

Tid Torsdagen den 16 december 2021 kl. 16.30 – 17.05
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Måndagen den 20 december 2021, §§ 1-24, 26-33, 35-53

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 16 december 2021, §§ 25, 34, 54

Johan Nilsson

Emilia Bjuggren

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden

Annika Elmlund (M)

Bo Sundin (M)

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP) §§ 1-50, 52-54

Susanne Wicklund (C)

Anders Göransson (S)

Jonathan Metzger (V)

Tjänstgörande ersättare:

Niklas Sandstedt (M)

för Arne Fredholm (M)

Ylva M Larsson (MP)

för Hampus Rubaszkin (MP) § 51

Andreas Lind (S)

för Maria-Elsa Salvo (S)

Susanne Urban (V)

för Clara Lindblom (V)

Anders Edin (SD)

för Christina Wallmark (SD)

Ersättare:

Mikael Valdorson (M)

Bo Fellström (M)

Fredrik Sand (M)

Joakim Rönnbäck (L)

Ylva M Larsson (MP) §§ 1-50, 52-54

Torsten Lindström (KD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Jenni Almgren, Timmie Aspelin, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Lena Holm, Sara Högne, Eleonor Eklind Forslin, Sara Lundén, och Daniel Roos samt borgarrädssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-6.

§ 6**Verksamhetsplan 2022 för exploateringsnämnden**

Dnr E2021-04711

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2022 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden ansöker om budgetjustering med 4,5 miljoner kronor för minskade intäkter till följd av ändrad redovisningsprincip (drift).
- 3 Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för trygghetsskapande åtgärder 2,5 miljoner kronor för en tillfällig aktivitetspark i södra Rågdalen (investering).
- 4 Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för åtgärdsprogram för god vattenstatus om 4,2 miljoner kronor (drift).
- 5 Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2022.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 25 november 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 Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut med hänvisning till Socialdemokraternas budgetreservation i kommunfullmäktige, samt att därutöver anföra följande:

Förra året skulle 3500 prisrimliga hyresrätter stått klara för stockholmarna. Fast till följd av den grönblå majoritetens passiva bostadspolitik har endast 500 av dessa hyresrätter färdigställts.

När vi socialdemokrater var med och styrde under förra mandatperioden prioriterades byggnation av billiga hyresrätter. Det utvecklades då ett nytt sätt att bygga bostäder - Stockholmshusen- som både pressar hyrorna och kortar ledtiderna. Bland annat genom ramavtal för seriellt byggande,

där kostnaderna och ledtiderna kan pressas för varje nytt hus som byggs.

Den moderatledda majoriteten har dock strypt byggandet av Stockholmshus. Fram till och med dagens nämnd hade inte en enda bostad inom Stockholmshus markanvisats. Därutöver stoppade majoriteten byggandet av 416 bostäder i Stockholmshus, som redan var beslutade. Den grönbå avvecklingen av Stockholmshusen bör omedelbart brytas. Istället för avveckling behöver arbetet skalas upp och utvecklas, i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Framöver behövs ett nytt mål om att bygga 15 000 hyresrätter, med rimliga hyror för åren 2022-2030. För det krävs resurser, planering och beslutsvilja.

Dessutom har Stockholms stad genom sina tre allmännyttiga bostadsbolag ett stort inflyttande över stadens bostadsförsörjning. Vi tvingas dock konstatera att allmännyttan som verktyg inte har använts i tillräcklig stor utsträckning. I stadens budget har det tidigare funnits mål för antalet markanvisade bostäder till allmännyttan. Dessa mål har strukits av den grönbå majoriteten. I stadsutvecklingen har särskilt hyresrätter och allmännyttan en viktig roll att fylla. Mål och indikatorer för antalet markanvisade bostäder till allmännyttan måste därför återinföras.

Gällande stadens mål för markanvisningar är den grönbå majoriteten stockholmarna skyldiga. Varje år har det varit högt ställda mål för antalet markanvisade bostäder. Med undantag för innevarande år har den grönbå majoriteten årligen missat dessa mål. Majoritetens passiva bostadspolitik har således ackumulerat en inestående skuld av markanvisningar som staden nu är skyldiga stockholmarna.

Vi konstaterar att byggandet sedan valet avstannat. Staden måste därför skyndsamt ställa om från ombildningar och utförsäljningar till att bygga bostäder för vanligt folk.

Förslaget till verksamhetsplan för exploateringsnämnden är ett resultat av den budget som kommunfullmäktige antagit. Det är en budget med låga ambitioner för Stockholms utveckling. Vi Socialdemokrater har högre ambitioner och vill fortsätta arbetet för att Stockholm ska vara en stad för alla. En stad som håller samman med höga ambitioner för ekologisk, ekonomisk och demokratisk hållbarhet. Det är möjligt – men inte om man väljer passivitet, före samhällsbyggandet och den

ekologiska hållbarheten. Vi är övertygande om att Stockholm kan bättre.

Med anledning av att vi socialdemokrater har reserverat oss mot kommunfullmäktiges budget reserverar vi oss även mot verksamhetsplanen för nämnden.

- 3) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden antar en verksamhetsplan baserat på Vänsterpartiets förslag till budget 2022 i kommunfullmäktige, samt att därutöver anför följande:

Vänsterpartiet ser stadens mark som en strategisk resurs som ska användas för att bryta boendesegregationen och bidra till en jämlik, jämställd och klimatsmart stad. Med vår politik prioriteras hyresrätter med överkomliga hyror före bostadsrätter och allmännyttan får tillräckligt med mark för att nå sina bostadsmål. I alla delar av staden byggs såväl grupp- bostäder som seniorbostäder och genomgångsbostäder för sociala behov ut när vår budget får styra. Aktörer som bygger för stadens behov och lämnar lägenheter till bostadsförmedlingen ska då prioriteras vid markanvisningar, medan de som inte sköter sin förvaltning eller tillämpar oetiska affärsmetoder inte tillåts bygga nya bostäder på stadens mark. Staden lever upp till sitt bostadsförsörjningsansvar genom att säkerställa ett högt bostadsbyggande framför allt av hyresrätter över konjunkturcykler och bidra till blandade upplåtelseformer i alla delar av staden. Arbetsplatser runt om i hela staden bidrar till att främja sysselsättningen och gör det möjligt för fler att cykla och gå till arbetet.

Vi beklagar därför att majoriteten så kraftigt dragit ner på målen och markanvisningarna för allmännyttans byggande. Allmännyttan är ett av stadens viktigaste verktyg för att leva upp till vårt bostadsförsörjningsansvar. Bolagen lämnar samtliga bostäder till bostadsförmedlingen, tillämpar lägre inkomstkrav för nya hyresgäster än de flesta privata fastighetsägare och står även för den absolut största delen av bostäder som används för till exempel förturer för våldsutsatta kvinnor och försöks- och träningslägenheter. Eftersom staden i samband med markanvisningar inte ens premierar privata aktörer som lämnar bostäder till bostadsförmedlingen eller tillämpar skäliga inkomstkrav riskerar det ensidiga fokuset på privata hyresrätter att ytterligare höja trösklarna in på bostadsmarknaden.

Det är redan idag mycket svårt för såväl låg- som medelinkomsttagare att ha råd med och uppfylla

inkomstkraven för nyproducerade hyresrätter, för att inte tala om personer med till exempel skulder eller betalningsanmärkningar. Markanvisningspolicyn bör därför revideras för att i betydligt högre utsträckning premiera byggaktörer som bidrar till en socialt hållbar stad, inte enbart i särskilda fokusområden utan i hela staden. Det behövs en stark signal om att staden enbart samverkar med långsiktiga aktörer som sköter sin fastighetsförvaltning och tar samhällsansvar, samtidigt som aktörer som till exempel lämnar bostäder till bostadsförmedlingen, bidrar med förturslägenheter, LSS- och SoL-bostäder samt tillämpar skäliga inkomstkrav särskilt kommer att premieras vid markanvisning.

Stockholms stad har till skillnad från många andra kommuner ett stort markinnehav och ekonomiskt välmående allmännyttiga bostadsbolag. Det är mycket beklagligt att dessa inte används för att styra nyproduktionen mot fler bostäder med hyror och hyresvillkor som är anpassade efter de stora behoven på Stockholms bostadsmarknad.

Vad Stockholm behöver är en långsiktig samhällsplanering, där staden inte frångår sig stora delar av ansvaret till externa aktörer, säkerställer att strategiska samhällsfunktioner som förskolor, parker, skolor, bibliotek och idrottsplatser byggs ut i takt med att befolkningen växer och tillgodoses på ett likvärdigt sett oberoende av stadsdel. Goda boendemiljöer och tillgång till gröna- och rekreationsytor, offentlig och kommersiell service, kultur- och samlingslokaler samt inbjudande och trygga offentliga rum behöver finnas i stadens alla delar. Barnen får god plats i den växande staden med vår politik, inte minst genom tillräckligt stora och kvalitativa förskole- och skolgårdar genom att barnens utemiljö inkluderas i byggprocessens tidiga skeden och riktlinjer för lekvrdesfaktor styr planeringen. För att kunna uppnå en jämlik och jämställd folkhälsa ska staden stimulera föreningsidrott, lek och rörelse i samband med stadsutvecklingsprojekt och i samband med all stadsplanering.

I majoritetens budget är vi djupt oroade över att markanvisningar, försäljningar och samarbetsavtal sluts med privata aktörer som uppför samhällsfastigheter utan att detta har föregåtts av en risk- och konsekvensanalys vad gäller framtida lokalhyreskostnader och rådighet över lokalförsörjningen. Med denna strategi behöver stadens bolag visserligen inte investera i nya fastigheter - men på sikt riskerar staden att få kraftigt ökade lokalhyreskostnader. Detta

är särskilt allvarligt mot bakgrund av de demografiska förändringarna de kommande decennierna. Allt fler yngre och äldre i befolkningen innebär inte bara ett ökat behov av att bygga och finansiera driften av till exempel skolor och äldreboenden, utan också färre personer i förvärvsarbetsande ålder som ska vara med och betala dem. Om staden låser in sig i dyra hyresavtal och tappar rådigheten över prisutvecklingen på till exempel skollokaler kommer detta leda till att skolpengen måste höjas som kompensation, samtidigt som en ännu lägre del av pengarna kan gå till själva undervisningen. Det är inte en långsiktigt hållbart och ansvarsfull politik för Stockholm.

Vi vill även påtala risker för minskad transparens med de allt mer avancerade affärs- och upphandlingsupplägg som staden under nuvarande majoritet ägnar sig åt. I de fall där flera nämnder och bolagsstyrelser är involverade upplever vi redan en kraftigt minskad insyn för oppositionen i beslutsprocesserna som sker i flera led. Det är endast majoriteten som har hela överblicken, vilket är mycket oroande från demokratisk synvinkel.

Stockholm ska vara en stad för alla, men idag är det en ojämlik stad på alla plan. Med majoritetens politik kommer vi inte närmare målet, tvärtom. Vi saknar kraftfulla åtgärder mot den ökade bostads ojämlikheten och delar inte majoritetens till synes gränslösa tilltro till att "externa aktörer" är lösningen på hur staden ska ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Att försäljning av mark – medborgarnas gemensamma kapital och en icke förnybar resurs – i verksamhetsplanen framställs som ekonomiskt hållbart ser vi som problematiskt. Givetvis finns en samhällsekonomisk och kommunalpolitisk baksida av en så tydligt marknadsorienterad politik, där rådigheten minskar och kostnaderna i ett livscykelperspektiv får bäras av kommande generationer. Detta duger inte när akut bostadsbrist råder och det framförallt saknas hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Detta duger inte heller när bostadssegregationen sliter sönder staden och människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet.

För att komma tillrätta med ojämlikheten krävs omfattande åtgärder på en mängd samhälleliga områden, men för exploateringsnämndens del behöver tillskapande av hyresrätter med rimliga hyror och tillräckligt med investeringsutrymme till angelägen utveckling i hela staden säkras genom att aktivt omfördela medel från mer lönsamma

projekt i innerstaden till ytterstaden samt till projekt som syftar till att skapa hyresrätter i stadsdelar som domineras av radhus och villor. Vi vill därför ge nämnden ett uppdrag om att verka för att alla bostadsområden ska ha tillgång till minst 20 procent allmännyttiga hyresrätter där hyran är kollektivt förhandlad. Allmännyttan måste få tillräckligt många och stora markanvisningar för att nå bostadsmålen, som för övrigt minst behöver tredubblas 2022 från 600 till minst 2000 påbörjade hyresrätter. Markanvisningar till allmännyttan för Stockholmshus i områden med ingen eller svag allmännytta ska vara prioriterade. Därutöver vill vi införa en ny indikator om att 3 500 bostäder ska markanvisas med en normhyra om högst 1550 kr/kvm och år och i högre grad styra mot större lägenhetsstorlekar, bland annat i stadsdelar med hög andel trångbodda barnfamiljer. Tyvärr kommer detta bara hjälpa på längre sikt, då pågående ombildningar kommer att medföra att över 200 allmännyttiga fyra- och femrummare med överkomliga hyror blir bostadsrätter under denna mandatperiod.

Det finns också stora behov av att bygga fler gruppboendestäder, då pågående projekt inte tillgodoser behovet, och av att bygga fler seniorlägenheter i hyresrätt. Vi vill höja målet för seniorboendestäder till 400 markanvisade hyresrätter, varav hälften till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, till skillnad från majoriteten som bara ger markanvisningar till privata aktörer och dessutom inför ett nytt nämndsmål om 300 seniorboendestäder som bostadsrätter. Istället för att främja det ägda seniorboendet behöver fler seniorboendestäder i hyresrätt bli tillgängliga för äldre som saknar kapital och har låg pension. Avgälden för seniorboendestäder i hyresrätt bör därför sänkas för att stimulera byggandet samtidigt som krav ställs på presumering av hyran och att en del av bostäderna öronmärks för personer som är över 85 år och folkbokförda i staden. Ett ökat antal seniorboendestäder med överkomliga hyror krävs också för att uppnå och upprätthålla nollvisionen om inga äldre i hemlöshet.

Det är av yttersta vikt att markpolitiken syftar till att skapa fysiska strukturer som gör det lätt att leva och resa miljövänligt, minska transporter och bidra till målet om en fossilbränslefri stad senast år 2035. Betydligt fler markanvisningar behöver göras för bostäder i trä och huvuddelen av alla nybyggen ha gröna tak och solceller. Grönkompensationen ska i högre grad inriktas på ekologiska åtgärder som förstärker biologisk mångfald, ekosystemtjänster och klimatanpassning. Goda förutsättningar måste skapas för bilpooler, cykelpooler och andra

mobilitetstjänster och det ska säkerställas att en hög andel av parkeringsplatserna i nyproduktion på stadens mark förses med laddinfrastruktur. Miljökrav ska ställas ur ett livscykelperspektiv för att nå målet om en klimatneutral bygg- och anläggningssektor senast år 2040 och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor och eleffekt ska säkerställas. Naturreservat ska inrättas i Kyrkhamn, i Hagsätraskogen ska planeringen av en ekodukt till Älvsjöskogen påbörjas, reservatsbildning i Fagersjöskogen ska utredas och utvidgning av naturreservatet i Årtaskogen till hela skogen ska genomföras.

En oförutsedd effekt av Covidpandemin är att nedgången för affärsflyget förstärkts ytterligare, vilket skapat en reell möjlighet att lägga ner Bromma flygplats i förtid. Staden bör omgående påbörja planeringen för en ny stadsdel på platsen - inte minst för att kunna ta ett helhetsgrepp om både Bromma flygfält och Ulvsunda industriområde.

Vi anser vidare att nämnden framförallt ska markanvisa utifrån en områdesplanering där detaljplaner utvidgas för att ge ett helhetsperspektiv samt för att säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter i stadsutvecklingen genom en socialt värdeskapande analys (SVA) i alla projekt. Tillämpningen behöver skärpas och tydligt kopplas till adekvat delmål under Mål 11 i Agenda 2030 om Hållbara städer och samhällen, till exempel 11.1 Säkra bostäder till en överkomlig kostnad eller 11.3 om Inkluderande och hållbar urbanisering. Begreppet ”social hållbarhet” riskerar nämligen att urholkas om det används som förevändning för markanvisningar till projekt som inte kan anses bidra till uppfyllelse av målen. Detta har vi bland annat sett exempel på i Slakthusområdet, där markanvisning för boendekoncept som riktar sig till mycket resursstarka hushåll motiveras bland annat med hänvisning till SVA och social hållbarhet. Möjligen bidrar ett sådant koncept till större mångfald av olika boendetyper i Slakthusområdet - men att säga att det bidrar till social hållbarhet är gravt missvisande.

En inriktning mot områdesplanering baserad på vår politik kräver också en stark prioritering av medborgardialogen i ett tidigt skede, för att öka förståelsen för förtätningen och ta tillvara närboendes kunskap om området för att utveckla förslagen. Vi ser också ett allmänt behov av att stärka stockholmarnas inflytande över närmiljön genom en ökad lokal dialog med ett tydligt syfte och obligatorisk återkoppling samt utvecklade former för dialog med grupper som är underrepresenterade i stadsutvecklingsprocesser. Även

öppenheten vid markanvisningar behöver öka så att allmänheten får större inblick i vilka marksökningar som har gjorts och orsakerna till kontorets val av byggaktör och projekt.

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) och Anders Edin (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.

Vid protokollet
Timmie Aspelin