

Tid Torsdagen den 29 april 2021 kl. 16.30 – 16.55
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Fredagen den 7 maj 2021, §§ 1-6, 8-11, 14-27, 29-30, 32-34

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 29 april 2021, §§ 7, 12-13, 28, 31

Johan Nilsson

Emilia Bjuggren

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Johan Nilsson (M) ordföranden

Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden

Annika Elmlund (M)

Bo Sundin (M) §§ 1-30, 32-34

Arne Fredholm (M) §§ 1-30, 32-34

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP) §§ 1-30, 32-34

Susanne Wicklund (C)

Anders Göransson (S) §§ 1-30, 32-34

Maria-Elsa Salvo (S) §§ 1-30, 32-34

Jonathan Metzger (V)

Christina Wallmark (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Susanne Urban (V) för Clara Lindblom (V) §§ 1-30, 32-34

Ersättare:

Niklas Sandstedt (M) §§ 1-30, 32-34

Mikael Valdorson (M) §§ 1-30, 32-34

Bo Fellström (M) §§ 1-30, 32-34

Fredrik Sand (M) §§ 1-30, 32-34

Joakim Rönnbäck (L) §§ 1-30, 32-34

Ylva M Larsson (MP) §§ 1-30, 32-34

Torsten Lindström (KD) §§ 1-30, 32-34

Stefan Hell Fröding (S) §§ 1-30, 32-34

Ida Mohlander (S) §§ 1-30, 32-34

Andreas Lind (S) §§ 1-30, 32-34

Catharina Gabrielsson (V) §§ 1-30, 32-34

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Jenni Almgren, Timmie Aspelin, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Åse Geschwind, Lena Holm, Gunnar Jensen och Sara Lundén samt borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-7 .

§ 7**Underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 för exploateringsnämnden**

Dnr E2021-00383

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 och överlämnar detta till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 25 mars 2021.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), Jonathan Metzger m.fl. (V) och Christina Wallmark (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut med hänvisning till Socialdemokraternas budgetreservation i kommunfullmäktige, samt att därutöver anföra följande:

I tider av osäkerhet inför bostadsmarknadens och konjunktorens utveckling är det extra viktigt att Stockholms stadsutveckling präglas av en mångfald av olika typer av projekt. Det behövs både fler stadsutvecklingsområden i hela staden och fler mindre förtätningsprojekt. Ska Stockholm fortsätta att vara en stad med ett högt bostadsbyggande måste nämnden markanvisa till en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden.

Stockholm har brist på bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, förskolor och skolor samt idrottslokaler. Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. Till följd av coronapandemin riskerar Stockholms bostadssituation att förvärras. I takt med att arbetslösheten ökar och att människor blir uppsagda eller permitterade ökar riskerna för hemlöshet i vår stad. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre

hyror måste vara en av Stockholms viktigaste prioriteringar. Hyrorna måste pressas ytterligare vid nyproduktion och Stockholmshusen måste utvecklas i syfte att bli ännu bättre och billigare. Det går att bygga 15 000 billiga hyresrätter till år 2030, men för det krävs resurser, planering och beslutsvilja. Alltså motsatsen till det vi hittills sett de grönblå prestera. Inte en enda markanvisning av Stockholmshus har gjorts på hela år 2019 och 2020. Istället har mer än 400 bostäder i tidigare beslutade Stockholmshus stoppats av majoriteten.

Den förra mandatperioden ökade stadens byggande till rekordnivåer. Nu ser vi tydligt konsekvenserna av skiftet i bostadspolitiken. Istället för att bygga bostäder inleder den grönblå majoriteten ombildningar av hyresrätter. Samma politik som när de borgerliga styrde förra gången. För varje ombildning ökar kötiden hos Bostadsförmedlingen. Under den första stora ombildningsvågen åren 1999-2004 ökade kötiden från 4,1 år till 6,0 år. Under den andra stora vågen av ombildningar åren 2007-2010 ökade kötiderna från 5,7 år till 6,7 år. De blågröna gör det svårare och dyrare att få en bostad i Stockholm.

Den blågröna budgeten för år 2021 innehåller högt ställda mål för antalet markanvisade bostäder och antalet färdigställda bostäder. Det är dock ytterst tveksamt om de mycket högt ställda målen kommer gå att uppnå med de lösningar som majoriteten har presenterat. Både år 2019 och år 2020 tog det inte mer än tre månader innan majoriteten tvingades skriva ner målet för påbörjade bostäder till hälften. Några månader senare hade de även skrivit ner prognosen för samtliga markanvisningsmål. Ändå nås inte ens de sänkta målen. Endast 1 000 bostäder markanvisades till allmännyttan, vilket är mer än en halvering jämfört med tidigare år. Istället för att stå för sin politik och presentera trovärdiga mål väljer majoriteten att i budgeten sätta så höga mål att de riskerar att endast utgöra ett luftslott. Stockholmarna ser nu ut att stå inför fyra förlorade år.

Det senaste året har ett nytt fenomen uppstått i nämndens verksamhet. Målet för nyproduktionen av bostäder har länge varit att det ska råda balans, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter. Nu har detta ändrats till att likställa bostadsrätter och ägarlägenheter. Detta skifte har skett helt utan budgetuppdrag eller nämndbeslut. Den grönblå majoriteten har markanvisat totalt 240 bostäder som ägarlägenheter under år 2020. Med ägarlägenheter kommer spekulationsinslaget på bostadsmarknaden att öka. Andelen

som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vi har idag en mycket väl fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Staden måste därför sluta markanvisa till ägarlägenheter.

I ärendet står det att det är viktigt att tidigt, redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma såväl investeringsutgift som lönsamhetspotential i projekten. Det håller vi med om. Att exploateringskontoret idag arbetar efter en princip om att alla projekt ska vara lönsamma är dock problematiskt. 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. Exploateringsnämnden ska som helhet klara sin budget, men projektresultaten måste tillåtas att variera.

Exploateringsnämnden ställer krav på att energianvändningen inte ska överskrida 55 kWh/m² i nyproducerade byggnader. Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. I Stockholm råder effektbrist, det innebär att vi måste använda den begränsade effekt vi har till rätt saker. Ett allvarligt fel som den grönbå majoriteten har gjort är att premiера elbaserad uppvärmning med värmepumpar framför fjärrvärme. För att citera stadsledningskontoret i deras remissvar till Infrastrukturdepartementet den 23 februari 2021: "Att använda el, istället för fjärrvärme, för att värma våra hus är både resursslöseri och ett hinder för klimatomställningen." Att staden i denna situation inte använder Boverkets byggregler och dess viktningfaktorer för köpt energi, utan gör avsteg från Boverkets byggregler och viktat fjärrvärme *ännu sämre* är näst intill skandal. Enligt koncernledningen leder detta till att det blir relativt lättare att uppnå stadens hårdare kravställning om max 55 kWh/m² med elberoende uppvärmningsalternativ än med fjärrvärme. För att nybyggnation i staden ska kunna välja fjärrvärme måste viktningfaktorn för fjärrvärme ses över för att säkerställa teknikneutralitet.

bostadsförsörjningen utifrån översiktsplanen numera bedrivs i stadens förvaltningar. Att bygga bort sociala barriärer i enlighet med översiktsplanen är nu nedprioriterat. Ett mycket tråkigt exempel på det är hanteringen av Spångadalen som den grönbå majoriteten vägrade fullfölja. Även borttagande av en centralt placerad person som arbetade med Fokus Skärholmen är ett ytterligare exempel på svagare styrning av projekt med sociala ambitioner, vilket revisorerna lyfter fram. Vi vill betona att det är mycket viktigt att nämnden under kommande år arbetar med att följa översiktsplanen.

Föreslaget underlag för budget 2022 med inriktning för 2023 och 2024 för exploateringsnämnden är ett resultat av den budget som kommunfullmäktige antagit. Det är en grönbå budget med låga ambitioner för Stockholms utveckling.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets 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).

Reservation

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

Särskilt uttalande

Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Susanne Wicklund (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser positivt på att exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret fortsätter att utveckla en gemensam projektportfölj utifrån översiktsplanens strategier. Det är viktigt inte minst för att kunna fortsätta hålla en hög byggtakt i staden. De senaste två åren har antalet bostäder i beslutade markanvisningar varit bland de högsta i stadens historia. En fortsatt hög byggtakt är nödvändigt för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt. Det är därför glädjande att se att detta underlag till budget 2022-2024 bekräftar resultatet av den grönbå majoritetens aktiva bostadspolitik, och redovisar att bostadsprojekt om sammanlagt 127 000 bostäder befinner sig i olika planeringsfaser.

Vi ser också positivt på exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma arbete med modell för

socialt värdeskapande analys som säkerställer att arbetet med Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer, liksom att kontoret tillsammans med bland annat Stockholm Business Region har tagit fram en strategi för hur staden kan arbeta med att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser.

I huvudsak pekar kontorets underlag till budget ut en ambitiös nivå för stadsutvecklingen de kommande åren och utgör ett väl genomarbetat beslutsunderlag inför kommande budgetprocess.

Vi vill dock lyfta ett par saker som vi tycker behöver förtydligas, utifrån den av kommunfullmäktige beslutade budgeten för innevarande år.

Exploateringsnämnden delta i säkerställandet av behovet av utvecklingen av stadens samhällsfastigheter. Ett viktigt uppdrag är att markanvisa samt planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för, bland annat bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL, och senior- och äldreboenden.

Vikten av att planera för fler bostäder för äldre skulle med fördel kunna beskrivas ytterligare. För att säkerställa att stadens äldreboendeplanering följs behöver exploateringsnämnden vid markanvisningar överväga hur behoven i äldreboendeplaneringen kan uppfyllas.

Förutom bostadsplaneringen har exploateringsnämnden ett uppdrag i budget att delta i arbetet med att levandegöra stadens kajer och vattennära platser. Detta perspektiv behöver lyftas fram, varför vi vill understryka vikten av att nämnden även under kommande år tar sin del av ansvaret i att planera för ytterligare aktivering av stadens vattennära lägen.

Stadsutvecklingen som helhet ska också bidra till målet att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden och bidra till att minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som till exempel segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet. Avslutningsvis behöver nämnden därför fortsatt arbeta med att säkerställa att trygghetsskapande faktorer tillgodoses i de enskilda projekten.

Jonathan Metzger m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm ska vara en stad för alla, en jämlik, jämställd och klimatsmart stad, men idag är det en ojämlig stad på alla plan.

Akut bostadsbrist råder och framförallt saknas hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Samtidigt präglas staden av omfattande segregation mellan och inom stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet.

Vi ser inga allmännyttiga Stockholmshus byggas i villaområden och antal markanvisade hyresrätter var bara knappt 40 procent av det totala antalet markanvisade bostäder förra året. De nya stadsdelar som växer fram i innerstaden och närförort permanentar tyvärr mönstret.

För att bryta segregationen och skapa en långsiktig hållbar stad behöver staden därför använda sitt markinnehav och planmonopol strategiskt, så att även låg- och medelinkomsttagare kan bosätta sig i alla delar av staden. Det behövs en noggrann strategisk planering för att säkerställa att investeringar i det offentliga rummet inte snedvrids mot områden med lokalt höga markvärden, så att det säkerställs att stadens investeringar kommer alla stadens invånare till nytta. Investeringsmedel måste omfördelas från lönsamma projekt i innerstaden till områden med lägre markvärden i ytterstaden för att motverka den ojämlikhet som vi nu ser fördjupas i staden. Det räcker inte med den förda politiken för att nå målen enligt Agenda 2030, utan det krävs en grundläggande omfördelningspolitik på alla nivåer i samhället.

Vi måste också på ett mycket kraftfullare sätt än idag använda våra kommunala bostadsbolag för att styra mot en hållbar bostadsförsörjning. Det som framförallt behövs är betydligt fler hyresrätter med överkomliga hyror, säkrad utbyggnad av gruppboheter, kraftigt ökat byggande av seniorboheter med hyresrätt i områden med otillgängligt bostadsbestånd och inte minst en utökning av antalet genomgångsbostäder för sociala behov i alla delar av staden. Även behovet av boheter riktade till äldre med hemlöshetsproblematik måste beaktas i fortsatt planering. Tyvärr saknas med nuvarande majoritet en politik som kraftfullt styr mot dessa behov, och det framgår även att kontoret saknar svar på hur ekonomiskt svagare hushåll ska kunna få en bostad. Vi anser att budgetunderlaget därför behöver tillföras en stadsövergripande målbild om tillräckligt med markanvisningar för bland annat SHIS:s behov, Stockholmshusen och Snabba hus. Staden måste ha en samlad bostadspolitik och därför måste ovillkorligen pågående ombildning av upp till 2 000 hyresrätter med betydligt lägre hyror än nyproduktion avbrytas och befintliga allmännyttiga

hyresrätter fredas från framtida utförsäljningar till privata värdar.

När konjunkturen och därmed bostadsbyggandet går ner krävs ett kraftigt utökat antal markanvisningar till allmännyttan för att hålla uppe nyproduktionstakten och sysselsättningen i byggbranschen och därmed bidra till att dämpa konjunkturen. Tyvärr gör majoriteten tvärtom, i och med att man i årets budget mer än halverar allmännyttans produktionsmål. När allmännyttan bygger blir alla bostäder dessutom tillgängliga för vanliga stockholmare via bostadsförmedlingen och dessutom med lägre inkomstkrav än privata hyresvärdar. Privata aktörer som bygger för stadens behov, lämnar alla hyresrätter till bostadsförmedlingen, upplåter försöks- och träningslägenheter och sänker inkomstkraven ska prioriteras när det gäller markanvisningar, då deras lägenheter liksom allmännyttan då även kommer prioriterade grupper till del.

Möjligheten att öronmärka mark till aktörer som bygger med pressade hyror måste också finnas. Men detta kommer sammantaget inte att kunna ersätta ett kraftigt ökat bostadsbyggande i allmännyttan, om vi ska komma tillrätta med den stora bostadsbristen.

Överhuvudtaget behöver målkonflikterna lyftas fram betydligt tydligare för att få ett budgetunderlag som inbjuder till en konstruktiv diskussion om hållbara lösningar för att tillgodose behoven i vår växande stad. Det handlar exempelvis om hur vi kan tillgodose behovet av lekplatser och parklekar liksom hur vi säkrar att förskole- och skolgårdarna får tillräckligt stora ytor och hög lekvärdesfaktor när så många intressen konkurrerar om marken. Dessutom hur skolplaneringen kan säkra att det finns skolor i alla delar av staden och att överetablering i vissa områden motverkas, så att elever inte behöver pendla över hela staden. Det handlar också om det stora behovet av idrottsanläggningar och ytor som främjar fysisk aktivitet och hur detta kan prioriteras tidigare i planeringen så att vi på riktigt kan få en långsiktigt hållbar stad. Det lokala markvärdet bör inte vara avgörande för hur mycket som satsas ytor för lek och rörelse i ett område utan det är behov som ska styra. I grund och botten handlar det om att få till ett helhetsperspektiv på bostadsområden där också gröna ytor och sociala mötesplatser ingår i planeringen, så att fokus inte bara hamnar på enskilda byggnader.

Vidare ser vi med stor oro på strävan att i allt högre grad överlåta utbyggnaden av samhällsfastigheter till kommersiella aktörer, då inhyrning hos privata aktörer istället för att själv

äga dels har visat sig bli dyrare när det handlar om långvariga samhällsbehov och dels minskar stadens rådighet över exempelvis lokaler för skolor och vård- och omsorgsboenden. Framförallt handlar det också om hur majoritetens inriktning att prioritera projekt med god lönsamhet i praktiken påverkar stadsutvecklingsprojekten i ytterstaden och hur prioritering av projekt med god genomförbarhet och fördjupad samverkan med byggaktörer påverkar medborgarinflytandet.

Vänsterpartiet anser att en hög byggtakt förutsätter en långsiktig och ekologiskt hållbar samhällsplanering och att vi aldrig kan tumma på vikten av en tidig medborgardialog och områdesplaneringar som tar ett helhetsgrepp och säkerställer grundläggande samhällsfunktioner och kvaliteter i planeringen.

Ersättaryttrande

Torsten Lindström (KD) instämmer i särskilt uttalande från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP) och Susanne Wicklund (C).

Vid protokollet
Timmie Aspelin