

## § 14 VD informerar

Omstruktureringen av bostadsbolagens fastighetsbestånd kommer preliminärt att äga rum 2013-02-10 och 2013-03-10. Skatterättsnämnden har 2013-11-20 fattat beslut i frågan om reavinstskatt vid koncerninterna transaktioner men beslutet är ännu inte kommunicerat.

En mindre brand i ett fläktrum i vårt nybyggda radhusområde i Sköndal har inträffat. Vi har kontaktat Brandförsvaret bl. a om den information som har lämnats till hyresgästerna från deras sida. Ett möte med hyresgästerna kommer att hållas inom kort.

Hyresförhandlingarna är igång och Stockholmshem anlitar Fastighetsägarna som ombud i denna process. Hyresgästföreningen har som tidigare fått ta del av bolagets budget och tertialrapport 2. För närvarande står parterna långt från varandra.

Förändrat boende på Handelsvägen 122. Tillsammans med Stadsdelen och SHIS planerar vi för en omstrukturering av fastigheten. Tillsammans med stadsdelsförvaltningen ska en gruppbostad skapas och lägenheter som idag hyrs ut på reguljär förmedling ska övergå till SHIS. De lägenheter som har handikappklausul i kontraktet eller som har en omfattande bostadsanpassning berörs i huvudsak inte av förändringarna.

Den information vi har skickat ut har skapat en viss oro bland våra hyresgäster och kommer att kompletteras med möten. Alla hyresgäster kommer dessutom att få personliga besök för att kunna få svar på sina frågor.

1. Styrelsen tackade för informationen.

## § 15 Övriga frågor

**Vice ordföranden** överlämnade listor med namnunderskrifter från cirka 90 % av hyresgäster i kvarteret Linjalen 8 på Södermalm med synpunkter på den föreslagna ombyggnaden med bland annat en större livsmedelshall i en av byggnaderna.

**Maria Hannäs** inlämnade en skrivelse angående hyresförhandlingarna med följande lydelse:

Vänsterpartiet ser med oro och starkt ogillande på det faktum att stadens bostadsbolag överlåter ansvaret på hyresförhandlingarna om 2014 års hyror till de privata fastighetsägarnas intresseorganisation. Detta framgår av fastighetsägarnas formella förhandlingsframställan till Hyresgästföreningen. En sådan kartellbildning strider enligt vår uppfattning såväl mot bestämmelserna i lagen om de kommunala bostadsbolagen och konkurrenslagstiftningens kapitel 2 § 1.

Ett kommunalt bostadsföretags främsta uppgift är att i allmännyttigt syfte

- tillhandahålla och förvalta hyresfastigheter med bra standard och rimliga hyresvillkor för alla kommuninvånare

- erbjuda sina hyresgäster boinflytande och möjlighet att påverka företagets utveckling

- bedriver sin verksamhet enligt marknadsmässiga principer som är skilt från de marknadsmässiga grunder som är utgångspunkt för de privata fastighetsägares verksamhet.

De kommunala bostadsföretagen ska enligt lag inte ha vinstmaximering som mål och enligt samma lag begränsas de kommunala bostadsföretagens möjligheter att överföra redovisade vinster. Självklart ska bolagen inte sneddriva konkurrensförhållanden på bostadsmarknaden.

Det är uppenbart att de kommunala bostadsbolagens roll och uppgifter är olik de privata fastighetsägarnas vars huvudsakliga mål är maximal avkastning.

Mot denna bakgrund och det faktum att årets hyresförhandlingar om 2014 års hyror kommer att få långtgående konsekvenser för hela bostadsmarknaden i Stockholm vill Vänsterpartiet att bostadsbolagen redovisar skriftligt

- en ekonomisk analys och motiv till bolagens yrkanden om hyreshöjningar i förhållande till bolagens verkliga behov av ytterligare konsolidering för att bedriva sund fastighetsekonomisk förvaltning
- en konsekvensanalys för de långtgående konsekvenserna som bolagens beslut att harmonisera sina yrkanden med de privata fastighetsägarna kommer att få för bostadsmarknaden i Stockholm och om detta är förenligt med konkurrenslagens kapitel 2 §1.

"Lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen föreskriver i sin inledande paragraf att grunden för dessa bolag är att dessa "erbjuder hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget" (§1.3).

Lagen har nu tillämpats i mer än två år. Vänsterpartiet begär att AB Stockholmshem redovisar skriftligt för styrelsen på vilket sätt bolaget lever upp till lagens uppmaning att erbjuda hyresgästerna boinflytande och inflytande över bolagets styrning och utveckling. Vi anser att denna information ska presenteras för styrelsen senast mars 2014."

**Annika Hjelm och Maria Hannäs** inlämnade en gemensam skrivelse angående kvarteret Linjalen och planerna på en stor livsmedelshall med följande lydelse:

En del av syftet med nybyggnationerna i Rosenlundsparken är att stärka områdets urbanitet och att förstärka Rosenlundsparkens gröna kvaliteter och utveckla dess funktion som attraktiv stadspark.

Stockholmshem planerar att anlägga en stor livsmedelshall i kvarteret Linjalen med entré på Magnus Ladulåsgatan invid Swedenborgsgatan. Den lokala hyresgästföreningen i kvarteret Linjalen är motståndare till detta och de sammanfattar sina synpunkter angående detta i remissvaret till Stadsbyggnadsnämnden på planen för området så här:

"Vi instämmer i syftet att göra Magnus Ladulåsgatan trevligare, t.ex. genom att skapa skyltfönster och entréer till lokaler i Linjalen längsmed gatan. Men planförslaget innehåller inte ett ökat antal kommersiella lokaler mot Magnus Ladulåsgatan. Den föreslagna stormarknaden med ingång från hörnet Swedenborgsgatan och Magnus Ladulåsgatan samt 70 parkeringsplatser för kundparkering i garaget bidrar inte till ökad trivsel. Förslaget kräver bygge av ytterligare garageinfarter till Linjalen från Magnus Ladulåsgatan vilket skulle försämra miljön. Transporter och kundparkering medför istället kraftigt ökad trafik på gatan och på trottoaren. Om stormarknaden i stället ersätts av småbutiker gynnas fotgängare och cyklister på ett sätt som ligger i linje med visionerna om att utveckla en trivsam innerstad. Kvarteret Linjalens innergård är prisbelönt och återställdes bara för några år sedan enligt hyresgästernas önskemål i samband med att gårdens bjälklag renoverades och isolerades. På innergården finns det i dag 70 fullvuxna träd inom det aktuella område som berörs av detaljplanen."

LH Linjalen har uppfattat att ett bygge av en livsmedelshall innebär att tvättstugor och miljöstationer/grovsoprum måste flyttas till gården. De uppfattar också att hissar och ventilationsfläktar för livsmedelshallen skulle behöva anläggas på gården.

LH Linjalen framhåller i sin argumentation mot livsmedelshallen att leveranser av varor med stora lastfordon (30 per dygn), tillsammans tillresande kunder i bil, skulle skapa buller som stör hyresgästerna. De berättar vidare att det redan finns många stora och små matvarubutiker i närheten och de menar att ytterligare en stor inte behövs samt att en sådan dessutom skulle riskera att slå ut små matbutiker i området som är viktiga för personer som inte kan gå längre än ett par kvarter.

LH Linjalen har gjort en namninsamling bland de boende och de menar att 90 procent av dem de talat med tagit aktiv ställning mot planerna på att bygga en stormarknad i kvarteret.

Stockholmshems affärsidé och vision är att skapa bästa möjliga förhållanden för hyresgästerna så att långa och goda hyresgästrelationer främjas. Boendeinflytande är ett annat mål. Uppenbart är att Stockholmshems omfattande ombyggnadsplaner inte är förankrade hos de boende i Linjalen. Många är motståndare till förändringarna och livsmedelshallen är en nyckelfaktor i missnöjet.

Vi instämmer i de boendes oro för ökad trafik, buller och sämre miljö. Stora livsmedelshallar måste ha tillresta kunder för att vara lönsamma vilket gör att biltrafiken i området sannolikt skulle öka. Vi är också tveksamma till den planerade livsmedelshallen eftersom det redan finns många små och stora livsmedelsbutiker i områden. Livsmedelshallar av den planerade storleken hör mer till köpcentrumområden i städernas ytterkanter än en urban miljö.

Vi vill att Stockholmshems VD återkommer med en skriftlig redogörelse som besvarar följande frågor:

Har det gjorts en miljökonsekvensbeskrivning som belyser hur trafiken påverkar kvarteret Linjalen och kvarteret Ögonmättet med de tänkta etableringarna i området? Vad finns i dagsläget för kännedom om miljökonsekvenserna?

Varför framhärdar Stockholmshem i att bygga en livsmedelshall som kräver omfattande ingrepp i fastigheten både invändigt och beträffande utemiljön? Kan inte en urban miljö skapas i området på andra sätt som inte riskerar ökad trafik och buller, och som inte så många av hyresgästerna är motståndare till? Vad har Stockholmshem för intresse av att genomföra den omfattande ombyggnaden?

På vilket sätt har Stockholmshem samrått med hyresgästerna? Hur har Stockholmshem tagit tillvara LH Linjalens synpunkter angående livsmedelshallen?

**Annika Hjelm** inlämnade en skrivelse angående förslaget om bussgata genom Rosenlundsparken med följande lydelse:

Under ett av styrelsens sammanträden i våras tog jag upp frågan om den av stadsbyggnadsnämnden föreslagna bussgatan genom Rosenlundsparken. Jag hade hört att Stockholmshem uttalat sig positivt angående bussgatan. Jag möttes då av entusiastiska dementier som förklarade att Stockholmshem varken hade uttalat någon åsikt eller hade med frågan att göra.

Nu har jag uppmärksammat att Stockholmshem den 23 april i *Yttrande med anledning av detaljplan för Södermalm 9:10 m fl., S-Dp 2011-01691-54* ställer sig positivt till hela planförslaget. Därutöver ägnas stort utrymme särskilt åt bussgatan. Där sägs bland annat: "Förslaget visar en dubbelriktad bussgata mellan Magnus Ladulås-gatan och Hallandsgatan. Det är bra att vanlig genomfartstrafik inte tillåts genom parken med hänsyn till våra hyresgäster i intilliggande kvarter och miljön för lekande barn i parken mm. För att ytterligare understryka funktionen som exklusiv bussgata föreslår vi att görs enfilig, kanske med en mötesplats på mitten, liksom dagens bussgata på Hallandsgatan." Därmed har Stockholmshem tillstyrkt förslaget om en bussgata.

Jag känner mig faktiskt överraskad över att jag blev förd bakom ljuset då jag i våras ställde en fråga om detta. Det får mig att fundera över om jag kan lita på de svar jag fått vid andra tillfällen då jag ställt frågor vid styrelsesammanträdena. Det känns olustigt.

I yttrandet framför Stockholmshem ytterligare problem med bussgatan som handlar om för hyresgästerna besvärande insyn från den fasadnära gångväg bussgatan förutsätter och att bullernivån i området ökar. Vidare talas om att bussgatan innebär höjningar av marken som blockerar entréer, fönster och utrymningsvägar i Linjalen och Ögonmättet 1.

Med anledning av de problem som Stockholmshem anför kunde man lika gärna kunna gjort gemensam sak med sina hyresgäster i kvarteret Linjalen och avstyrkt förslaget om bussgata genom parken.

Södermalms stadsdelsnämnd anför i sitt remissvar, som refereras av stadsbyggnadskontoret<sup>1</sup>, följande: "Utifrån erfarenhet av andra bussgator på Södermalm uttrycker nämnden en oro för att andra bilister kommer att använda bussgatan som smitväg. Nämnden konstaterar också att för buss 55 innebär den tilltänkta omläggningen en högst marginell tidsbesparing, och sammantaget anser de att nackdelarna överstiger fördelarna med bussgatan."

I stadsbyggnadskontorets sammanställning av alla synpunkter angående bussgatan sägs "Majoriteten av de berörda är särskilt negativa till den föreslagna bussgatan. Bussgatan delar Rosenlundsparken i två delar och försämrar dess kvaliteter som grönområde, allmän yta och som plats för lek, fritid och rekreation. Bussgatan skapar en barriär i parken och hindrar barn från att gå till och leka tryggt i parken utan föräldrars ständiga uppsyn. Ett mycket stort antal människor anser att Hallandsgatan är otillräcklig som kompensation för den parkmark som försvinner vid anläggandet av bussgatan, dels då ytan är för liten och dels för att den är skuggig och belägen invid en bergvägg."

Bussgatan går nu via Hallandsgatan där det ligger mycket små lägenheter. Den tilltänkta dragningen av bussgatan skär av parken mot flera stora fastigheter med stora lägenheter med många barn, kvarteren Tumstocken, Pinnpojken, Alnmättet och det snart nybyggda Ögonmättet. En förändrad dragnings av bussgatan minskar barnens frihet och ökar risken för att barn råkar ut för olyckor. En dragnings av bussgatan genom parken skulle vara attraktiv för bilister som vill smita igenom på ett helt annat sätt än vad nuvarande bussgata är eftersom den skär igenom ett nu bilfritt område.

---

<sup>1</sup> Samrådsredogörelse. Detaljplan för Södermalm 9:10 m fl., område kring Rosenlundsparken i stadsdelen Södermalm, Dp 2011-01691-54 (200 bostäder, förskola, park, gata). Stadsbyggnadskontoret 2013-10-16

Jag vill veta av vilken anledning och på vilka grunder Stockholmshem har uttalat om bussgatan?

Jag föreslår att Stockholmshem tar sina egna invändningar mot bussgatan på allvar, lyssnar på sina hyresgäster och berörd stadsdelsnämnd och redovisar att Stockholmshem avstyrker planerna på att flytta bussgatan från nuvarande dragning i utkanten av parken till den föreslagna dragningen rakt igenom parken.

### **Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:**

1. VD ges i uppdrag att besvara skrivelserna.

### **§ 16 Mötets avslutande**

Ordföranden förklarade mötet avslutat och alla önskade varandra God Jul och Gott Nytt År.

### **Vid protokollet:**

Björn Lindstaf

### **Justerat:**

Björn Ljung

Leif Rönngren