

Tid Torsdagen den 24 september 2020 kl. 16.30 – 16.45
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 6 oktober 2020, §§ 1-5, 8-17, 19, 21, 23-30

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 24 september 2020, §§ 6, 7, 18, 20, 22

Annika Elmlund

Maria-Elsa Salvo

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Maria-Elsa Salvo (S) vice ordföranden

Annika Elmlund (M)
Bo Sundin (M)
Arne Fredholm (M)
Peter Backlund (L)
Hampus Rubaszkin (MP)
Susanne Wicklund (C)
Anders Göransson (S)
Christina Wallmark (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Niklas Sandstedt (M)	för Johan Nilsson (M)
Andreas Lind (S)	för Vakant (S)
Susanne Urban (V)	för Clara Lindblom (V)
Catharina Gabrielsson (V)	för Jonathan Metzger (V)

Ersättare:

Bo Fellström (M)
Torsten Lindström (KD)
Anders Edin (SD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Åse Geschwind samt
borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren
Luis Lopez §§ 1-6 .

§ 6

Tertialrapport 2/2020 för exploateringsnämnden

Dnr E2020-00069

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner tertialrapport 2/2020 och överlämnar denna till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 10 september 2020.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Annika Elmlund m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Maria-Elsa Salvo m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Susanne Urban m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
 - 1 Att kontorets förslag godkänns delvis.
 - 2 Att 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:

Tertialrapport 2 redovisar liksom tertialrapport 1 katastrofala prognoser för bostadsbyggandet, sex av de tio bostadsindikatorerna beräknas inte alls uppnås och tre bara delvis. Antalet markanvisade bostäder uppgår bara till 2 199 av målet 10 000, vilket gör att det även är långt kvar till att ens uppfylla prognosen om 8 000 bostäder. Andelen markanvisade hyresrätter är hittills bara 19 procent (416 lägenheter) jämfört med 35 procent i tertialrapport 1 som även det var långt ifrån målet 50 procent hyresrätter. Att i tider av lågkonjunktur dessutom bara ha markanvisat ynka 5 procent allmännyttiga hyresrätter när två tredjedelar av året har gått kan vara svårslagbart även för en borgerlig majoritet.

Enligt målet ”I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer” som anses uppfyllas helt så ska hela Stockholm ”präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter och fler boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus”. Hur rimmar detta med markanvisade 81 procent bostadsrätter och hur många kooperativa hyresrätter, byggemenskaper och kollektivhus har kontoret markanvisat för hittills?

Vidare bedöms måluppfyllelsen av bostadssociala satsningar som genomgångsbostäder för prioriterade grupper och bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader sjunka till noll respektive endast en tredjedel av uppsatta mål. Bristen på permanenta genomgångsbostäder ser vi som delvis självförvårdad, då staden inte gett allmännyttan markanvisningar och därmed bäddat för de problem som nu ska tacklas genom att arbeta aktivt med privata aktörer.

Att årsprognosen är positiv för seniorbostäder upplåtna med hyresrätt gläder oss visserligen men än har vi under året inte sett en enda markanvisning av seniorbostäder med hyresrätt.

Då nyproducerade hyresrätter är betydligt mindre konjunkturkänsliga än bostadsrätter går det inte att skylla på marknadsläget, utan den extremt låga andelen hyresrätter kan bara förklaras av politiska prioriteringar och beslut om att prioritera försäljning av mark till högstbjudande snarare än att så långt möjligt bidra till att lindra den omfattande bristen på hyresrätter med överkomliga hyror. En brist som för övrigt lär förvärras av pågående ombildningsprocesser.

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 icke uppfyllt. Bedömningen om delvis uppfyllt kan vi inte se annat än som en felskrivning. Även nollan för markanvisade seniorbostäder upplåtna med hyresrätt gör det svårbegripligt att KF:s mål 1:5 I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande i tertialrapporten bedöms uppnås helt. En rimlig bedömning i detta läge vore delvis uppfyllt, då inget annat i rapporten styrker att markanvisningar kommer.

Att arbetet med att utreda en kulturpark i Snösätra inte har kommit längre än att det har ”påbörjats” två år efter majoritetsskiftet liksom att medborgardialogen om

utvecklingen av hela området inte har fortsatt under mandatperioden är ett misslyckande då frågan nu har växt till en konflikt där kultur- och naturvärden ställs mot varandra. En dialog måste omgående inledas med föreningarna i Snösätra och Rågsved om förutsättningar för saneringen av södra delen av Snösätra och eventuell påverkan på den norra delen utanför naturreservatet. Rivningsplanerna måste därför pausas innan det är utrett och kommunicerat om det går att sanera utan att riva hela eller delar av området. Vi menar att det måste vara möjligt att både ta vara på och utveckla de kulturella värdena i hela området och samtidigt stärka friluftslivet och naturreservatets regionala funktion för den biologiska mångfalden.

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

Vice ordföranden Maria-Elsa Salvo (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av Annika Elmlund m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Maria-Elsa Salvo m.fl. (S) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

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

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Maria-Elsa Salvo m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

När majoriteten presenterade verksamhetsplanen för nämnden ställde vi 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 skrevs målen ner, precis som förra året. Än mer allvarligt är dock utfallet när två tredjedelar av året har gått. Målet för antalet markanvisade bostäder är 10 000, men hittills har bara 2 199 bostäder markanvisats. Det är en måluppfyllnad på 22 %. Målet för antalet markanvisade hyresrätter är 5 000, men hittills har bara 416 hyresrätter markanvisats. Det är en måluppfyllnad på 8 %. Ser vi till antalet markanvisade bostäder med lägre boendekostnader är utfallet noll (0). Antalet markanvisade seniorbostäder i hyresrätt är också noll (0). Antalet markanvisade bostäder för prioriterade grupper 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 konjunkturläget 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 av 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.

Vi menar att exploateringsnämnden redan nu behöver förbereda inför en konjunkturedgång och förändrade marknadsförutsättningar för byggandet med anledning av pandemins 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/m². Även här ser man alltså till en del av byggnads livscykel: driftsfasen. 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 tertiäl 2. Det är glädjande att exploateringsnämnden ger staden ett överskott. Coronaepidemin har gett minskade intäkter, men också minskade kostnader. Avvikelsen mot budget är dock ännu liten. Prognosen för både utgifter och inkomster höjs i tertiälrapporten. Om krisen blir långvarig kan naturligtvis detta ändras på sikt. Det är dock tillfredställande att försäljningsuppdraget kommer utfalla enligt plan och att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till 2 100 miljoner kronor.

Vid protokollet
Åse Geschwind