

## Nr 4 - 2020

Protokoll fört vid sammanträde med AB Svenska Bostäders styrelse den 4 juni 2020 över telefon

Justeras:

Dennis Wedin

Clara Lindblom

Närvarande:

Ordföranden

Dennis Wedin (M)

Vice ordföranden

Clara Lindblom (V)

Ledamöterna

Karin Blomstrand (M)  
Emilie Fors (L)  
Ragnar von Malmborg (MP)  
Alexander Ojanne (S)  
Göran Dahlstrand (S)

Suppleanterna

Johan Krafve (M)  
Burhan Yildiz (L)  
Henrietta Thyresson Stenqvist (MP)  
Ragnhild Elfsö (C)  
Karin Hanqvist (S)  
Emil Adén (S)  
Carolin Evander (V) (enbart närvarande § 1-7)

Personalrepresentanterna  
Ersättare

Pia Lundin, Vision  
Joseph Dülger, SACO  
Kai Cseresnyés, Fastighetsanställdas förbund

Verkställande direktören

Stefan Sandberg

Sekreteraren

David Lindberg

Övriga närvarande

Åsa Steen, förvaltningschef  
Liselotte Tjernlund, ekonomichef  
Jörgen Holmqvist, fastighetsutvecklingschef  
Daniel Carlsson-Mård, borgarrådssekreterare

## § 1 Val av protokolljusterare

### Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder utsåg ordföranden Dennis Wedin (M) att tillsammans med vice ordföranden Clara Lindblom (V) justera dagens protokoll.

## § 2 Fastställande av dagordning

### Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder godkände det utsända förslag till dagordning.

-----

## § 12 Inriktningsbeslut Nyproduktion Saima 1 och Kotka 1, Akalla

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla", daterad den 25 maj 2020, (Bilaga § 12).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och fastighetsutvecklingschefen Jörgen Holmqvist lämnade kompletterande redogörelser.

Under överläggning yrkade vice ordföranden Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 12 A**.

Under överläggning gjorde ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Emilie Fors (L) samt Ragnar von Malmborg (MP), med instämmande av suppleanten Ragnhild Elfsö (C), ett särskilt uttalande i enlighet med vad som anförs i **Bilaga 12 B**.

### Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 380 hyresbostäder samt två förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla, till en total investeringsutgift om 1 141 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av ca 380 hyresbostäder samt två förskolor, till en total investeringsutgift om 1 141 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### Reservation

Clara Lindblom (V) samt Alexander Ojanne m.fl. (S) reserverade sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

-----

Vid protokollet

David Lindberg

## Bilaga 12 A

2020-06-04

### Svenska Bostäders styrelse

Inriktningsbeslut Nyproduktion Saima  
1 och Kotka 1, Akalla  
SEKRETESS (såvitt avser bilaga)

Ärende 12

Clara Lindblom (V)  
Alexander Ojanne m.fl. (S)

### Förslag till beslut

1. Bolagets förslag till beslut godkännes i huvudsak
2. Därutöver anföras följande

Det är väldigt roligt att Svenska Bostäder efter en markanvisning i november 2017 nu ser möjligheter att bygga omkring 380 nya hyresrätter, förskolor samt lokaler på det uttjänta parkeringsdäcket i norra Akalla. Att allmännyttiga bostäder till rimliga hyror byggs på hårdgjord mark i kollektivtrafikhärläge med närhet till goda rekreativmöjligheter är uttryck för en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar bostadspolitik som vi vill se mer av.

Inriktningsbeslutet syftar för bolagets del att komplettera det befintliga beståndet i Akalla, som uppgår till 781 lägenheter och därmed är under 20 procent av alla bostäder. Vi ser också byggnationen som ett steg mot att börja återställa balansen mellan hyresrätter och bostadsrätter som rådde 1990 (50,1 procent hyresrätter, 49,9 procent bostadsrätter) och som kraftigt rubbades av de ombildningar till underpris som tidigare majoriteter har gjort.

Även om inriktningsbeslutet i huvudsak är bra återstår problematik främst när det gäller förskolegårdar, energianvändning och garageplatser. De planerade gårdarna om 3,96 m<sup>2</sup> per barn inom kvarteret Saima respektive 11,15 m<sup>2</sup> inom kvarteret Kotka är dock långt ifrån Boverkets rekommendationer och därför inte är godtagbara. Lärdomar bör dras från den utredning om förskolegårdar i urban miljö som staden gjorde 2016 utifrån Årstafältets etapp 5 och bedömde sex alternativ när det kommer till bland annat vistelseyta/barn, förändrad exploatering, lekvärde, påverkan på planen/stadsbyggnadsidéerna, barnen, förskolan samt boende/grannar. Bedömningen blev att en fristående förskolebyggnad med egen gård bäst uppfyller målet om totalyta för förskolegården, yta per barn och att skapa utrymme för barns utveckling och lek. En fristående byggnad innebär inte heller någon stor negativ påverkan på boendemiljön eftersom förskolegårdarna är öppna och inte delas med de boende. Gårdarna kan dessutom efter förskolans öppettider fungera som allmänna lekplatser och samlingsplatser. Med förskolor i bottenvåningar blir gårdarna däremot så små att det är svårt för alla barn att vara ute samtidigt. Slitage och solförhållanden gör att det i princip blir omöjligt med naturliga material och vegetation. Utrymmesbristen försämrar även möjligheten till en varierad lekutrustning, vilket försämrar den pedagogiska miljön. Förskolegårdar på slutna bostadsgårdar riskerar också att krocka med boendes förväntningar på lugn och ro.

Vi kan inte bygga förskolor med gårdar, som dessutom delas mellan förskolebarnen och bostadshyresgästerna, som är så små. Vi instämmer därför i bolagets uppfattning att förskolan inom kvarteret Saima skulle kunna placeras bättre inom en annan del av detaljplanen och stödjer fortsatta diskussioner med stadsbyggnadskontoret och

exploateringskontoret. När det gäller kvarteret Kotka bör förslaget arbetas om för att öka gårdens storlek. Förskolegårdar i ytterstaden bör ha en friyta om minst 30 kvm per barn samt en utformning som ger höga lekvärden. En mindre friyta kräver kompensatoriska insatser.

Vidare instämmer vi i bolagets konstaterande att utformningen av punkthusen och garaget måste studeras ytterligare i nästa skede för att hitta lösningar på svårigheterna att klara stadens krav på framtida energianvändning. Slutligen vänder vi oss emot att bolaget eventuellt ska avkrävas att bygga ytterligare 30 ersättningsplatser för parkering i de nya garagen. Vi utgår från att diskussionerna med stadsbyggnadskontoret leder fram till en lösning som inte övervältrar kostnaderna på samtliga hyresgäster i kvarteren genom ökad månadshyra.

## **Bilaga 12 B**

2020-06-04

### **Svenska Bostäders styrelse**

Inriktningsbeslut Nyproduktion Saima  
1 och Kotka 1, Akalla

Ärende 12

Dennis Wedin m.fl. (M)

Emilie Fors (L)

Ragnar von Malmborg (MP)

Ragnhild Elfsö (C) (e.y.)

### **Särskilt uttalande**

Vi ser positivt på projektet som helhet, och inriktningen att göra Finlandsgatan i norra Akalla till en levande stadsmiljö med hundratals nya bostäder, park, verksamheter, idrottshall och förskolor. Vi noterar dock att Svenska Bostäders två förskolor planeras inrymma 192 barn och att förskolegårdarna i nuvarande skede endast medger en yta per barn om 3,96 kvm inom kv. Saima samt 11,15 m<sup>2</sup> inom kv. Kotka. Vi uppmanar därför bolaget att arbeta vidare med lösningar för större barngårdar inom ramen för det djupare projekteringsarbetet inför kommande genomförandebeslut.

Rätt utdraget intygar:

Stefan Sandberg