK-Q8 AB. Genomförandebeslut**

Dnr E2019-00805

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Riksby 1:3 omfattande investeringsutgifter om 19,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 19 mars 2021.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår nämnden beslutar att återremittera ärendet för en redovisning av hur föreslagna insatser påverkar områdets utveckling på sikt, samt att därutöver anföra följande:

Ärendet gäller placeringen av en servicestation i anslutning till Bromma flygplats, vilket är ägnat att kompensera bolaget OKQ8 för den förtidiga nedläggningen av stationen i

Katarinagaraget (Slussen). I samband med anläggningen ska trafikleden anpassas för tyngre trafik men också förses med förbättrade gång- och cykelvägar. Hanteringen är ett exempel på ett kortsiktigt och opportunistiskt agerande där Staden ger och tar i förhandling med andra parter utan att beakta de långsiktiga konsekvenserna av fattade beslut och utan att bedöma insatserna i relation till övergripande och strategiska målsättningar.

Förutom att vi motsätter oss insatser som gagnar och förutsätter en utökad biltrafik med tyngre transporter ser vi också riskerna med placeringen av en servicestation i detta läge. Redan nu planeras för en ny stadsdel i omedelbar anslutning (Södra Solvallastaden) och i och med den sannolika nedläggningen av Bromma flygfält kommer hela området att förändras. Vi har länge drivit på för en nedläggning av Bromma flygfält och att planeringen för en ny stadsdel ska inledas, varför det av Trafikverket fastställda riksintresset bör tas bort enligt reservationen till remissen ”Nytt utpekande av riksintressen 2021” från Trafikverket som behandlades i Kommunstyrelsen den 21 april 2021.

Vi yrkar därför på en återremittering av ärendet och en redovisning av hur de föreslagna insatserna är förenliga med – och inte inverkar menligt på – förutsättningarna att omvandla området till en ny stadsdel med bostäder, arbetsplatser, tunnelbana, skolor, förskolor, idrottshallar parker och kultur.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslaget att återremittera ärendet mot att avgöra ärendet vid dagens sammanträde och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss.

§ 16**Föravtal avseende fastigheten Gångaren 12, S:t Görans sjukhus, med Region Stockholm. Inriktningsbeslut**

Dnr E2021-01342

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner upprättat föravtal avseende fastigheten Gångaren 12 med Region Stockholm.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till ca 8 mnkr (inriktningsbeslut).

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 30 mars 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

§ 17**Markanvisning för ändrad användning från industri till kontor m.m. inom tomträttsfastigheterna Gladan 5, Gladan 6 och Gladan 7 i Stadshagen till Kungsleden Gladan 5 ekonomisk förening, Kungsleden Gladan 6 AB respektive Kungsleden Gladan 7 AB**

Dnr E2021-01341

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, skola, hotell vård och centrumändamål inom fastigheten Gladan 5 till Kungsleden Gladan 5 ekonomisk förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, skola, hotell, vård och centrumändamål inom fastigheten Gladan 6 till

Kungsleden Gladan 6 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

- 3 Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, skola, hotell, vård och centrumändamål inom fastigheten Gladan 7 till Kungsleden Gladan 7 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 29 mars 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

§ 18

Utgår

§ 19

Mark- och genomförandeavtal avseende ny VA- och mottagningsstation inom fastigheten Sättra 2:1 i Sättra med Trafikverket

Dnr E2021-01209

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner mark- och genomförandeavtal avseende ny VA- och mottagningsstation inom Sättra 2:1 med Trafikverket och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 mars 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

§ 20

Markanvisning för högskolelokaler och centrumändamål inom fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 i Johanneshov till Atrium Ljungberg AB

Markanvisning för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom fastigheterna Styckmästaren 1 och 3 till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB

Dnr E2021-01112

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning till Atrium Ljungberg AB för specialanpassade högskoleutbildningslokaler och lokaler för centrumändamål inom Styckmästaren 1, 2, 4, del av Sandstugan 3, del av Enskede Gård 1:1 och del av Johanneshov 1:1.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner förslag till markanvisning till Atrium Ljungberg AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål inom Styckmästaren 3 och 1.
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 8 april 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

Särskilt uttalande

Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Susanne Wicklund (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och arbetet med att bygga 140 000 bostäder till år 2030 fortsätter med full kraft. I detta arbete har Slakthusområdet en fantastisk potential att utvecklas till en urban och varierad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, service och kultur. När Slakthusområdet är fullt utbyggt omkring år 2033 kommer det att innehålla tusentals nya bostäder och arbetsplatser. Bostäderna bidrar också till Stockholmsöverenskommelsens avtalade antal bostäder inom influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Vi ser därför positivt på de föreslagna markanvisningarna i föreliggande ärende. Projekt av den här storleken är föränderliga och det är viktigt att hänsyn hela tiden tas helhetsbilden. Att kunna förlägga Stockholms Konstnärliga Högskola i Slakthusområdet ligger helt i linje med den utveckling av platsen som vi vill se. Dess etablering blir en viktig hörnsten för den fortsatta utvecklingen likväl som möjligheten att locka dit fler aktörer. Det blir ett värdefullt tillskott i perspektivet av att visionen för Slakthusområdet är att det ska bli hela Stockholms självklara mötesplats för kontor, boende, mat kultur och upplevelser och en motor för hela Söderort. En ny, unik och attraktiv stadsdel. I skolan samlas utbildningar inom cirkus, dans, danspedagogik, film, media, opera scenkonst och skådespeleri. Högskolan kommer att ha omkring 450 studenter och 190 medarbetare.

Även med högskolan kommer Slakthusområdet som helhet att ha ett fortsatt positivt nettonuvärde. Men att konsekvensen blir en lägre ekonomisk kalkyl för staden är likväl bekymrande. Det är något som den grönbå majoriteten också påpekade i kommunfullmäktiges beslut för det reviderade inriktningsbeslut. Det är viktigt att exploateringskontoret söker sätt att kompensera för det minskade intäkterna. Exploateringskontoret bör exempelvis söka ytterligare samarbete med privata aktörer för investeringar i samhällsfastigheter, men också att förbättra de ekonomiska kalkylerna genom ökad exploatering och fler bostäder i projektet.

Inom ramen för det fortsatta arbetet vill vi också lyfta fram vikten av att byggandet av seniorbostäder ska övervägas på de platser där möjligheten till fler bostäder undersöks, eftersom fler sådana behövs i området.

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Det är viktigt att i plan säkra en byggd struktur som ger möjlighet till utåtvända och därmed offentligt tillgängliga lokaler i samtliga fastigheter kring det blivande evenemangstorget. Det är positivt att Scharkmästargränd behålls som en kontinuerlig stadsgata fram till evenemangstorget. En liknande koppling hade kunnat göras längs Kylgatan. Det hade kunnat ge högre flexibilitet och generalitet i planen, om den större fastigheten, avsedd för konstnärliga utbildningar, utformats som två separata fastigheter med en gata emellan.

Planbestämmelserna bör ha en hög grad av flexibilitet, eftersom det, som kontoret skriver, finns stora osäkerheter och risker i genomförandet samt att plangenomförandet kommer att pågå under många år.

Ersättaryttrande

Torsten Lindström (KD) instämmer i särskilt uttalande från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Susanne Wicklund (C).

§ 21

Reviderat utredningsbeslut för projekt Loud den

Dnr E2017-04429

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner projektplanen.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner för sin del det reviderade utredningsbeslutet och föreslår att kommunfullmäktige godkänner utredning av förutsättningarna för projekt Loud den, som underlag till ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 74 mnkr.
- 3 Exploateringsnämnden anmäler utredningsbeslutet till stadsbyggnadsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, trafiknämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 12 april 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar att:

1 Godkänna förslaget till utredningsbeslut med följande ändring och förtydligande

- Minskad exploateringsgrad av bostäder för att ge tillräcklig plats för de skolor, skolgårdar och idrottsfunktioner som behövs för de nya invånarnas behov.
- Målsättningen om blandade boendeformer ska vara styrande och planeringen ska utgå från att området ska bebyggas med minst hälften hyresrätter.

2 Därutöver anföra följande

Loudden som är ett delområde i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden verkade ursprungligen ha goda förutsättningar för en omfattande och attraktiv bostadsbebyggelse nära vatten och grönområden. Nu när Projekt Loudden har utretts har det blivit tydligt att det kan ifrågasättas om det är socialt hållbart att planera för så många bostäder då det inte ens finns plats för tillräckligt många skolplatser och inte heller för de idrottsfunktioner som skulle behövas. Vi anser därför att den fortsatta utredningen, förutom andra nödvändiga utredningar, behöver inriktas på förutsättningar om en minskad exploateringsgrad, så att Loudden verkligen kan bli ett socialt hållbart bostadsområde. Därtill ska inriktningen vara en målsättning om blandade boendeformer där minst hälften av bostäderna ska vara hyresrätter. Vi vill även påtala vikten av att skydda Nationalstadsparkens unika miljö och de värden den innehåller.

Kontoret lyfter fram en rad andra risker och osäkerheter med projektet, vilket gör att den ekonomiska kostnaden riskerar att ytterligare öka. Om så skulle bli fallet måste ärendet återkopplas till nämnden för nytt ställningstagande. Det framgår också att buller från hamnverksamheten kommer att

behöva avskärmas, vilket till exempel kan ske med 50 meter höga kontorshus. Enligt kontoret finns en stor risk att det inte kommer finnas marknadsaktörer som kan uppföra den typen av bebyggelse som den tidigaste etappen inom projektet. Kontoret menar vidare att byggnaderna också kan vara en risk utifrån stadsbild och riksintresset Stockholms innerstad. En risk med dessa hus är också att de kan påverka boendekvaliteten i området avseende ljus och skuggning, vilket behöver beaktas i fortsatt utredning.

Västerpartiet anser att projektet bör fortsätta att utredas, då det med en minskad omfattning ändå kan leda till ett större antal nya bostäder, men med en tydlig inriktning som gör att detta inte blir ytterligare ett exklusivt och segregat bostadsområde för de allra rikaste.

- 3) Christina Wallmark (SD) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Det är viktigt att stadens pengar används på ett ansvarsfullt sätt. På grund av de stora osäkerheter som påtalas i kontorets skrivelse, behöver därför utredningens form revideras innan en budgetram för fortsatta utredningar kan beslutas. Vi föreslår därför att kontoret ges i uppdrag att återkomma med ett underlag till utredning som är uppdelade i flera steg, med beskrivning av kostnader i varje steg. Beslut bör tas om ett begränsat belopp och en begränsning av utredningsarbetet för att undvika förgäves-projektering och förgäves-planering.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin m.fl. (MP), Susanne Wicklund (C) och vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S).

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Christina Wallmark (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Loudden borde göras till en resurseffektiv och klimatpositiv stadsdel med minimalt effektbehov. Denna ambition borde ingå i de utredningar som nu ska göras. Målen skulle svara bra mot de prioriterade utmaningar vi idag står inför i samhället. Ett exempel på hur detta kan uppnås är uppvärmning med fjärrvärme från samtidig produktion av biokol som skapar en kolsänka. Detta vore en lösning som med säkerhet skulle tilldra sig stor internationell uppmärksamhet.

§ 22

Förnyad markanvisning för bostäder och kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteret Ribosomen i Hagastaden till Fastighets AB Stenhöga Ettan

Dnr E2019-00232

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kontor inom del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteret Ribosomen, till Fastighets AB Stenhöga Ettan och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 31 mars 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 23**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten
Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, till
Serneke Sverige AB**

Dnr E2021-00139

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Serneke Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 18 januari 2021.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar att
 - 1 Avslå förslaget till markanvisning till Serneke Sverige AB
 - 2 Uppdra åt kontoret att återkomma med förslag där markanvisning tilldelas något av stadens allmännyttiga bostadsbolag.

Ärendet gäller markanvisning för upplåtelse av 145 bostadsrätter i området Kolhagen, två kvarter belägna i ett bakre läge mot berget. Inriktningen mot social hållbarhet har varit ett kriterium i anbudsförfarandet. I bilagan presenteras bolagets idéer om ett mer flexibelt boende som kan möta människors olika behov och skiftande behov över tid. Man föreslår bl.a. en stor variation på lägenhetsstorlekar, möjligheter till uthyrning, blandade funktioner och generösa gemensamma utrymmen.

Vi ser positivt på ansatsen att utveckla bostadsformen som också medför en förstärkning av de arkitektoniska grundkvalitéerna (som utformning, takhöjd och material). Men vi beklagar att denna innovationskraft uteslutande riktas mot de mest välbeställda i samhället. Antalet markanvisade

bostadsrätter i Kolkajen är i dagsläget mer än dubbelt så många än hyresrätterna (ca 600 respektive ca 330 stycken och 40 studentlägenheter), i linje med kommunfullmäktiges beslut om en preliminär fördelning på 370 hyresrätter och 1 130 bostadsrätter. Därmed befäster man en utpräglad socio-ekonomisk monokultur i Norra Djurgårdshamnen som inte uppfyller kriterierna på social hållbarhet, och som strider mot majoritetens förmenta målsättningar om att verka för en blandad och mindre segregerad stad.

Det som framför allt saknas i Stockholm idag är hyresrätter. Vi föreslår därför att markanvisningen tilldelas ett av Stockholms allmännyttiga bostadsbolag. På förekommen anledning föreslår vi också att allmännyttan tilldelas uppdraget och ges erforderliga resurser att utveckla bostadsmodeller med fokus på innovation och hållbarhet som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har tillgång till.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin m.fl. (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm har en blandad befolkning, men är samtidigt en socialt delad stad. I Stockholm är villaområden, flerbostadshus och industriområden ibland lokaliserade för sig som enklaver. Det finns stora skillnader i livsvillkor och fysiska barriärer eller glapp mellan stadsdelar som försvårar stadens sammanhållning.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor från olika stadsdelar och med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. På så sätt ökar samhörigheten och förståelsen samtidigt som segregationen i samhället motverkas.

Byggnad och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de möter i sin vardag. En förutsättning för att skapa

fler möten är blandade bostadsområden med både hyresrätter och bostadsrätter, flerbostadshus och småhus.

Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrt staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Kolkajen är ett sådant exempel där 62 procent av de markanvisade bostäderna har gått till bostadsrätter. Men istället för ta tillfället i akt är det återigen bostadsrätter som dominerar.

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi konstaterar att projektet som helhet kan bli mycket attraktivt. En markkostnad på över 30 000 kr per ljus BTA, är mycket högt, och medför höga risker och höga kostnader för slutkund. Det vore troligen mer lämpligt att framöver arbeta med större sammanhängande stadsdelsprojekt som har en lägre markkostnad om staden ska kunna leva upp till formuleringar som ”en stad för alla”.

§ 24

Förlängt markanvisningsavtal för bostäder och verksamheter inom del av fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, med Gasverket Holding AB

Dnr E2021-00196

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden förnyar anvisningen av mark för centrumändamål och bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Gasverket Holding AB och ger kontoret i uppdrag att träffa nytt markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 12 april 2021.

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar att:
 - 1 Förslaget avslås
 - 2 Kontoret får i uppdrag att återkomma med förslag där bolaget åläggs att även bygga hyresrätter

Bevarandet och användningen av de historiska byggnaderna i området Gasverket är av avgörande betydelse för att Norra Djurgårdsstaden ska leva upp till de högt uppställda ambitionerna. Ärendet gäller den sista etappen, Gasverket östra, som ska införlivas i projektet att omvandla ett tidigare slutet industriområde till en öppen och levande stad med blandad verksamhet. Antikvariska krav, byggnadernas skick samt föroreningar i byggnader och mark medför att exploateringen av Gasverket ger ett ekonomiskt underskott för byggbolaget. Dessutom ställer staden krav på verksamheter och användning (t. ex får inga bostäder byggas i gatuplan) och eftersom marken framgent ska utgöra allmän mark ska den alltså inte säljas.

Mot denna bakgrund har exploateringskontoret gått mycket långt i att tillgodose bolagets önskemål. I kompensation för den ekonomiska belastningen medger man att bostadsrätter kan uppföras enligt tomträtt enligt stadens taxa för hyresrätter. Detta avsteg från gängse modeller innebär att staden i praktiken subventionerar bolaget med ett belopp som efter återremissen uppges motsvara 220 mnkr. Kontoret medger även rivning av vissa historiskt värdefulla byggnader, samt tillåter markanvisningar för nybyggnadsrätter utanför markområdet i det fall bolagens ekonomiska intressen inte kan tillgodoses inom området.

Vänsterpartiet ställer sig positivt till att exploateringskontoret, i det här fallet, har agerat för att säkerställa stadens målsättningar med området. Men till de krav som åläggs bolaget bör tillföras kravet att bygga hyresrätter med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Staden präglas av en omfattande segregation mellan olika stadsdelar där människor

med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet. I allmän bemärkelse är det därför av yttersta vikt att stadens markpolitik både syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter, öka andelen bostäder med överkomliga hyror och bidra till blandade upplåtelseformer i alla delar av staden. Detta är synnerligen angeläget i Norra Djurgårdsstaden som med den borgerliga majoritetens politik riskerar att formas till ett socio-ekonomiskt reserverat för en privilegierad elit. Vänsterpartiet yrkar därför på att kontoret tilldelas uppdraget att omförhandla avtalet med Gasverket Holding AB så att bostadsbyggandet inom området även gäller hyresrätter, exempelvis enligt konceptet Stockholmshus, vilket kan ses utgöra en kompensation för stadens tidigare misslyckanden inom stadsdelen.

- 3) Christina Wallmark (SD) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Genomförande av planförslaget innebär en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Vi menar, liksom även flera andra remissinstanser, att tillkommande ny bebyggelse tillåts att dominera över de byggnader som avses bevaras samtidigt som de på ett okänsligt sätt tillåts att kontrastera mot det bevarade.

En mer naturlig utgångspunkt är att tillföra viss ny bebyggelse som är anpassad till och utförd med liknande gestaltning som de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Rivningarna är också alltför omfattande. Kontorets förslag till ändringar går i viss utsträckning ut på att sänka antalet våningar i tillkommande bebyggelse. Men målet i projektet kan inte vara att hålla en hög exploateringsgrad, utan snarare att bevara, använda och utveckla kulturarvet på lämpligt sätt. Den föreslagna gestaltningen består av ett närmast tröttsamt upprepande av dagens fyrkantiga och otrivsamma kartongarkitektur. Förslaget bör därför omarbetas.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin m.fl. (MP), Susanne Wicklund (C) och vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S).

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Christina Wallmark (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

§ 25

Avtal gällande Slussen. Svar på skrivelse

Dnr E2021-00757

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelse angående avtal gällande Slussen från Christina Wallmark (SD) och Anders Edin (SD).

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 6 april 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 26

Svar på skrivelse om talangbostäder

Dnr 2021-00758

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen om talangbostäder.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 31 mars 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Jonathan Metzger m.fl. (V) och vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi tackar kontoret för svar på skrivelsen. Från svaret utläser vi att "talangbostäder" i hög grad är en PR-gimmick från den sittande majoritetens sida som enbart avses genomföras i liten skala. Vår oro kring de så kallade "talangbostädernas" premisser och eventuella effekter kvarstår dock och vi kommer noggrant övervaka dess fortsatta implementering. Detta gäller särskilt de effekter introduktionen av boendetyper kan väntas få på den lokala bostadsmarknaden samt vilka lagstadgade rättigheter för hyresgäster som eventuellt planeras kringgå med boendeformen. Vi ser det som viktigt att värna hyresgästers rättigheter och ser med fortsatt oro på risken att "talangbostäder" ska användas som ett verktyg för att försöka kringskära bostadskön och de etablerade reglerna om besittningsskydd, vilka syftar till att skydda hyresgästernas rättigheter.

Vi motsätter oss även i grunden ambitionen att privilegiera högutbildade och högavlönade grupper på bostadsmarknaden. Det som framför allt saknas i Stockholm idag är hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala och har tillgång till.

Vi vidmakthåller slutligen vidare att det är politiskt oseriöst att nämnden ska fatta beslut om att avsätta strategiskt viktiga marktillgångar till något som än så länge är så pass vagt i sin form. Inför eventuella kommande beslutsärenden kring "talangbostäder" skulle vi önska tydligare detaljer kring vilken typ av boendeform detta egentligen är tänkt att vara och vilka konkreta premisser som den vilar på.

§ 27**Markanvisning för skoländamål inom fastigheterna Resedan 2 och 6 i Norrmalm till Skolfastigheter i Stockholm AB**

Dnr E2021-00869

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom fastigheterna Resedan 2 och 6 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 30 mars 2021.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår nämnden beslutar att återremittera ärendet för vidare utredning om skolgårdens kvalitet, samt att därutöver anföra följande:

Tillfälliga ”paviljonger” utgör inte en optimal skolmiljö. Vänsterpartiet ser därför i grunden positivt på att staden söker säkerställa tillgången till permanenta och ändamålsenliga skollokaler där det finns ett behov för detta. Dock är det viktigt att genomförandet sker på ett genomtänkt sätt som även säkrar andra avgörande värden i skolmiljön, såsom skolbarnens tillgång till ändamålsenliga och kvalitativa lek- och rörelseytor.

Enligt en nationell kartläggning av Boverket (”Gör plats för barn” 2015) är 30 kvadratmeter per barn en lämplig riktlinje för skolgårdar. Genomsnittlig friyta per elev är mindre i Stockholms stad jämfört med genomsnitt i landet. Den genomsnittliga ytan har minskat över tid i landet, och så även i Stockholm. Skolgårdar för privata huvudmän har färre kvadratmeter per elev, jämfört med de som har kommunala huvudmän. Enligt kartläggningens senaste mätpunkt hade elever i Stockholms stads kommunala skolor i genomsnitt 16,01 kvm per elev, och i privata huvudmän 12,37 kvm.

Mot denna bakgrund är det inte en önskvärd utveckling att skolgårdarna ska fortsätta minska, även om skolgårdars kvalitet i viss mån kan kompensera brist på yta. Vänsterpartiet har tidigare påpekat nödvändigheten av riktlinjer för lekvärdesfaktor för förskolegårdar, som fastslår huvudregel för förskolegårdar på 30 kvm per barn och för skolgårdar 20 kvm per barn. Vid avvikelser behövs kompletterande investeringar i närliggande natur eller parker, exempelvis toaletter,

dricksvattenfontäner och vind/solskydd, samt ökade resurser för drift. Därför är det synnerligen viktigt att nämnden får information gällande skolgårdarnas kvm per elev, och kvaliteten på skolgården, både vad gäller nybyggnad av skolor och, som i det här fallet, för ombyggnader. Inte minst är detta angeläget då Barnkonventionen blev lag 2018.

Enligt Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör friytan vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vidare att: friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse.

Vi föreslår därför att ärendet återremitteras för vidare utredning kring skolgårdens kvalitet för det totala antalet barn som kommer att accepteras i skolan. I denna utredning bör det redovisas vilken kvalitet, ljusinsläpp, och kvm per elev som skolans elever kommer att erbjudas efter ombyggnaden. Vi önskar även att alternativa lösningar än tillfälliga paviljonger eller förminskad skolgård på Vasa Real presenteras.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslaget att återremittera ärendet mot att avgöra ärendet vid dagens sammanträde och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss.

§ 28**Detaljplan för Stallmästaregården i Solna kommun, Solna Haga 2:7 m.m. Svar på remiss**

Dnr E2021-01139

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att som svar på remissen, avseende samråd för ny detaljplan för Stallmästaregården i Solna kommun överlämna och åberopa exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma granskningsyttrande bifogat kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 8 april 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

Särskilt uttalande

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi är väl medvetna om att planen hanteras av Solna kommun, men vill ändå framföra att vi anser att förslaget på flera allvarliga sätt bryter mot Länsstyrelsens program "Framtidens nationalstadspark" från 2006 med följande beskrivningar:

- Utmärkande värden inom området Brunnsviken är bland annat ett sammanhållet landskap från Gustav III:s tid. Naturscenerierna med de bevarade parkerna runt Brunnsviken utgör ett av Nationalstadsparkens bäst bevarade historiska landskap. Stallmästaregården som Stockholmstraktens äldsta bevarade utvårdshus med anor från 1640-talet och nuvarande bebyggelse från 1740-talet.

Tillsammans gör områdets skönhet och lättillgänglighet, de kulturhistoriska attraktionerna och det omväxlande landskapet med parker, intressanta bebyggelsemiljöer och stränder att det är mycket attraktivt för besök, rekreation och friluftsliv.

Brunnsvikens stränder är till stor del lättillgängliga och erbjuder rofyllda platser och vackra utblickar. Här finns möjlighet till promenader, löpning, sol, bad och avkoppling. Runt viken går Nationalstadsparkens cykelstråk och Hälsans stig, båda skyltade leder. De målbilder för området som beskrivs är bland annat att:

- De historiska bebyggelse- och parkmiljöerna ska bevaras, vårdas och utvecklas så att deras karaktär och kvaliteter består.
- Kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljöer och villor med trädgårdar ska värnas och vårdas så att deras karaktärsdrag och kvaliteter består.
- Området runt Brunnsviken ska utvecklas för rekreation och friluftsliv, de kulturhistoriska sevärdheterna ska lyftas fram.

Vi menar därför att Solna kommun behöver hantera detta ärende på ett sätt som ligger i linje med tidigare framtagna mål och skrivningar.

§ 29

Markanvisning för spårtrafik inom fastigheterna Norrmalm 4:41 och 4:62 m.fl. på Norrmalm till Staten genom Trafikverket

Dnr E2021-01207

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för spårtrafik inom fastigheterna Norrmalm 4:41 och 4:62 m.fl. till Staten genom Trafikverket och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 30 mars 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 30**Jämförelseförfarande inför markanvisning av Valparaiso, Norra Djurgårdsstaden**

Dnr E2021-01358

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra jämförelseförfarande inför markanvisning i enlighet med förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 29 mars 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi konstaterar att projektet som en del av en helhet kan bli mycket attraktivt. De höga markkostnaderna och riskerna innebär samtidigt höga kostnader för slutkund. Vi menar att vissa slutsatser bör dras på en generell nivå av de diskussioner kring kostnader och pris som i detta ärende förts med NCC. Det vore troligen lämpligt att framöver arbeta med större sammanhängande stadsdelsprojekt på platser med mindre komplicerande och fördyrande markförhållanden med en lägre markkostnad om staden ska kunna leva upp till formuleringar som ”en stad för alla”. Projektet som sådant kan tjäna som illustration till att staden framöver behöver driva

projekt där priserna (hyresrätt/bostadsrätt) är överkomliga även för medelinkomsttagare.

§ 31**Förlikningsavtal med Züblin Scandinavia AB avseende
entreprenad NS20, Spårtunnel Värtabanan, i Hagastaden**
Dnr E2021-01344

*Sekretess enligt 19 kap 9 § i offentlighets- och sekretesslagen
(2009:400)*

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner förslag till förlikningsavtal med Züblin Scandinavia AB avseende entreprenad NS20 i Hagastaden.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 31 mars 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag

§ 32**Nytt utpekande av riksintressen 2021
Anmälan av svar på remiss från Trafikverket**
Dnr E2021-00639**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att för egen del godkänna kontorets tjänsteutlåtande som anmälan av svar på remissen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 31 mars 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 33**Promemoria Ordning och reda på avfallet. Anmälan om svar på remiss**

Dnr E2021-00457

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner anmälan.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 30 mars 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 34

Transportstyrelsens förslag till föreskrifter och allmänna råd (TSFS 2021:XX) om egenskapskrav för vägar, gator, spårvägar och tunnelbanor (byggregler). Anmälan om svar på remiss

Dnr E2021-00051

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner anmälan.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 11 februari 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Vid protokollet

Timmie Aspelin