

**Tid** Torsdagen den 28 maj 2020 kl. 16.30 – 16.45  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justering** Tisdagen 9 juni 2020, §§ 1-5, 7-8, 10-12, 17-18

*Omedelbart justerade paragrafer*

**Justering** Torsdagen den 28 maj 2020, §§ 6, 9, 13-16, 19

Johan Nilsson

Maria-Elsa Salvo

#### **Närvarande**

##### **Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Maria-Elsa Salvo (S) vice ordföranden

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP)

Susanne Wicklund (C)

Christina Wallmark (SD)

##### **Tjänstgörande ersättare:**

Torsten Lindström (KD) för Annika Elmlund (M)

Susanne Urban(V) för Clara Lindblom (V)

##### **Tjänstemän:**

Förvaltningschefen Johan Castwall, Timmie Aspelin samt  
borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård

## **§ 6**

### **Tertialrapport 1/2020 för exploateringsnämnden**

E2020-00069

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets  
förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner tertialrapport 1/2020 och överlämnar denna till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden ansöker om budgetjustering med 2,6 miljoner kronor för driftmedel för vattenåtgärder.
- 3 Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för särskilda klimatinvesteringar om 36,3 miljoner kronor för år 2020.

- 4 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

### Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 11 maj 2020.

### Nämndens behandling av ärendet

#### Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Johan Nilsson (M), Maria-Elsa Salvo (S), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), Torsten Lindström (KD) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Susanne Urban (V) föreslår att nämnden beslutar att:
  - 1 Kontorets förslag godkänns delvis.
  - 2 Bedömningen av måluppfyllelsen för mål 1:5 ändras till ”delvis uppfyllt” och mål 2:2 till ”ej uppfyllt” enligt motivering nedan, samt att därutöver anföra följande:

Tertialrapporten redovisar katastrofala prognoser för bostadsbyggandet, åtta av de tio bostadsindikatorerna beräknas inte alls uppnås och två bara delvis. Antalet markanvisade bostäder visar en fortsatt nedgående trend och andelen hyresrätter sjunker till 35 procent jämfört med målet om 50 procent. Måluppfyllelsen för mycket angelägna bostadssociala satsningar som seniorbostäder upplåtna med hyresrätt, genomgångsbostäder för prioriterade grupper och bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader beräknas sjunka till en bråkdel av uppsatta mål. Eftersom nyproducerade hyresrätter är betydligt mindre konjunktur känsliga än bostadsrätter går det inte heller att skylla på marknadsläget – den låga andelen hyresrätter kan bara förklaras av politiska prioriteringar och beslut om att prioritera försäljning av mark till högstbjudande snarare än att bidra till att lindra den omfattande bristen på hyresrätter med överkomliga hyror.

Mot bakgrund av ovanstående bör det enda rimliga vara att bedöma KF-målet 2:2 *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov* som ej uppfyllt. Bedömningen om delvis uppfyllt kan vi inte se annat än som en felskrivning.

Just med tanke på att antalet markanvisade seniorbostäder upplåtna med hyresrätt endast beräknas uppgå till 50 jämfört med målet om 200 lägenheter är det också svårbegripligt att

KF:s mål 1:5 I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande i tertiärrapporten bedöms uppnås helt. En rimlig bedömning vore snarare delvis uppfyllt, även om inga andra insatser som rör äldre redovisas under målet.

Sammantaget konstaterar vi att majoritetens prioriteringar måste förändras på ett kraftfullt sätt om bostadsbyggandet ska kunna bidra till att nå mål 11 Hållbara städer och samhällen inom Agenda 2030. Eftersom staden, med kontorets egna ord, har en relativt stor rådighet över detta mål skulle bostadsbyggandet kunna öka väsentligt om exploateringsnämnden får ge stadens egna bostadsbolag de markanvisningar som de söker för att nå sina produktionsmål. Det skulle vara ett första steg för att ta itu med de utmaningar som staden har och som kontoret lyfter fram, bland annat bostadsbrist, segregation, otrygghet och ojämlika livsvillkor.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson (M), Maria-Elsa Salvo (S), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), Torsten Lindström (KD) och Christina Wallmark (SD).

### **Reservation**

Susanne Urban (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

### **Särskilt uttalande**

Ordföranden Johan Nilsson (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Torsten Lindström (KD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholms stad har ambitiösa bostadsmål. Bostadsbyggande är ett prioriterat område för att staden skall vara en dynamisk storstad med hög tillväxt. Exploateringsnämnden är drivande för en hög bostadsbyggnadstakt även i en föränderlig konjunktur.

Antalet bostäder i markanvisningar styrs av flera faktorer, såsom konjunkturläge, tillgången till enkel byggbar mark, ekonomiska kalkyler, nationell lagstiftning, klimatförändringar med mera. Utifrån dessa komplexa förutsättningar är det avgörande att samarbetet med andra berörda nämnder såsom stadsbyggnadsnämnden är välfungerande, för att lyckas nå de högt satta bostadsmålen.

Vi konstaterar samtidigt att vissa faktorer som påverkar bostadsmålen ligger utanför nämndens rådighet. Förändrade marknadsförutsättningar är ett viktigt skäl till att bostadsprojekt inte kommer igång. Ändrade planeringskrav påverkar planprocessen och åtstramade kreditgivningar, en generell nedgång och mindre snabbhet på bostadsmarknaden påverkar alla stadens förutsättningar att nå bostadsmålen. Covid-19 och en annalkande lågkonjunktur försvårar och kommer försvåra möjligheten att nå målen.

Vi vill därför understryka behovet av att exploateringskontoret fortsätter använda men även utvecklar de verktyg och processer som behövs för att nå målen. För bostadsmålet finns en framtagen handlingsplan som bör utvecklas och följas upp kontinuerligt. Projekt med god genomförbarhet bör fortsatt prioriteras och det måste göras tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och i samverkan med byggaktörer.

Exploateringskontoret bör jobba med en flexibilitet i markanvisningsprocessen, som kan bidra till att bibehålla en hög takt av bostadsbyggande även i tider av ekonomisk osäkerhet och nedgång i konjunkturen.

Maria-Elsa Salvo (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

När majoriteten presenterade verksamhetsplanen för nämnden ställde oss tveksamma till om de mycket högt ställda målen skulle gå att uppnå med de lösningar som majoriteten hade presenterat. Att ha ambitiösa mål är bra, men de blir bara ett luftslott när den praktiska politiken istället består av stoppade byggprojekt.

Redan i årets första tertialrapport skrivs alltså målen ner, precis som förra året. Än mer allvarligt är dock utfallet när en tredjedel av året har gått. Målet för antalet markanvisade bostäder är 10 000, men hittills har bara 780 bostäder markanvisats. Det är en måluppfyllnad på 7,8 %. Målet för antalet markanvisade hyresrätter är 5 000, men hittills har bara 160 hyresrätter markanvisats. Det är en måluppfyllnad på 3,2 %. Ser vi till antalet markanvisade bostäder med lägre boendekostnader är utfallet noll (0). Antalet markanvisade seniorbostäder i hyresrätt är också noll (0). Antalet påbörjade studentbostäder är också noll (0). Det är inget annat än katastrofsiffror.

Den förra mandatperioden ökade stadens byggande till rekordnivåer. Nu ser vi redan konsekvenser av skiftet i

bostadspolitiken. Istället för att bygga bostäder inleder den borgerliga majoriteten ombildningar av hyresrätter. Samma politik som när de borgerliga styrde förra gången.

En viktig förklaring till detta är politisk oförmåga. Både konjunkturen och amorteringskravet var väl kända när de satte målen som de nu tvingas skriva ner. Den förklaring som återstår är att majoriteten inte klarar av att komma överens. På bara några månader har tusentals bostäder stoppats eller skjutits på framtiden eftersom de inte klarar att fatta beslut. Därför bromsar byggandet in samtidigt som vi har bostadsbrist. Svart på vitt ser vi nu att det är viktigare att hålla alla partier i majoriteten på gott humör än att bygga.

Exploateringskontoret skriver att målet om påbörjade bostäder under året inte kommer att uppnås. Målet är på 10 000 påbörjade bostäder, men kontorets bedömning är att endast 5 000 påbörjas i år. Samtidigt skriver de att det kan bli ännu färre med anledning av rådande omständigheter orsakade av coronasituationen.

Vi menar att exploateringsnämnden redan nu behöver förbereda inför en konjunkturnedgång och förändrade marknadsförutsättningar för byggandet med anledning av coronavirusets följdverkningar på samhällsekonomin. Nämnden har en möjlighet att dämpa krisens negativa effekter på arbetsmarknad och ekonomi och det är mycket viktigt att den möjligheten tas tillvara. Det handlar om att vara beredd på att ställa om bostadsrättsbyggande till hyresrättsbyggande och att öka markanvisningarna till allmännyttan. Det handlar också om att föra en dialog med stadens förvaltningar och bolag om övertagande av projekt som marknaden inte klarar av att slutföra, samt dialog med offentliga och privata byggherrar om möjligheten att tidigarelägga genomförbara projekt och investeringar.

Idag arbetar exploateringskontoret efter en princip om att alla projekt ska vara lönsamma. Det innebär att varje projekt behöver innehålla markförsäljning, och därmed att varje projekt behöver bestå av bostadsrätter. Detta gör det svårt att få lönsamhet i projekt där markpriserna är låga, när bostadsrättsmarknaden är svag eller där efterfrågan på bostadsrätter är låg. För att Stockholm ska kunna växa i hela staden på ett socialt hållbart sätt måste det vara möjligt att omfördela resurser mellan projekt. Vi menar att exploateringsnämnden som helhet ska klara sin budget, men att projektresultaten måste tillåtas att variera.

Möjligheten att fördela resurser mellan projekt är också viktig för att motverka segregationen. Under förra mandatperioden inleddes ett stort arbete med att utveckla Stockholms insatser för social hållbarhet. Resultatet av detta arbete är bland annat en uppdaterad översiktsplan, projekt som Fokus Skärholmen och Fokus Hagsätra-Rågsved, och inte minst Spångadalen. Sedan den nya majoriteten tog över har flera viktiga projekt justerats och skalats ner på ett sätt som drabbar arbetet med social hållbarhet. Några exempel på det är förändringarna i Fokus Skärholmen och Spångadalen där majoriteten stoppat delar av projekten som handlar om att koppla ihop stadsdelar genom bebyggelse, skapa trygga offentliga rum och ett tillskott av bostäder med lägre hyror såsom Stockholmshusen. Vi oroas över att majoritetens oförmåga att prioritera och investera i byggande för social hållbarhet kommer att leda till att arbetet för att motverka segregationen i Stockholm rullas tillbaka.

I tertialrapporten kan vi också läsa att kontoret ska utreda förutsättningar för fossilbränslefria byggarbetsplatser. Vi beklagar att majoriteten avgränsat frågan till endast en liten del av byggnaders livscykel: byggarbetsplatsen. Det är svårt att förstå varför utredningen inte ska omfatta även de resterande 80 procenten av byggprocessens klimatpåverkan. För att minska utsläppen från bygg- och anläggningssektorn är det viktigt att se till hela livscykeln. På så sätt kan betydande utsläppsminskningar identifieras och åtgärder vidtas. Vi menar därför att det skulle vara bättre att istället ta fram en strategi för fossilfri bygg- och anläggningssektor till år 2040. Genom att ta ett helhetsgrepp om frågan, istället för att jobba med en mängd splittrade småförslag, kan betydande utsläppsminskningar identifieras och vidtas.

Stadens har idag ett mål som avser energikrav för nybyggnadsprojekt på stadens mark och som innebär att staden vid markanvisningar ska nå en årlig energianvändning på 55 kWh/m<sup>2</sup>. Även här ser man alltså till en del av byggnads livscykel: driftfasen. Samtidigt bortser man från produktions- och avvecklingsfasen. Vi menar att hela livscykeln måste tas med. Idag arbetar kontoret med projektet ”Öppet miljöberäkningsverktyg baserat på branschöverenskommelser” som syftar till att ta fram ett LCA-verktyg (livscykelanalys-verktyg). Projektets resultat visar att modellen kan fungera men att det krävs vidareutveckling. Innan verktyget kan implementeras i övriga exploateringsprojekt i staden behövs därför ytterligare utveckling och tester. Vi menar att staden måste ha som mål att övergå till mål som ser till hela livscykeln och inte endast

till vissa delar. Detta projekt måste därför ges alla förutsättningar för att komma i mål så att stadens krav på nybyggnadsprojekt kan omfatta klimatpåverkan från hela byggnadens livscykel.

Christina Wallmark (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi vill tacka kontoret för väl utfört arbete under årets fyra första månader. Coronaepidemin verkar hittills inte ha haft någon avgörande negativ inverkan på ekonomin, vilket säkert har sin förklaring i nämndens ansvarsområde. Om krisen blir långvarig kan naturligtvis detta ändras på sikt.

Antalet påbörjade bostäder når inte upp till målen, vilket är problematiskt för en stad som vår med stor bostadsbrist. Tyvärr drabbar det i första hand de grupper som har de största behoven. Antalet påbörjade studentbostäder, markanvisningar till prioriterade grupper och hyreslägenheter för äldre är 0. Det är oroväckande.

Att exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tagit initiativ till ökad samverkan med byggaktörer ser vi som mycket positivt. Nämndernas gemensamma arbetssätt och prioriteringar kommer att underlätta genomförandet av kommande projekt.

Vid protokollet  
Timmie Aspelin