

**Tid** Torsdagen den 7 mars 2019 kl. 16.30 – 16.45  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justering** Måndagen den 18 mars 2019, §§ 1-5, 7-17

*Omedelbart justerade paragrafer*

**Justering** Torsdagen den 7 mars 2019, § 6

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)

Linda Agetoft (S)

Clara Lindblom (V)

Lisa Mörtlund (V)

Christina Wallmark (SD)

#### **Tjänstgörande ersättare:**

Joakim Rönnbäck (L)

för Isabel Smedberg Palmqvist (L)

#### **Ersättare:**

Niklas Sandstedt (M)

Mikael Valdorson (M)

Bo Fellström (M)

Johan Frantz (M)

Ylva M Larsson (MP)

Jonathan Lindgren (KD)

Stefan Hell Fröding (S)

Mathias Tofvesson (S)

Anders Edin (SD)

#### **Tjänstemän:**

Förvaltningschefen Johan Castwall, Jenni Almgren, Ann-Charlotte Bergqvist, Gunnar Jensen, Sara Lundén, Lena Mittal och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreteraren Carolina Zandén och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-6.

**§ 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 måndagen den 18 mars 2019.

**§ 2****Frågor för beredning och eventuell information från kontoret**Skrivelse för beredning

Anmälan görs av inkommen skrivelse till exploateringsnämnden enligt följande:

1. Förvaltningshus i Tensta, från Emilia Bjuggren m.fl. (S), dnr E2019-00973.

**Beslut**

Exploateringsnämnden överlämnar skrivelsen till exploateringskontoret för beredning.

**§ 3****Anmälan av inkomna skrivelser till exploateringsnämnden**

Inkomna skrivelser m.m. till exploateringsnämnden enligt förteckningar från den 20 februari 2019 och från den 7 mars 2019 anmäls.

**§ 4****Anmälan av delegationsbeslut fattade inom exploateringskontoret**

Dnr E2019-00150

**Beslut**

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 14 februari 2019.

## Nämndens behandling av ärendet

### Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

### Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

## § 5

### Anmälan av protokoll från rådet för funktionshinderfrågor

Dnr E2019-00056

Protokoll nr 1/2019 från sammanträde med stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens gemensamma råd för funktionshinderfrågor från den 5 februari 2019 anmäls.

## § 6

### Verksamhetsberättelse och bokslut 2018 för exploateringsnämnden

Dnr E2019-00229

### Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsberättelse och bokslut 2018 och överlämnar denna till kommunfullmäktige.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

### Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 28 januari 2019.

## Nämndens behandling av ärendet

### Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

### Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Exploateringsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning och markexploatering. Ser vi till antalet markanvisningar de tre senaste mandatperioderna så ser siffrorna ut som följer:

2015-2018	33 852 st.
2011-2014	21 861 st.
2007-2010	12 524 st.

De senaste fyra åren har inneburit en dramatisk ökning med historiskt höga siffror av antalet markanvisade bostäder.

Särskådar vi 2018 så bedömde förvaltningen vid ett möte så sent som den 5 augusti att vi skulle klara årsmålet om 9 000 markanvisningar. Vad som därefter hände var att antalet markanvisningar sjönk dramatisk under sista kvartalet 2018 (en direkt motsatt utveckling jämfört med 2017).

Tittar vi närmare på var markanvisningarna sker så är det framför allt där staden tagit ett övergripande grepp. Det är i de stora stadsutvecklingsområdena, i programområden och i de särskilt utpekade sambanden som Stockholm växer. Vi menar att det är oerhört viktigt att den grönblå majoriteten fortsätter detta arbete, att de inte släpper styrningen och återgår till tidigare frimärksmodell, om vi ska klara de bostadsmål som vi gemensamt beslutat om i översiktsplanen. I det känsliga konjunkturläge som vi befinner oss i måste staden dessutom ha beredskap för svängningar i intresse från bostadsrättsaktörer. Hyresrätter och allmännyttan har här en viktig roll att fylla i den beredskapen. Det är därför oroande att målet för markanvisningar till allmännyttan har slopats.

**§ 7****Anmälan av ekonomisk uppföljning per februari 2019**

Dnr E2019-00480

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 18 februari 2019.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**§ 8****Verkställbarhet av beslut om lov (SOU 2018:86). Anmälan av svar på remiss**

Dnr E2019-00170

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 2 Exploateringsnämnden beslutar att godkänna anmälan.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 12 februari 2019.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**§ 9****Friköp av 42 flerbostadshustomrätter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB**

Dnr E2017-03059

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal rörande friköp av tomrätter i Stockholm.

- 2 Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner upprättat avtal och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra försäljningen.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 13 februari 2019.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stadens stora markinnehav är ett viktigt verktyg i nuvarande och framtida stadsutveckling. Det kan i vissa fall vara motiverat för staden att sälja mark men det ska övervägas ytterst noggrant. Övervägandet måste inkludera ett mycket långt tidsperspektiv eftersom att markinnehavet kan komma att spela roll i framtida stadsutveckling under många år framöver. Som vi vet är en stad aldrig färdigbyggd och när markanvändningen i framtiden kan komma att ändras kan staden ha fördel i att äga en stor del av marken i staden, även den mark som idag upplåts med tomträtt.

**§ 10**

**Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Bällsta 1:34 med Stockholms travsällskap m.fl. Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Bällsta 1:9 m.fl. till HSB Bostad AB, BTH Bostad AB, Einar Mattsson Projekt AB och Wästbygg Projektutveckling AB. Markanvisning för hotell inom del av fastigheten Bällsta 1:9 till Wästbygg Projektutveckling AB. Markanvisning för skola och förskola inom fastigheterna Bällsta 1:26, Bällsta 1:27 och del av Bällsta 1:9 i Bällsta till Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut**  
Dnr E2019-00209

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Stockholms travsällskap m.fl. för fastigheten Bällsta 1:34 avseende Södra Solvallastaden.
- 2 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Bällsta 1:9 m.fl. till HSB Bostad AB, BTH Bostad AB, Einar Mattsson Projekt AB samt Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell inom del av fastigheten Bällsta 1:9 till Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 4 Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och förskola inom fastigheterna Bällsta 1:26, Bällsta 1:27 och del av Bällsta 1:9 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 5 Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Södra Solvallastaden samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 30 mnkr (inriktningsbeslut).

- 6 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 20 januari 2019.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Joakim Rönnbäck (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Clara Lindblom m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
  - 1 Att bifalla förslaget till markanvisning för förskola, hotell och hyresrätter.
  - 2 Att uppdra åt kontoret att återkomma med förslag på övrig bebyggelse, som innebär högre andel hyresrätter samt markanvisning till något av de allmännyttiga bostadsbolagen, till exempel för Stockholmshus samt en mer ändamålsenlig placering av skolan.

Stockholm präglas av en omfattande bostadssegregation som bara kan brytas om det skapas möjligheter för låg- och medelinkomsttagare att bo i alla delar av staden. Avgörande är därför att gripa varje tillfälle att tillföra hyresrätter med överkomliga hyror i områden som domineras av bostadsrätter, villor och radhus. Detta förslag innebär en övervägande andel bostadsrätter, samtidigt som Bällsta liksom resten av Bromma i övrigt starkt domineras av villor och radhus. De 120 smålägenheterna upplåtna med hyresrätt riskerar dessutom att utgå på grund av att de är placerade i ett bullerutsatt läge, vilket skulle göra fördelningen mellan upplåtelseformerna ännu mer skev.

Vi vill därför uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag som innebär en högre andel hyresrätter, till exempel för Stockholmshus eftersom allmännyttan överhuvudtaget inte finns representerad i Bällsta. De ensidiga smålägenheterna kommer troligtvis vara riktade till enpersonshushåll, studenter eller ungdomar och bör därför enbart ha ett parkeringstal som motsvarar stadens norm för handikapparkering. Detta skapar även förutsättningar att hålla nere produktionskostnaderna och i förlängningen nyproduktionshyrorna i dessa lägenheter eftersom parkering i



garage under mark är kostsamt. Staden ska samtidigt verka för att tvärbanan trafikerar området redan vid inflyttning, inte minst för att resmönster grundläggs mycket tidigt.

Vidare välkomnar vi att staden planerar för försöks- och träningslägenheter liksom gruppboendestäder inom LSS och SoL, men ställer oss frågande till varför den kostnaden enbart ska åläggas aktören som bygger hyresrätter och inte bostadsrättsprojekten. Stora ökningsar av antalet äldre väntas även i Västerort, vilket gör att behovet av vård- och omsorgsboende och seniorboendestäder bör tas med i planeringen. Enligt äldreboendepLANEN behöver antalet platser på vård- och omsorgsboende utökas efter år 2020. Det finns även behov av fler seniorlägenheter i Bromma närmare år 2030, vilket skulle tala för planering av seniorlägenheter i senare etapper av projektet

Avslutningsvis är utemiljön en del av det pedagogiska rummet i både skolan och förskolan, varför gårdarnas storlek och lämplighet måste beaktas redan i byggprocessens tidiga skeden. Dessvärre saknar ärendet uppgifter om den planerade förskolegårdens storlek, vilken dock bör uppnå en friyta om minst 30 kvm per barn och utformas så att den får höga lekvärden. Vidare ska skolans placering inom planen flyttas till ett mindre bullerutsatt område. I förslaget får skolan den plats som är allra mest bullerutsatt, både från vägtrafik och från flygplatsen. Eftersom det är ett relativt stort område som planeras att utvecklas bör en alternativ placering vara möjlig. Även den privata markägaren måste ta ansvar för att den samhällsservice, så som skolan i detta fall, som behövs när nya områden växer fram får en placering som är så bra som möjligt för verksamheten. Vi vill även betona vikten av att bevara den gamla Bällstalundsskolan och gärna återigen användas som skolverksamhet, då den ligger som en portal och symbol för området sett från Bällstavägen.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Joakim Rönnbäck (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD).

### **Reservation**

Clara Lindblom m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm har en blandad befolkning, men är samtidigt en socialt delad stad. I Stockholm är villaområden, flerbostadshus och industriområden ibland lokaliserade för sig som enklaver. Det finns stora skillnader i livsvillkor och fysiska barriärer eller glapp mellan stadsdelar som försvårar stadens sammanhållning.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor från olika stadsdelar och med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. På så sätt ökar samhörigheten och förståelsen samtidigt som segregationen i samhället motverkas.

Byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de möter i sin vardag. En förutsättning för att skapa fler möten är blandade bostadsområden med både hyresrätter och bostadsrätter, flerbostadshus och småhus.

Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrt staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Detta område är ett sådant exempel. Men istället för ta tillfället i akt är det återigen bostadsrätter som dominerar. Antalet hyresrätter i detta projekt måste därför öka.

**§ 11****Överenskommelse om exploatering med försäljning, för kollektivtrafikändamål inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Älvsjö vid kv. Varubudet 1 med AB Storstockholms Lokaltrafik**

Dnr E2019-00073

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Älvsjö 1:1 vid kv. Varubudet 1 till AB Storstockholms Lokaltrafik med en försäljningsinkomst om cirka 11,2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 10 januari 2019.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**§ 12****Markanvisning för bostäder på fastigheten Hagsätra 1:2 samt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1, vid kv. Stubbneken i Hagsätra till Peab Bostad AB. Fokus Hagsätra Rågsved**

Dnr E2018-02986

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder på fastigheten Hagsätra 1:2 samt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 vid kvarter Stubbneken till Peab Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 24 januari 2019.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Det som framförallt saknas i Stockholm idag är hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskolelärare 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 stadens markpolitik 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.

Eftersom den aktuella markanvisningen avser bostadsrätter ser vi det som nödvändigt med markanvisningar till hyresrätter och allmännyttan i kommande etapper av Fokus Hagsätra Rågsved. Behovet av hyresrätter är stort i alla delar av staden och i Hagsätra behöver allmännyttan byggas upp igen efter alliansens utförsäljning 2012 av Svenska Bostäders 11 fastigheter med totalt 1 172 hyresrätter. I senare etapper bör markanvisningar ges för radhus upplåtna med hyresrätt och större lägenheter för barnfamiljer som behöver flytta till större när familjen växer.

Även markanvisningar för seniorlägenheter behöver prioriteras i kommande etapper av byggnation i Hagsätra. Östra Söderort har enligt den plan som Micasa Fastigheter AB har gjort betydligt sämre tillgång till seniorboenden än övriga staden och Hagsätra saknar seniorlägenheter vad vi vet. Olika former av kollektivt boende samt bostäder enligt LSS och SoL bör också kunna ingå i kommande etapper av Fokus Hagsätra Rågsved.

**§ 13**

**Markanvisning för bostäder till Wästbygg  
Projektutveckling AB och SMÅA AB samt för grundskola  
till Skolfastigheter i Stockholm AB inom delar av  
fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 på  
Årstafältet**

Dnr E2018-03826

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt sitt förslag:

1 Exploateringsnämnden beslutar att låta ärendet utgå.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 22 februari 2019.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt sitt förslag.

**§ 14****Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med Riksbyggen. Genomförandebeslut**

Dnr E2018-03856

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 omfattande investeringsutgifter om 44,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Hammarbyhöjden 1:1 till Riksbyggen med en försäljningsinkomst om cirka 68,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 28 januari 2019.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm har en blandad befolkning, men är samtidigt en socialt delad stad. I Stockholm är villaområden, flerbostadshus och industriområden ibland lokaliserade för sig som enklaver. Det finns stora skillnader i livsvillkor och fysiska barriärer eller glapp mellan stadsdelar som försvårar stadens sammanhållning.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor från olika stadsdelar och med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. På så sätt ökar samhörigheten och förståelsen samtidigt som segregationen i samhället motverkas.

Byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de möter i sin vardag. En förutsättning för att skapa fler möten är blandade bostadsområden med både hyresrätter och bostadsrätter, flerbostadshus och småhus.

Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrt staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Detta område är ett sådant exempel. Men istället för ta tillfället i akt är det återigen bostadsrätter som dominerar. Antalet hyresrätter i detta projekt måste därför öka.

**§ 15****Överenskommelse om exploatering av Hjorthagens idrottsplats 1**

Dnr E2019-00457

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner att överenskommelse om

exploatering tecknas mellan exploateringsnämnden och Näckström Fastigheter NF 16 AB avseende fastigheten Hjorthagens idrottsplats 1.

- 2 Exploateringsnämnden godkänner att tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för skoländamål inom fastigheten Hjorthagen 1:3 tecknas mellan exploateringsnämnden och SISAB.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 7 februari 2019.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

#### **Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

#### **Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

I flera av stadens exploateringsprojekt finns byggnader som bör värnas och bevaras. Det kan till exempel handla om kulturhistoriska värden. Eftersom stora bevarandevärden innebär att projekt blir dyrare kan det vara svårt att få god ekonomi i dessa projekt. En lösning kan därför vara att lägga stadens egen verksamhet på någon av dessa tomter för att bygga t.ex. förskola.

Stadens skolfastighetsbolag SISAB har på uppdrag av stadsdelsnämnden utrett att bygga en förskola på denna tomt. Trots stora ansträngningar mellan SISAB och stadsdelen så blev det för dyrt – kalkylen gick helt enkelt inte att få ihop på denna tomt. Anledningen är att den befintliga byggnaden på tomten måste renoveras, byggas ut och sedan omvandlas till förskola.

Nu har en privat fastighetsägare istället presenterat ett förslag som verkar kostnadseffektivt. Skillnaden är dock inte att privata aktörer bygger förskolor mycket billigare än SISAB, utan att en privat aktör kan spekulera med hyran. När SISAB bygger åt staden är hyressättningen enligt självkostnad. Det innebär att hyran är hög när byggnaden är ny, och att hyran sedan sjunker för varje år som går. När en privat aktör bygger

åt staden kommer hyran istället att öka för varje år. De första åren kan hyran till och med vara så låg att det på kort sikt är olönsamt för fastighetsägaren, men eftersom hyran höjs årligen blir det ändå en lönsam affär över tid. Detta innebär att stadsdelen får en dyrare lösning sett över tid, jämfört med om SISAB byggt förskolan.

Istället för att förskoleschablonen får gå till fler förskollärare och ökad personaltäthet måste den nu läggas på merkostnader på grund av att tomten är dyr att bygga på. Om staden anser att merkostnaderna är motiverade ur ett bevarandeperspektiv eller ett stadsutvecklingsperspektiv så borde de istället finansieras gemensamt av staden.

## § 16

### **Utveckling av Husby.**

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 m.fl. i stadsdelen Husby till AB Svenska Bostäder och Veidekke Bostad AB.**

**Markanvisning för förskola inom fastigheten Lillehammer 1 i stadsdelen Husby till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).**

**Markanvisning för handel inom del av fastigheten Akalla 4:1 i stadsdelen Husby till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut**

Dnr E2018-04147

Bordlagt den 14 februari 2019, pkt 9

### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt sitt förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att bordlägga ärendet.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 21 januari 2019.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

#### **Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt sitt förslag.

## § 17

**Markanvisning för hotell inom fastigheten Solna Haga 3:6**



**blivande Vasastaden (Stockholm) tillsammans med  
Region Stockholm till NCC Property Development AB**  
Dnr E2018-04671

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell inom fastigheten Solna Haga 3:6 till NCC Property Development AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt till kontorets tjänsteutlåtande bifogat förslag.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 26 februari 2019.

**Nämndens behandling av ärendet**

**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Vid protokollet

Lena Mittal