

Tid Torsdagen den 12 november 2020 kl. 16.30 – 16.45
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 24 november, §§ 1-7, 9-31

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 12 november 2020, §§ 8

Johan Nilsson

Anders Göransson

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Arne Fredholm (M)
Peter Backlund (L)
Hampus Rubaszkin (MP)
Anders Göransson (S)
Clara Lindblom (V)

Tjänstgörande ersättare:

Torsten Lindström (KD) för Annika Elmlund (M)
Anders Edin (SD) för Christina Wallmark (SD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Maria Kjellman Wall samt
borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren
Luis Lopez §§ 1-7 .

§ 24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäck till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, Einar Mattsson Projekt AB, HEBA fastighetsutveckling AB, HSB Bostad AB, NREP AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Åke Sundvall Projekt AB. Inriktningsbeslut

Dnr E2020-01216

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, Einar Mattsson Projekt AB, HSB Bostad AB, HEBA fastighetsutveckling AB, NREP AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 10,5 mnkr (inriktningsbeslut).
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 29 oktober 2020.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Torsten Lindström (KD), Anders Göransson (S) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Clara Lindblom (V) föreslår att nämnden beslutar:
 1. Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut.
 2. Att minst 60 procent av bostäderna markanvisas för hyresrätt.
 3. Att därutöver anföra följande:

Stockholm präglas av en utbredd segregation där människor med olika bakgrund vare sig möts i bostadsområdet, skolan eller på jobbet. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik bidrar till social hållbarhet och blandade upplåtelseformer i alla delar av staden. I samband med nyproduktion bör därför upplåtelseformer som är underrepresenterade i området prioriteras, vilket innebär att hyresrätter i flerfamiljshus till exempel behöver tillskapas i områden som domineras av villor och radhus.

Den kringliggande befintliga bebyggelsen domineras i det här fallet av bostadsrätter, varför en övervägande del av tillkommande bostäder bör vara hyresrätter för att kompensera för den skeva fördelningen mellan upplåtelseformerna. I det här fallet motiverar kontoret den höga andelen bostadsrätter i liggande förslag med att försäljningsinkomsterna behövs för att klara nödvändiga investeringar i projektet. Med det resonemanget kommer det aldrig vara möjligt att planera för en övervägande del hyresrätter i projekt med höga investeringskostnader, även i fall där det finns starka sociala skäl för detta. Istället bör majoriteten möjliggöra för kontoret att i högre utsträckning omfördela mellan lönsamma och mindre lönsamma exploateringsprojekt i syfte att använda markpolitiken för att kompensera för skillnader mellan stadsdelar, till exempel i fråga om upplåtelseformer.

De två förskolor som planeras inom projektet kommer inte vara friliggande utan placeras i bottenvåningarna på två planerade flerfamiljshus. Detta minskar visserligen behovet av att ta ytterligare naturmark i anspråk, men kan skapa begränsningar för förskolgårdarnas storlek och utformning. Vi vill därför understryka vikten av att eftersträva att Boverkets rekommendationer om antal kvadratmeter friyta per barn efterföljs, eftersom det är välkänt att förskolgårdens storlek och utformning har betydelse för barns lärande och sociala samspel.

Vidare bör biltrafiken inte ledas över Pilotgatan och den torgliknande ytan i anslutning till denna. I Skarpnäck finns få offentliga torg, varför befintliga öppna publika ytor behöver värnas och utvecklas genom kompletterande investeringar. Vi ser även gärna att staden inleder en dialog med Stockholms lokaltrafik (SL) om tillskapandet av ytterligare en tunnelbaneuppgång i anslutning till planområdet för att

förstärka närheten till kollektivtrafiken och skapa en ny knutpunkt som underlättar byten mellan tunnelbanan och Tyresöbussarna.

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 (MP), Torsten Lindström (KD), Anders Göransson (S) och Anders Edin (SD).

Reservation

Clara Lindblom (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Anders Göransson (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Ägarlägenheter

I ärendet öppnas det upp för att upplåtelseformen kan vara ägarlägenheter.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Så har dock inte blivit fallet. Införandet av upplåtelseformen ägarlägenheter visade sig vara ett misslyckade och år 2019 fanns endast 1 200 ägarlägenhet i hela landet.

Det fanns helt enkelt ingen efterfrågan på ägarlägenheter. Vi har idag en mycket väl fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Införandet av ägarlägenheter var bara borgerlig ideologi. Men skam den som ger sig.

Ett sätt att se på ägarlägenheter är att de kan liknas vid enskilda villor som staplas på varandra i ett flerbostadshus där varje lägenhet är en egen fastighet och det gemensamma, som hålls nere till ett minimum, förvaltas av en samfällighet. Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja bostaden helt fritt och exempelvis hyra ut utan någon styrelses eller annan boendes formella tillåtelse. Boende i ägarlägenhet har inget inflytande över vilka andra som nyttjar bostäder i huset eller om grannar använder lägenheten för att spekulera eller till annan verksamhet. Det kan förstås verka attraktivt, inte minst för den som vill investera och spekulera i bostäder. Vi ser dock flera betydande nackdelar.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vidare har bostadsrätts- och hyresgästföreningar varit starka deltagare i stadsutvecklingen där de ofta tvingat politiken att skärpa sina argument för nybyggnation eller annan stadsutveckling. Med fler ägarlägenheter riskerar den dynamiken att kraftigt försvagas. Avslutningsvis, Stockholm behöver fler bostäder till överkomlig hyra. En stilla önskan är att den grönbå majoriteten skulle prioritera detta istället för att experimentera med ägarlägenheter och utförsäljningar.

Förskolor

I ärendet framgår att två kvarter markanvisas för förskola i bottenplan. Vi vill lyfta fram att förskoleverksamhet bäst bedrivs i en egen fristående byggnad för att säkra kvalitet, pedagogik och trygghet.

Staden gjorde år 2016 en utredning om förskolegårdar i urban miljö som utgick ifrån Årstafältets etapp 5. I utredningen har sammantaget 6 alternativ studerats och konsekvensbedömts när det kommer till bland annat vistelseyta/barn, förändrad exploatering, lekvärde, påverkan på planen/stadsbyggnadsidéerna, barnen, verksamheten (förskolan) samt boende/grannar. I utredningen görs bedömningen att alternativet med en fristående förskolebyggnad med en egen gård är den lösning som bäst uppfyller målet om totalyta för förskolegården, yta per barn och att skapa utrymme för barns utveckling och lek. En fristående byggnad med egen gård innebär inte heller någon stor negativ påverkan på boendemiljön eftersom förskolegårdarna är öppna och inte delas med de boende. Gårdarna blir dessutom miljöer som utanför förskolans öppettider kan fungera som allmänna lekplatser och samlingsplatser för stadsdelen.

Men förskolor i bottenvåningar blir gårdarna enligt utredningen såpass små att det är svårt för alla barn att vistas ute samtidigt. Slitage och solförhållanden gör att det i princip blir omöjligt med naturliga material och vegetation. Lekutrustningen måste dessutom vara generell för att möjliggöra olika typer av lek på samma yta. Det blir svårt att möjliggöra rollerkar som kräver avskildhet och ro. All utrusning som är mer än 50 cm hög kräver ”skyddsavstånd” och fallskydd vilket gör dem svåra att kombinera när ytan är knapp. Förskolegårdar som är placerade på slutna bostadsgårdar riskerar också att krocka med boendes förväntningar på lugn och ro.

Vid protokollet
Maria Kjellman Wall