

**Tid** Tisdagen den 15 december 2015 kl 16.30 – 17.00  
**Plats** Glasbruket, Hantverkargatan 3 D  
**Justerat** Tisdagen den 15 december 2015

Jan Valeskog

Richard Bengtsson

**Närvarande**

**Beslutande ledamöter:**

Jan Valeskog (S) ordförande

Richard Bengtsson (L) vice ordförande

Margareta Stavling (S)

Anders Göransson (S)

Åke Askensten (MP)

Hanna Begler (MP)

Mehdi Oguzsoy (V)

Henrik Sjölander (M)

Mikael Eskman (M)

Erika Wing (M)

Tomas Tetzell (M)

Helena Eklund (L)

**Tjänstgörande ersättare:**

Lars Arell (S)

för Maria-Elsa Salvo (S)

**Ersättare:**

Anny Sandgren (S)

Birger Kato (S)

Anna Forssell (S)

Martin Hansson (MP)

Sanna Sjögren (V)

Elisabeth Hellström (M)

Per Melin (M)

Leif Bokström (M)

Gunnar Würtz (L)

Per Ankersjö (C)

Lisa Fuglesang (KD)

**Tjänstemän:**

Förvaltningschefen Åsa Öttenius, Ann-Sofie Chudi, Jenny Holmberg, Carina Jonsson, Christine Oljelund, Jenny Rydåker, Anna Wahlström och Pontus Werlinder samt personalföreträdarna Birgitta Andersson och Reza Etemad §§ 1-17 och borgarrådssekreteraren Karin Kolk.

**§ 10****Verksamhetsplan 2016 för fastighetsnämnden**

Dnr 1.3-491/2015

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

- 1 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan för år 2016.
- 2 Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2016 till kommunstyrelsen.
- 3 Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras upp med 19,6 mnkr till 256,3 mnkr i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
- 4 Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att minska nämndens limit från 7,1 miljarder till 6,8 miljarder på sitt konto inom kommunkoncernens samlade koncernkontostruktur.
- 5 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökning om bidrag från Central medelsreserv 4.
- 6 Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till miljö och kvalitetspolicy.
- 7 Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Nämndens behandling av ärendet****Handlingar i ärendet**

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande från den 8 december 2015.

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

- 1) Ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten m.fl. (MP) och Mehdi Oguzsoy (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) föreslår att fastighetsnämnden beslutar enligt följande:
  - 1 Att delvis godkänna förvaltningens förslag till beslut.
  - 2 Att uppdra åt förvaltningen att tillsammans med inblandade besluta om den framtida utvecklingen av

Brunkebergs torg, som en del av det nya stadsutvecklingsområdet City.

- 3 Att uppdra åt förvaltningen att under året redovisa hur det går att bygga enklare idrottsanläggningar, som kan användas av fler idrotter och för många typer av motionsaktiviteter.
- 4 Att uppdra åt förvaltningen att verka för ökat antal privata aktörer vad det gäller att bygga, äga och driva idrottsanläggningar.
- 5 Att uppdra åt förvaltningen att överta förvaltningen av kulturgårdarna så att den ideella verksamheten kan fortleva.
- 6 Att uppdra åt förvaltningen att tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen utreda hur en modell för hur staden bättre ska ta tillvara på lokaler och mark som är tillfälligt tillgängliga i väntan på exploatering.
- 7 Att uppdra åt förvaltningen att tillsammans med övriga lokalförvaltande bolag i staden samt idrottsnämnden, utbildningsnämnden och kulturnämnden ta fram en modell för hur stadens lokaler kan nyttjas mer effektivt av medborgarna över hela dygnet.
- 8 Att uppdra åt förvaltningen att säkerställa att målet om att minska energianvändningen i stadens fastigheter och anläggningar med tolv procent till 2018 jämfört med 2011, uppnås.
- 9 Att i övrigt hänvisa till Liberalernas budgetreservation.
- 10 Att därutöver anföra följande:

Det fria och öppna Stockholm är de många möjligheternas stad. Hit söker sig människor för att få vara sig själva och kunna förverkliga sina egna drömmar. Här bejakas mångfald och idéer. Stadens övergripande politiska utmaning är att skapa möjligheter för fler människor och företag att leva, bo och verka här.

Fastighetspolitiken ska bidra till en levande och expansiv stad för människor, genom effektiv förvaltning av fastighetsbeståndet och god service till de verksamheter som nyttjar stadens fastigheter.

Stockholms stad behöver äga ett antal fastigheter för att förverkliga sina ambitioner för stockholmarnas välfärd. Fastighetsnämndens uppdrag är att med skicklighet, långsiktighet och hållbarhet, bygga, äga och förvalta de lokaler och den mark som inte naturligt passar in i något av stadens fastighetsbolags bestånd.

Det finns inget egenvärde för en kommun att äga och förvalta fastigheter och mark. Staden ska sälja sådant som inte tillhör eller behövs för verksamheten. Därför ska fastighetsnämnden ha en aktuell försäljningsplan. Fastighetsnämnden äger och förvaltar till exempel en hel del mark utanför kommungränsen som dessa kommuner har ett intresse av att utveckla. Sådan mark ska avyttras om staden inte har några konkreta planer för denna. Det finns dock ett antal fastigheter med högt kulturhistoriskt värde såsom Sturehofs slott som staden ska äga långsiktigt och dessa ska förvaltas och utvecklas.

Fastighetsnämndens fastigheters underhåll ska långsiktigt hålla en god nivå för att möjliggöra en professionell förvaltning och en adekvat hyressättning. Där underhållet har varit eftersatt ska detta stärkas enligt nämndens långsiktiga underhållsplan. Nämnden ska upprätta en femårig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar i samarbete med idrottsnämnden. Fastighetsnämnden ska inom beslutad budget avsätta medel för tillgänglighetsanpassning.

Fastighetsnämnden ska arbeta med att tillgängliggöra alla sina publika lokaler för personer med funktionsnedsättning. En inventering av bristande tillgänglighet har genomförts av bestånden. Nästa steg är att fastighetsnämnden på ett tillgängligt sätt offentliggör för allmänheten hur inventeringsstatusen ser ut och hur åtgärderna är prioriterade och tidsatta.

De fastigheter som staden bygger för stadens verksamheter ska byggas flexibelt så att de kan anpassas till olika typer av verksamhet, efter behov.

Fastighetsnämnden ska delta i stadsutvecklingen och har därutöver det samlade huvudansvaret för utvecklingen av stadens torg. Med särskilt fokus på de tre saluhallstorgen; Östermalmstorg, Hötorget och Medborgarplatsen ska fastighetsnämnden, i samverkan med berörda nämnder och aktörer, skapa attraktivare mötesplatser och förnya formerna för upplåtelse. Brunkebergs torg ska utvecklas till en levande plats i city, så att uteserveringar och kulturaktiviteter kan fylla

delar av torget också under tiden fram till att de stora ombyggnationerna vid torget står klara. Torget ska utvecklas som en del av det nya stadsutvecklingsområdet City.

Fastighetsnämnden ska gå vidare med projektet för ett nytt tekniskt nämndhus på tomten där Söderstadion tidigare låg. Det är viktigt att staden i praktiken arbetar för att flytta ut förvaltningar från innerstaden till ytterstaden. Redan idag är det nuvarande tekniska nämndhuset för litet för de tekniska nämnderna och i takt med att staden ska bygga mer behövs bra arbetsplatser både för nuvarande och framtida personal. Att flytta ut förvaltningslokaler ur city och till ytterstaden är ett konkret sätt att integrera staden. Nytt marknadsunderlag uppkommer dit förvaltningarna flyttar vilket ger möjligheter för en allmänt förbättrad lokal service. Staden visar också tydligt sin ambition att förvaltningen ska finnas nära alla medborgare i Stockholm, inte bara innerstadsborna. Dessutom skapas möjligheter att bygga bostäder i det bostadsfattiga city vilket ger en mer levande och trygg stadskärna för alla.

#### *Kulturfastigheter*

Stockholms stadsbibliotek är en av stadens viktigaste kulturfastigheter. Det ska varsamt rustas, utvecklas och anpassas efter dagens behov.

Liljevalchs konsthall är en av stockholmarnas mest uppskattade kulturinstitutioner och den beslutade utbyggnaden ska fortsätta enligt plan.

Att etablera en internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 är ett viktigt inslag i utvecklingen av Stockholms kulturliv och fastighetsnämnden ska prioritera detta projekt som kommer bli det definitiva startskottet för kulturverksamheter av högsta klass i Norra Djurgårdsstaden. Arbetet med förverkligandet av en kulturscen i gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden ska ske i samverkan mellan fastighetsnämnden, Stockholms Stadshus AB och exploateringsnämnden.

I Stockholms kulturgårdar bedrivs viktig ideell verksamhet för bland annat personer med funktionsnedsättning och unga. Kulturgårdarna ger plats åt de som allra mest behöver det, som självhjälpgrupper enligt AA och NA samtidigt som de håller kulturgårdarna med deras unika kulturarvsvärde tillgängliga för offentligheten. Flera kulturgårdar ägs och förvaltas i dag av staden genom fastighetsbolaget Stadsholmen AB och får ett ekonomiskt stöd för sin verksamhet från kulturnämnden. Trots många och långdragna

utredningar har ingen fungerande långsiktig lösning kommit på plats för att säkerställa att den viktiga ideella verksamheten kan finnas kvar på lång sikt. Kulturgårdarna klarar med sin verksamhet inte av att betala en hyra som motsvarar den avkastning fastigheterna skulle kunna ge om de bedrev rent kommersiell verksamhet. Fastighetskontoret ska därför överta ägandet och förvaltningen av kulturgårdarna med uppdraget att de ska förvaltas på ett sådant sätt att nuvarande öppna, ideella verksamhet kan finnas kvar.

#### *Idrottsfastigheter*

Fastighetsnämnden ska arbeta aktivt med att få fram fler enkla multifunktionella idrottshallar till en lägre kostnad. De fördyringar som har drabbat flera projekt gör det svårt att hålla en hög utbyggnadstakt.

Satsningen på upprustning av stadens simhallar som beslutades i och med Stimulans för Stockholm ska fortsätta. Staden har anslagit betydande belopp för reinvesteringar i dessa anläggningar där simhallarna i Farsta, Åkeshov, Vällingby och Västertorp har lyfts fram som prioriterade. Ett antal simhallar måste byggas fram till 2030 för att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen. Som ett första steg bör arbetet påbörjas med att utreda placering och utformning av en ny simhall i och med årets budget, med målet att den ska kunna färdigställas under nästa mandatperiod. 1 mnkr i investeringsmedel anslås under fastighetsnämnden för påbörjat utredningsarbete.

Liberalerna anser att utomhusbadet i Västertorp bör förses med tak för att på så sätt möjliggöra bostäder vid den befintliga simhallen.

När nya stadsdelar byggs är det avgörande att idrotten finns med på ett tidigt stadium. Områden som Annedal och Hagastaden måste försörjas med tillräckliga idrottsytor. När idrottsytor tas i anspråk för byggnation måste alternativ hittas.

Idrottsanläggningarna nyttjas i praktiken av enskilda och föreningar över kommungränserna. Stadens planering utgår emellertid från ett strikt kommunavgränsat perspektiv. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden ska se över planering och nyttjande av idrottsanläggningar i relation till angränsande kommuner, både med avseende på befintligt och nytt bestånd.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska tillsammans ansvara för att analys av drift- och underhållskonsekvenser i

samband med investeringsbeslut för nya idrottsanläggningar förbättras för att tydliggöra den långsiktiga påverkan på stadens ekonomi. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda gränssnitt i syfte att tydliggöra och förenkla respektive nämnds arbete.

I och runt stadens idrottsanläggningar finns möjligheter för entreprenörer att förverkliga affärsidéer baserade på service till de som nyttjar idrottsanläggningen. Fastighetsnämnden ska arbeta aktivt för att möjliggöra för entreprenörer att hitta nya näringsverksamheter vid idrottsanläggningarna, som de kan driva. Det kan gälla allt från kafé- och restaurangverksamhet till butiker och service.

Majoriteten har intagit en njuv inställning till att överlåta drift av idrottsanläggningar på externa aktörer. Det är viktigt att involvera föreningarna och låta dem ta ett bredare ansvar inom ramen för lagen om offentlig upphandling. Fastighetsnämnden ska fortsätta arbetet med att överlåta driften av idrottsanläggningar till andra genom upphandling. Vid upphandling i konkurrens bör idrottsföreningar uppmuntras att lämna anbud.

Nämndens resurser ska fördelas så att förutsättningarna för att utöva idrott är jämlika mellan flickors och pojkars, kvinnors och mäns idrottsutövande. Statistik nedbrutet på kön ska fortsatt redovisas för idrottsinvesteringar, och jämställda investeringar eftersträvas. Skillnader i deltagande mellan pojkar och flickor ska motverkas. Idrottsföreningar som får stöd av staden ska aktivt arbeta för att motverka all form av diskriminering, mobbning, och kränkande behandling och kriminell verksamhet samt främja demokratins värderingar.

#### *Utveckla hållbarheten i stadens fastighetsbestånd*

Gröna tak och urbana odlingar är en resurs som både skulle kunna bidra till en bättre miljö i staden och medge ytterligare energibesparingar. Fastighetsnämnden ska därför intensifiera sitt påbörjade arbete med att anlägga gröna tak och urban odling, där så är möjligt, på befintliga fastigheter samt vid större ny- och ombyggnationer.

För att säkerställa att stadens byggnader är miljömässigt hållbara ska fastighetsnämnden långsiktigt arbeta för att miljöklassa sitt bestånd i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Fastighetsnämnden ska även verka för att alla avtal som nytecknas eller omförhandlas sker efter mallen för gröna hyresavtal.

Stadens fastigheter och anläggningar ska tillsammans minska sin energiförbrukning med tolv procent till 2018 jämfört med 2011.

#### *Utveckla stadslivet och arkitekturen*

Fastighetsnämnden ska utveckla konceptet ”Stockholmspaviljonger”, temporära mindre byggnader med en tydlig arkitektonisk profil. Dessa paviljonger togs fram under 2010-2014 genom en stor arkitekttävling där många av Sveriges unga begåvade arkitekter deltog. Tre prototyper togs fram och dessa ska fortsätta prövas i den offentliga miljön.

Allt fler stockholmare tillbringar sin sommar i staden. Fastighetsnämnden ska tillsammans med stadsdelsnämnderna möjliggöra för fler tillgängliga strandbad i hela staden.

#### *Nyttja alla outnyttjade lokaler*

Inom fastighetsnämndens bestånd, liksom inom flera av stadens fastighetsbolags bestånd, t.ex. SISAB, finns lokaler som under delar av dygnet står tomma trots att de skulle kunna användas till medborgarnas nytta. Staden har via idrottsförvaltningen ett bokningssystem för dessa lokaler som måste utvecklas på flera sätt. Lokalbokningssystemet måste bli mer känt av föreningslivet och allmänheten, det måste fungera bättre och det måste innefatta alla tillgängliga lokaler på alla realistiskt fungerande tider. Fastighetsnämnden ska tillsammans med stadens övriga lokalförvaltande bolag utreda vilka av deras lokaler som skulle kunna nyttjas mer flexibelt över dygnet. En sådan utredning behöver dels klarlägga hur sådana hyresavtal skulle kunna utformas på ett fungerande sätt, dels hur idrottsförvaltningens bokningssystem kan utvecklas på ett sådant sätt att stadens lokaler tas tillvara till fullo.

Många medborgare upprörs med rätta över de möjligheter som inte tillvaratas när stadens lokaler och mark står tomma i väntan på exploatering. Lokaler som tillfälligt kunde ha använts för till exempel studentbostäder, konstnärsateljéer, uppstartsbolag står ibland tomma under många år på grund av byråkratiska hinder. Fastighetsnämnden förvaltar oftast dessa lokaler på exploateringskontorets uppdrag. På grund av för optimistiska tidsplaner i exploateringsnämnden, sker fastighetsnämndens förvaltning av dessa fastigheter på flera av varandra efterföljande kontrakt. Det gör att fastighetsnämnden från början måste räkna med kortare hyrestider för tillfälliga hyresgäster än den tiden som lokalen eller ytan faktiskt kommer stå tom. Vilket i sin tur leder till att investeringar i anpassning av lokalerna för en temporär



hyresgäst inte blir lönsamma när man räknar på den kortare tiden trots att de kunde ha varit ekonomiskt bärkraftiga om den verkliga längre tiden hade kunnat användas i kalkylen. Liberalerna vill därför se en utredning om hur detta byråkratiska problem kan lösas, samt om det skulle kunna vara samhällsekonomiskt lönsamt för staden att ha en särskild avsättning för att ”räkna hem” tillfälliga investeringar när fastigheter och lokaler står tomma i väntan på expolatering.

3) Henrik Sjölander m.fl. (M) föreslår att fastighetsnämnden beslutar enligt följande:

- 1 Att avslå förvaltningens förslag till beslut
- 2 Att uppdra åt fastighetskontoret att återkomma till nämnden med en verksamhetsplan i överensstämmelse med vad som anförs i detta beslut samt i enlighet med Moderaternas budgetreservation i kommunfullmäktige.
- 3 Att därutöver anföra följande:

Stockholm stad har behov av ändamålsenliga byggnader för sin verksamhet. Fastighetsnämnden ska vara en aktiv fastighetsförvaltare och verka för att god kvalitet upprätthålls i de lokaler, byggnader och anläggningar som staden behöver. Nämnden ska tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och externa hyresgäster.

Fastighetsnämnden ska förvalta och utveckla fastigheter inom stadens gräns som staden ska äga långsiktigt. Fastigheter med högt kulturhistoriskt värde såsom Sturehofs slott och Stockholms Stadshus ska bevaras och förvaltas med hög kompetens och ambition.

Stadens fastigheter ska vara så energieffektiva som möjligt och leverera en sund inomhusmiljö samt vara fria från miljö- och hälsostörande ämne. Detta arbete kan t.ex. ske tillsammans med Energicentrum. Fastighetsnämnden ska långsiktigt arbeta för att miljöklassa sitt bestånd.

En viktig del som en god hyresvärd är att fortsätta arbetet med att stadens lokaler ska kunna användas till olika ändamål på olika tider på dygnet. Detta möjliggör fler social mötesplatser utan att ta mer yta i anspråk.

Fastighetsnämnden ska kontinuerligt arbeta med att förbättra prognossäkerheten och ekonomin i underhålls- och

investeringsprojekt. Fastighets- och idrottsnämnden ska tillsammans ansvara för att analys av drift- och underhållskonsekvenser i samband med investeringsbeslut förbättras. Incitamentsstrukturerna för idrottsinvesteringar ska ses över i syfte att förbättra prognoserna.

För att hålla kostnaderna nere samt möte det växande behovet av fullstora idrottshallar ska fastighetsnämnden fortsätta samarbetet med idrottsnämnden kring enklare hallar. Fastighetsnämnden ska även utreda förutsättningarna för att bygga idrottshallar helt i trä till gagn för kostnader, rationalitet och klimat. Fastighetsnämnden ska genom extern expertis granska effektiviteten i entreprenadupphandlingar i samband med upprustning och utbyggnad av bassängbadsanläggningar.

Fastighetsnämnden ska, tillsammans med idrottsnämnden, underlätta för föreningar och företag att gå in och sponsra nya idrottsanläggningar i syfte att tillskapa fler idrottsanläggningar. En sponsringspolicy med riktlinjer och förutsättningar för detta ska därför tas fram.

Fastighetsnämnden ska arbeta aktivt för att möjliggöra för entreprenörer att hitta nya näringsverksamheter att driva vid idrottsanläggningar såsom café- och restaurangverksamhet, butiker och service.

I syfte att samla stadens byggnader och anläggningar under en nämnd och att optimera stadens förvaltningar därav, och i linje med tidigare beslut om överföring av idrottsanläggningar från idrottsnämnden till fastighetsnämnden, ska fastighetsnämnden och idrottsnämnden i samråd med kommunstyrelsen utreda en överföring av det inre underhållsansvaret från idrottsnämnden till fastighetsnämnden. I samma syfte ska fastighetsnämnden och kyrkogårdsnämnden i samråd med kommunstyrelsen utreda en överföring av fastighetsägaransvaret från kyrkogårdsnämnden till fastighetsnämnden.

De tre kommunala saluhallarna är populära verksamheter och har en naturlig plats i staden. Det ligger dock inte i stadens kärnuppdrag att tillhandahålla kommersiella lokaler likt dessa. Fastighetsnämnden ska därför verka för att avyttra Hötorgshallen, Östermalmshallen och Söderhallarna.

Nämnden ska verka för att fler av stadens byggnader blir adekvat belysta. Förutom att öka tryggheten så bidrar detta även till att öka trivselen. Detta utgör även en viktig del i att

tillgängliggöra stadens publika lokaler.

I syfte att rusta upp och tillgängliggöra Brunkebergs torg för allmänheten ska fastighetsnämnden utreda förutsättningarna för att skapa en permanent lösning för torget med plats för exempelvis matpark, uteserveringar och kulturscener. Inom ramen för samma uppdrag ska möjligheterna att inkludera en plats för Dome of Visions ingå.

Järnvägsparken upplevs idag som en bortglömd och otrygg plats trots sitt utmärkta läge. Fastighetsnämnden ska verka för att utveckla, i dialog med medborgarna genom en idéävling, Järnvägsparken till en mer levande stadspark.

Arbetet med förverkligandet av en kulturscen i gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden ska fortskrida i samverkan mellan fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB samt exploateringsnämnden. Vidare ska fastighetsnämnden verka för en flytt av Tekniska Nämndhuset till Söderstaden. Utvecklingen av Slakthusområdet ska fortskrida med berörda nämnder.

Under 2016 ska fastighetsnämnden fortsätta implementera de riktlinjer för idéburen stadsförbättring som kommunstyrelsen har tagit fram under 2013.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Jan Valeskog (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten m.fl. (MP) och Mehdi Oguzsoy (V).

### **Reservation**

Vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Henrik Sjölander m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

### **Ersättaryttrande**

Lisa Fuglesang (KD) instämmer i förslag från Henrik Sjölander m.fl. (M).

Ersättaryttrande lämnas av Per Ankersjö (C) enligt följande:

Jag hänvisar till Centerpartiets budgetreservation i kommunfullmäktige avseende Fastighetsnämndens verksamhet och prioriteringar för 2016.

Vid protokollet  
Jenny Holmberg

Rätt utdraget intygar:

---