

Tid Onsdagen den 5 maj 2021 kl. 16.30 – 16.35
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Fredagen den 7 maj 2021, §§ 1-2

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Onsdagen den 5 maj 2021, § 3

Johan Nilsson

Emilia Bjuggren

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden

Annika Elmlund (M)

Bo Sundin (M)

Arne Fredholm (M)

Hampus Rubaszkin (MP)

Susanne Wicklund (C)

Anders Göransson (S)

Jonathan Metzger (V)

Christina Wallmark (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Niklas Sandstedt (M)

för Peter Backlund (L)

Stefan Hell-Fröding (S)

för Maria-Elsa Salvo (S)

Susanne Urban (V)

för Clara Lindblom (V)

Ersättare:

Mikael Valdorson (M)

Bo Fellström (M)

Fredrik Sand (M)

Ylva M Larsson (MP)

Torsten Lindström (KD)

Andreas Lind (S)

Anders Edin (SD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Timmie Aspelin, Ann-Charlotte Bergqvist, Rakel Nilsson, Sara Lundén samt borgarrädssekreteraren Daniel Carlsson-Mård.

§ 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**

Inga frågor förberedning anmäldes och ingen information gavs vid dagens sammanträde.

§ 3

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för kontor och centrumändamål inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 inom Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden med Niam VI Neapel 3 AB, Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB, Fastighets AB Hangö och Fastighets AB Pirhuset. Genomförandebeslut

Dnr E2016-016242

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 omfattande investeringsutgifter om 981 mnkr och investeringsinkomster om 15 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Niam VI Neapel 3 AB avseende tomträtten Neapel 3 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner att överenskommelse om exploatering träffas och

ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

- 3 Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom fastigheten Hangö 1 med Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB och Niam VI Neapel 3 AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
- 4 Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom fastigheten Hangö 1 och Ladugårdsgärdet 1:9 med Fastighets AB Hangö och Bonnier Fastigheter AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
- 5 Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom fastigheterna Neapel 3, Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:40 med Fastighets AB Pirhuset och Bonnier Fastigheter AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
- 6 Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB, Fastighets AB Hangö och Fastighets AB Pirhuset med en försäljningsinkomst om cirka 796 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
- 7 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 29 april 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), 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 avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Det är positivt att projektet för Norra djurgårdsstaden drivs vidare med högt tempo. Det är däremot illavarslande att projektet, enligt kontorets egen redovisning, innebär en ekonomisk belastning för staden som i förlängningen innebär att skattebetalarna till viss del subventionerar främst verksamhetslokaler. Projektet innefattar 110 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse, med plats för ca 7 300 nya arbetsplatser. Lönsamhetskalkylen redovisar enligt kontorets skrivelse ett negativt nettovärde på 193 miljoner för Södra Värtans Norra del. Stadens täckningsgrad är i denna del, enligt kontorets skrivelse, 78 procent. Vi ser allvarligt på detta.

Att Södra Värtan som helhet bedöms fortsatt medföra ett positivt resultat, innebär enligt vår tolkning av ärendet, att andra delar av Södra Värtans bebyggelse i viss mån subventionerar eller ekonomiskt balanserar det negativa resultatet i denna del. Det hade rent generellt varit mer lämpligt och försvarbart om en kontorsdel i projektet hade bidragit till att täcka kostnaderna för bostäder. Denna överföring av förluster belastar således andra delar av projektet, vilket innebär förhöjda bostadskostnader i området som sådant. Vi har däremot inget att invända mot det föreslagna partsbytet inom projektet. Kontoret ska innan godkännande i nämnden ges i uppdrag att redovisa på vilket sätt det negativa nettovärdet kan minskas.

Sverigedemokraterna skulle således välkomna en analys av vilka åtgärder som skulle kunna vidtas för att säkra projektets ekonomiska hållbarhet, med sikte på i första hand nollresultat, dvs att projektet skulle utformas med en balans mellan intäkter och utgifter. Vi har samtidigt stor förståelse för att detta projekt, delvis på grund av befintliga markföreningar och i övrigt höga exploateringskostnader, innebär stora ekonomiska utmaningar. Detta till trots bör en översyn av projektets ekonomi göras innan exploateringsnämnden går till beslut. Att redan i detta läge bokföra en förlust/kostnad framstår därför inte som lämpligt vad gäller hushållande med stadens ekonomiska resurser.

I projektet ingår även konstnärlig utsmyckning, men eftersom projektet som helhet visar underskott, innebär denna del att konstnärlig utsmyckning bekostas av stadens skattebetalare, inte av de företag som exploaterar och hyr ut/säljer sina byggnader i området. Vi menar att det vore mer lämpligt att de arkitekter som utformar stadsdelen ges i uppdrag att inom

sina respektive uppdrag ser till att stadsdelen får en vacker och konstnärligt god utformning, i samverkan med sina uppdragsgivare. Vi är samtidigt inte, på ett allmänt plan, negativa till tanken att staden tar ett ansvar för konstnärlig verksamhet.

Vi föreslår därför, som en mindre del i bearbetningen för att hålla nere kostnaderna, att stadens avsättande av 1 procent av stadens produktionskostnad för konstnärlig utsmyckning stryks ur projektet. Detta ger en besparing på 23 mkr. Vi emotser fler förslag till besparingar och kostnadseffektivisering. En möjlighet som även bör diskuteras är att avstå från att riva en av de befintliga byggnaderna vid kajen, vilket innebär att avtalet behöver skrivas om. Ett eventuellt bevarande av befintlig byggnad kan möjligen innebära såväl lägre intäkter som lägre utgifter. Det är dock viktigt att stadens medel sammantaget används på ett kostnadsmedvetet sätt.

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), 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.

Särskilt uttalande

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

Det råder en akut bostadsbrist i staden och det som framförallt saknas är hyresrätter – särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Samtidigt präglas staden av omfattande segregation mellan olika stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet. Det är därför av yttersta vikt att markpolitiken 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. Vänsterpartiet reserverade sig därför i samband med det reviderade inriktningsbeslutet då vi ville att exploateringsnämnden skulle återkomma med ett förslag om att minst femtio procent av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, främst hyresrätter som byggs med statligt

investeringsstöd och därmed pressade hyror relativt övrig nyproduktion.

Genomförandeärendet berör norra delen av Södra Värtan, som inte innehåller bostadsbebyggelse då det visat sig vara omöjligt att bygga bostäder här på grund av buller från angränsande hamnverksamhet, men är en förutsättning för bostadsbebyggelse i kommande etapper. Projektet skapar enligt planeringen ett stort antal arbetsplatser samt nya offentliga rum och allmänna platser, ny kaj och pir samt en ny brygga. Enligt nuvarande planförslag kommer dock enbart 20 procent av bostäderna inom Södra Värtan vara upplåtna med hyresrätt och resten vara bostadsrätter eller äganderätter. Det är en anmärkningsvärd snedfördelning mellan upplåtelseformerna som ytterligare kommer att förstärka karaktären av Norra Djurgårdsstaden som en mycket homogen stadsdel. Om inte staden upprätthåller principen om blandade upplåtelseformer även i större stadsutvecklingsprojekt som är förknippade med stora investeringar är risken att boende- och skolsegregationen i staden förstärks ännu mer, särskilt mot bakgrund av att den kvarvarande markreserven till stor del består av just mark som exempelvis behöver saneras före exploatering.

Som framkommer av den ekonomiska redovisningen bedöms hela projektet Södra Värtan ge ett positivt nettonuvärde om ca 544 mnkr varför det bör finnas ekonomiskt utrymme för mer hyresrätter. Vi anser därför att kontoret i kommande markanvisningar ska anvisa betydligt fler hyresrätter än tidigare planer, ge tillräckligt stora markanvisningar till allmännyttan så att de kan få ekonomi i projektet och prioritera markanvisningar för uppförande av Stockholmshus.

Vid protokollet

Rakel Nilsson