

Tid Torsdagen den 18 februari 2021 kl. 16.30 – 16.55
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Onsdagen den 3 mars 2021, §§ 1-5, 8-19

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 18 februari 2021, §§ 6-7, 20-23

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)

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP)

Susanne Wicklund (C)

Anders Göransson (S)

Maria-Elsa Salvo (S)

Jonathan Metzger (V)

Christina Wallmark (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Susanne Urban(V)

för Clara Lindblom (V)

Ersättare:

Niklas Sandstedt (M)

Mikael Valdorson (M)

Bo Fellström (M)

Fredrik Sand (M)

Joakim Rönnbäck (L)

Ylva M Larsson (MP)

Torsten Lindström (KD)

Stefan Hell Fröding (S)

Andreas Lind (S)

Catharina Gabrielsson (V)

Anders Edin (SD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Jenni Almgren, Timmie Aspelin, Ann-Charlotte Bergqvist, Lena Holm, Rakel Nilsson och Sara Lundén samt borgarrådssekreteraren Christopher Hamrén och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-6

§ 15

Förlängt markanvisningsavtal för bostäder och verksamheter inom del av fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, med Gasverket Holding AB

Dnr E2021-00196

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt sitt förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin m.fl. (MP), Susanne Wicklund (C) och Christina Wallmark (SD):

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att ärendet återremitteras till exploateringskontoret.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att ärendet kompletteras med uppgifter om projektets nettonuvärde samt övriga kostnadsuppgifter som krävs för att nämnden ska ha fullgod insyn i ärendet.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 25 januari 2021.

Kontorets förslag till beslut

Exploateringsnämnden förnyar anvisningen av mark för centrumändamål och bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Gasverket Holding AB och ger kontoret i uppdrag att träffa nytt markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Susanne Wicklund (C) föreslår (se beslutet)
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
 - 1 Exploateringsnämnden beslutar att ärendet återremitteras till exploateringskontoret.
 - 1 Exploateringsnämnden beslutar att ärendet kompletteras med uppgifter om projektets nettonuvärde samt övriga

kostnadsuppgifter som krävs för att nämnden ska ha fullgod insyn i ärendet, samt att därutöver anföra följande:

Markanvisningen för Gasverket Östra omfattar cirka 46 500 kvadratmeter med 150 bostäder, lokaler och verksamheter. En del av marken förvärvas och en annan del upplåts med tomträtt.

I ärendet kan vi läsa att tredimensionella fastigheter för bostäder ska upplåtas med tomträtt. Vi kan också läsa att det blir tomträtt för bostäder enligt stadens taxa men att fri upplåtelseform tillåts för bostäderna samt att bostäderna planeras upplåtas med bostadsrätt.

Stadens tomrättsavgäld för flerbostadshus beräknas på endast 30 procent av markvärdet som underlag för flerbostadshus. Syftet är att kunna bygga hyresrätter med rimliga hyror. Detta bidrar till att det finns ett mycket stort intresse för att bygga hyresrätter i staden – under den förra mandatperioden fördubblades bostadsbyggandet samtidigt som andelen hyresrätter i nya projekt ökade till hela 58 procent.

Marknaden för bostadsrätter är dock annorlunda. På bostadsrättsmarknaden råder marknadspriser. När bostadsrätter ska byggas säljs därför marken och staden får intäkter för att finansiera samhällsutvecklingen. Denna modell har använts under lång tid och varit mycket framgångsrik.

I detta ärende görs dock avsteg från denna modell. Det innebär i praktiken att byggherren subventioneras av staden genom att subventionera bostadsrätterna. Detta framgår dock inte av ärendet. Inte heller hur stor subventionen är framgår av beslutsunderlaget. Efter kontakt med exploateringskontoret har vi fått information om att subventionen beräknas till minst 220 miljoner kronor.

I ärendet framgår också att Hjorthagen har ett positivt nettonuvärde på totalen, men att detta delprojekt ger ett underskott. Hur mycket som Gasverket Östra går med underskott framgår dock inte. Efter kontakt med exploateringskontoret har vi fått uppgift om att underskottet är på minst 280 miljoner kronor.

Om det finns skäl både för att subventionera byggherren och göra det genom att rabattera bostadsrätterna behöver nämnden få bättre beslutsunderlag för att kunna ta ställning till detta. Det är nämnden som ska ta ansvar för beslutet och för att kunna ta det ansvaret behövs bättre beslutsunderlag.

- 3) Susanne Urban m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
- 1 Exploateringsnämnden beslutar att avslå förslaget
 - 2 Exploateringsnämnden beslutar att uppdra åt kontoret att återkomma med förslag där bolaget åläggs att bygga hyresrätter, samt att därutöver anföra följande:

Bevarandet och användningen av de historiska byggnaderna i området Gasverket är av avgörande betydelse för att Norra Djurgårdsstaden ska leva upp till de högt uppställda ambitionerna. Ärendet gäller den sista etappen, Gasverket östra, som ska införlivas i projektet att omvandla ett tidigare slutet industriområde till en öppen och levande stad med blandad verksamhet. Antikvariska krav, byggnadernas skick samt föroreningar i byggnader och mark medför att exploateringen av Gasverket ger ett ekonomiskt underskott för byggbolaget.

Dessutom ställer staden krav på verksamheter och användning (t. ex får inga bostäder byggas i gatuplan) och eftersom marken framgent ska utgöra allmän mark ska den alltså inte säljas. Mot denna bakgrund har exploateringskontoret gått mycket långt i att tillgodose bolagets önskemål. I kompensation för den ekonomiska belastningen medger man att bostadsrätter kan uppföras enligt tomträtt enligt stadens taxa för hyresrätter. Detta avsteg från gängse modeller innebär att staden i praktiken subventionerar bolaget med ett belopp som inte framgår av ärendet. Man medger även rivning av vissa historiskt värdefulla byggnader, samt tillåter markanvisningar för nybyggnadsrätter utanför markområdet i det fall bolagens ekonomiska intressen inte kan tillgodoses inom området.

Vänsterpartiet ställer sig positivt till att exploateringskontoret, i det här fallet, har agerat för att säkerställa stadens målsättningar med området. Men till de krav som åläggs bolaget bör tillföras kravet att bygga hyresrätter med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Staden präglas av en omfattande segregation mellan olika stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet.

I allmän bemärkelse är det 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. Detta är synnerligen angeläget i Norra Djurgårdsstaden som med den borgerliga majoritetens politik riskerar att formas till ett socio-ekonomiskt reserverat för en privilegierad elit. Vänsterpartiet yrkar därför på att kontoret tilldelas uppdraget att omförhandla avtalet med Gasverket Holding AB så att bostadsbyggandet inom området uteslutande gäller hyresrätter, vilket kan ses utgöra en kompensation för stadens tidigare misslyckanden inom stadsdelen.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslaget att återremittera ärendet mot att avgöra ärendet vid dagens sammanträde och finner att nämnden beslutar att återremittera ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer de två återremissyrkandena mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Christina Wallmark (SD).

Reservation

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

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

Särskilt uttalande

Christina Wallmark m.fl. (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

I detta ärende hänvisar vi till vårt SU till Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden, från Stadsbyggnadsnämndens möte 2020-12-10:

Sverigedemokraterna ser positivt på programmets övergripande inriktning med att skapa en funktionellt och formmässigt blandad stadsmiljö av innerstadstyp. Särskilt positivt är skrivningar som följande:

Funktionsblandning och variation eftersträvas såväl i det enskilda huset som för ett kvarter eller delområde.

Gatumiljön ska vara varierad och upplevelserik med en medveten placering av verksamheter och aktiviteter i bottenvåningarna. Oavsett om gatan domineras av bostäder

eller verksamheter ska en öppen karaktär med täthet mellan entréer eftersträvas.

Sverigedemokraterna menar att planeringen i hög grad bör utgå ifrån och direkt inspireras av befintliga byggnaders arkitektur och omgivning. Det vore positivt om arkitekturen i detta område avvek från fyrkantighet, lådarkitektur och färgsättning. Det kan vara värdefullt att olika stadsdelar ges olika arkitektoniska uttryck, för att stärka platsens identitet och särart.

Vid protokollet
Maria Kjellman Wall