

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.

§ 26

Markanvisning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Sveafastigheter bostad AB, OOF Group AB, Åke Sundvall Projekt AB, Seniorgården AB och AB Borätt samt tillägg till

markanvisningar för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder

Dnr E2021-03316

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Sveafastigheter bostad AB, OOF Group AB, Åke Sundvall Projekt AB, Seniorgården AB och AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 24 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) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden:
 - 1 Tillstyrker markanvisningen av seniorbostäder i Årsta 1:1 till Seniorgården AB och AB Borätt.
 - 2 Tillstyrker tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder

- 3 Markanvisningen av övriga bostäder till Svea Fastigheter, OOF Group AB och Seniorgården AB, AB Bortätt samt Åke Sundvall Projekt AB markanvisas med bostadsrätt eller hyresrätt, samt att därutöver anföra följande:

I detta ärende öppnar den grönbå majoriteten upp för totalt 345 ägarlägenheter via markanvisning. Det anser vi både problematiskt och anmärkningsvärt.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Ägarlägenheter kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Men enligt SCB finns det i dagsläget endast cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige, varav 16 ägarlägenheter finns i Stockholms stad. Den borgerliga satsningen blev ett misslyckande, eftersom det i princip inte fanns någon efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus.

Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja lägenheten helt fritt och hyra ut den utan formellt hyresavtal. Det kan förstås verka attraktivt för den som vill och har råd att investera och spekulera i bostäder.

Vi ser dock betydande nackdelar för samhället och bostadshyresgästerna.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Anledningen är att hyres- och bostadsrätter har som en huvudprincip att den som står på kontraktet också är den som ska bo där. Ägarlägenheter har däremot ingen begränsning i hur många lägenheter en privatperson kan äga eller vad lägenheten används till. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar otrygghet för grannarna.

I rapporten *Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar* (Hyresgästföreningen, 2018-06-26) kan vi läsa om hur ägarlägenheter påverkat bostadsmarknaden i andra städer. I Barcelona används 10 procent av beståndet till korttidsuthyrning och över 60 procent av värdarna har detta som enda syfte. I Oslo har man, trots färre turister och ett mindre bostadsbestånd än Stockholm, fler korttidsuthyrningar både till antal och som andel av beståndet.

Ett ytterligare problem med ägarlägenheter är att fastighetsförvaltningen av dessa riskerar bli av betydligt sämre kvalitet än för motsvarande bostadsrätter. Detta är något bostadsrättsorganisationer länge varnat för då ingen är tydligt ansvarig för stora delar av fastigheterna, vilka enbart består av ägarlägenheter. Fastighetsförvaltning av hög kvalitet är av särskilt stor betydelse i vår del av Europa med stora temperaturskillnader samt betydligt högre krav på bland annat miljöanpassade värmesystem och väl fungerande ventilation.

En stilla önskan är att den grönbå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar. Vi ser således gärna betydligt fler markanvisningar till allmännyttan och inte neddragningar av antalet bostäder som i detta ärende, där antalet allmännyttiga hyresrätter minskat med 95 jämfört med markanvisningarna 2014.

Avslutningsvis vill för detta ärende särskilt understryka vårt motstånd till att markanvisningar används i spekulativt syfte. Istället förväntar vi oss att bolag som tilldelas markanvisningar enligt avtal också bygger.

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

Särskilt uttalande

Anders Edin (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser positivt på att skola och förskola får direkt tillgång till den stora och relativt ostörda och bergiga naturmarken i Kvarnbacksskogen. I fortsatt planarbete menar vi dock att det vore lämpligt att lägga till en rad av bostadshus längs Östbergavägens södra sida intill sim- och idrottshall. Det skulle inrama naturområdet på ett bättre sätt, minska buller, skapa ett större sammanhängande naturområde som ej exponeras från buller. Möjligen kan även det halva kvarteret längs Tussmötevägen utvidgas söderut av samma skäl. Det bör även särskilt studeras hur den gamla Göta landsväg som passerar igenom planområdet kan förtydligas.

Vid protokollet
Timmie Aspelin