

Tid Torsdagen den 14 december 2023 kl. 16.45 – 17.40
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Onsdagen den 20 december 2023 §§ 1-9, 11-20, 22-27,
29-46

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 14 december 2023, §§ 10, 21, 28

Anders Österberg

Fredrik Sand

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Anders Österberg (S) ordföranden

Dennis Wedin (M) vice ordföranden §§ 2-46

Margareta Stavling (S)

Ida Mohlander (S)

Clara Lindblom (V) §§ 1-42, 44-46

Lennart Tonell (MP)

Fredrik Sand (M)

Anders Edin (SD) §§ 1-42, 44-46

André Nilsson (L) §§ 1-42, 44-46

Svante Linusson (C)

Tjänstgörande ersättare:

Johan Ekwall (M) § 1 för Dennis Wedin (M)

Emil Bustos (S) §§ 1-42, 44-46 för Anders Göransson (S)

Tove Lönstad (S) § 43 för Anders Göransson (S)

Maj-Len Eklund (S) § 43 för Clara Lindblom (V)

Agneta Sundberg (V) för Jonathan Metzger (V)

Robert Stahre (M) för Rita Valanko (M)

Johan Ekwall (M) § 43 för Anders Edin (SD)

Torbjörn Ebérus (M) § 43 för André Nilsson (L)

Ersättare:

Tove Lönstad (S) §§ 1-42, 44-46

Bengt-Olov Tengmark (S) §§ 1-42, 44-46

Maj-Len Eklund (S) §§ 1-42, 44-46

Felix Schartner Gierfta (MP)

Johan Ekwall (M) §§ 2-42, 44-46

Torbjörn Ebérus (M) §§ 1-42, 44-46

Aron Modig (KD) §§ 1-42, 44-46

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Thomas Andersson, Jenni Almgren, Göran Carlberg, Eleonor Eklind Forslin, Britta Eliasson, Sverker Henriksson, Lena Holm, Anders Johnson, Niklas Karlsson, Jonas Norberg, Carolina Zandén och nämndsekreterare Kerstin Thörner, samt borgarrädssekreteraren Sonja Pagrotsky och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-7.

§ 16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 i Grimsta och Blackeberg till AB Svenska Bostäder.

Inriktningsbeslut

Dnr E2021-03257

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kommersiella lokaler inom fastigheten Grimsta 1:5 till AB Svenska Bostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Cirkusplatsen upp till 2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 21 november 2023.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
 - a. Att avslå exploateringskontorets förslag till beslut.
 - b. Att uppdra till exploateringskontoret att återkomma till nämnden med ett förslag till beslut om markanvisning för platsen till en privat aktör.
 - c. Att därutöver anföra följande:

De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen ska vara till nytta för stockholmarna. Bolagens huvudsakliga uppgift är att förvalta bostäder professionellt och effektivt och därmed öka

värdet av bolagen. Avkastningen kan användas till att bygga nya bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. De allmännyttiga bostadsbolagen ska dock inte ha som målsättning att bli större utan snarare är det de privata hyresvärdarna som ska uppmuntras att ta ett större ansvar för stadens bostadsförsörjning.

För att inte urholka bolagens soliditet ska endast lönsamma nyproduktionsprojekt genomföras. Projekt som är komplexa och med stora osäkerheter behöver ha större marginaler. Blir de då inte lönsamma ska de inte genomföras. I föreliggande ärende kan vi dessutom konstatera att Grimsta har en homogen bebyggelse, där cirka 96 procent av bostäderna ligger i flerbostadshus. Cirka 70 procent av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt, där allmännyttan dominerar med 97 procent av beståndet. I Blackeberg är 57 procent av bostäderna i flerbostadshus hyresrätter. Vi finner därför fog för att platsen bör upplåtas med bostadsrätter eller ägarlägenheter. I det fall marknaden inte kan tillgodose detta under nuvarande förutsättningar anser vi att exploateringskontoret ska återkomma till nämnden med ett förslag om markanvisning till privat hyresrättsbyggare senast i samband med beslut om resterande del av projektet under 2024.

- 3) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Diskussioner om en möjlig markanvisning för bostadsbyggnation i Grimsta och Blackeberg pågår, med planer på att skapa 120 nya ekvivalent lägenheter intill Grimsta naturreservat. Området, som för närvarande är avsatt för parkändamål och inkluderar platser med ekologisk särskild betydelse, står nu inför ekonomiska osäkerheter.

Blackeberg har sett en betydande utveckling med flera pågående projekt för stadsförnyelse och förtätning över tid. Den förslagna exploateringen, tillsammans med hotet mot områdets naturvärden, skapar en komplex situation. Sverigedemokraterna vill ändå framhålla vikten av att prioritera byggandet av parkeringsplatser, som är en bristvara i området.

Detta dilemma kräver en noggrann avvägning mellan behoven av nya bostäder och bevarande av området naturliga världen.

Med expertis inom stadsplanering och naturbevarande kan det vara möjligt att hitta en hållbar lösning som både som både skyddar området unika natur och möter samhällets behov av bostäder. Att navigera denna balansgång är avgörande för att säkerställa en hållbar framtid för området.

Sverigedemokraterna anser således att inriktningsbeslut ska avslås. Stockholm ska växa utan att bli sämre.

- 4) André Nilsson (L) föreslår att nämnden beslutar att delvis avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Principen bör vara att varje markanvisning är öppen för flera intressenter att anmäla intresse, om det inte finns synnerliga skäl. Direktanvisning bör användas restriktivt för att motverka risken för korruption eller jäv. Det borde rimligtvis också finnas en syn om att en mångfald av aktörer som får markanvisningar ger en mer hållbar, blandad och konkurrenskraftig stad.

Att bolaget har stor vana av att driva projekt i staden som till stor del härrör av dess historiska särställning som kommunalt bolag anser vi inte uppnår kraven för direktanvisning, snarare befästs en enskild aktörs dominans.

Vi vill värna om en sund konkurrens som kommer både invånare och staden till nytta och vill därmed att markanvisningen ska föregås av att fler aktörer ges möjlighet att exploatera den berörda marken.

- 5) Svante Linusson (C) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
- a. Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut.
 - b. Att öppna upp markanvisningen för fler intressenter med annan metod än direktanvisning.
 - c. Att därutöver anföra följande:

Centerpartiet ställer sig positiva till exploatering av den så kallade Cirkusplatsen i Grimsta. Området har ett strategiskt läge mellan Grimsta, Räcksta och Blackeberg, med nära tillgång till såväl idrottsplats, naturområden och tunnelbana. Cirkusplatsen erbjuder därmed möjligheten att bli en levande och inbjudande plats som med en högre exploateringsnivå kombinerar en blandning av bostäder med för området välbehövliga verksamhetslokaler i gatuplan. Vi ser dock att

denna möjlighet kan gå förlorad om projektet fortlöper med nuvarande ambitionsnivå.

Bergslagsvägen utgör idag en bullrig barriär som enligt 1960-talsideal skiljer boende från rekreation och kommunikationer, och där gående och cyklister är idag hänvisade till att samsas på kurviga GC-vägar. Längs Cirkusplatsen bör Bergslagsvägen förslagsvis i en första etapp omvandlas från trafikled till en inbjudande boulevard med stadskaraktär, som inte bara välkomnar den på väg till Vällingby/Hässelby men som även utgör en länk till grönområdet kring Råcksta träsk och det större Grimsta naturreservat. Området bör således exploateras i samspel med omkringliggande grönområden oavsett exploateringsgrad.

Vi har tidigare lyft vår oro över att direktanvisningar tenderar att bli det mest förekommande tillvägagångssättet för markanvisningar. Direktanvisningar medför förutom en minskad transparens en nästan obefintlig förutsägbarhet i processen, och kan missgynna mindre eller nya aktörer. Särskilt anmärkningsvärt är det att kontoret i sitt tjänsteutlåtande lyfter att ett flertal aktörer tidigare visat intresse för platsen när den tidigare varit avsedd för en evakueringsskola.

Samtidigt är vi bekymrade över användningen av marknadsläget som en förevändning för att tilldela allmännyttiga bostadsbolag en stor mängd direktanvisningar. Vi noterar exempelvis att varken Svenska Bostäder eller Familjebostäder har byggstartat ett enda projekt under året, trots hundratals färdigplanerade bostäder i projektportföljen med detaljplaner som vunnit laga kraft.

Vi ser positivt på möjligheten att tillskapa bostäder med närhet till befintlig kollektivtrafik och service. För att minska segregationen menar Centerpartiet att nämnden alltid måste sträva efter en varierad blandning av upplåtelseformer över hela staden, med målet att uppnå en balans mellan hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter i nyproduktionen, samt arbeta för alternativa boendeformer så som hyrköp/köpooption, kooperativ hyresrätt, co-living, byggemenskaper och kollektivhus.

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP).

Reservation

Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Anders Edin (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

André Nilsson (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Svante Linusson (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi välkomnar denna markanvisning som möjliggör cirka 120 bostäder inom allmännyttan. I husen blir det också en gruppbostad för LSS och på bottenplan kommersiell service. De nya bostäderna kommer ha närhet till naturområden med höga värden, goda kommunikationer, prioriterade cykelstråk och service. Projektet har potential att stärka kopplingarna mellan stadsdelarna Grimsta, Blackeberg och Räcksta, samt de ekologiska spridningssambanden som idag är svaga på platsen. Tryggheten på och runt platsen bedöms kunna stärkas tack vare projektet. Grimstagatan kommer ses över i syfte att skapa en mer stadsmässig gata. Dagens grusade stig intill tunnelbanan ersätts av en belyst parkväg. Mot Björnsonsgatan skapas en park som också rymmer funktioner för dagvatten och skyfall.

Projektet angränsar till Grimsta naturreservatet, är delvis lokaliserat i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt kärnområde och ligger även i ett vattenskyddsområde. Därför vill vi betona vikten av att projektet anpassas efter dessa viktiga ekologiska värden. Vi håller med kontoret om vikten av att projektet har samordning med de åtgärdsförslag som är utpekade för att förbättra Räcksta träskes vattenstatus.

En stor del av området är lågpunkt för skyfall och vi vill betona vikten av att dessa frågor hanteras på ett noggrant sätt i planprocessen, t.ex. när det gäller parkeringslösningar.

Utifrån projektets ianspråktagande av grön mark i direkt anslutning till Grimsta naturreservat är det av stor vikt att

åtgärder för ekologisk kompensation genomförs. Det innebär att ekologiska funktioner och värden som tas i anspråk ska kompenseras med värden och funktioner av minst motsvarande nivå för att leda till en nettovinst av biologisk mångfald i området. Det är också viktigt att minimera och kompensera för den negativa påverkan på djuren och naturen i närheten av och i reservatet som en befolkningsökning medför. I detta arbete är minskningen av ljusföroreningar genom en hållbar och anpassad belysning en viktig del, exempelvis ljusstyrka, våglängd och belysningstid för gatubelysningen och övrig belysning anpassas.

Vid protokollet
Kerstin Thörner