

Tid Torsdagen den 16 december 2021 kl. 16.30 – 17.05
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Måndagen den 20 december 2021, §§ 1-24, 26-33, 35-53

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 16 december 2021, §§ 25, 34, 54

Johan Nilsson

Emilia Bjuggren

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden

Annika Elmlund (M)

Bo Sundin (M)

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP) §§ 1-50, 52-54

Susanne Wicklund (C)

Anders Göransson (S)

Jonathan Metzger (V)

Tjänstgörande ersättare:

Niklas Sandstedt (M) för Arne Fredholm (M)

Ylva M Larsson (MP) för Hampus Rubaszkin (MP) § 51

Andreas Lind (S) för Maria-Elsa Salvo (S)

Susanne Urban (V) för Clara Lindblom (V)

Anders Edin (SD) för Christina Wallmark (SD)

Ersättare:

Mikael Valdorson (M)

Bo Fellström (M)

Fredrik Sand (M)

Joakim Rönnbäck (L)

Ylva M Larsson (MP) §§ 1-50, 52-54

Torsten Lindström (KD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Jenni Almgren, Timmie Aspelin, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Lena Holm, Sara Högne, Eleonor Eklind Forslin, Sara Lundén, och Daniel Roos samt borgarrädssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-6.

§ 1**Val av justerare och tid för justering****Beslut**

Exploateringsnämnden utser vice ordföranden Emilia Bjuggren (S) att tillsammans med ordföranden Johan Nilsson (M) justera dagens protokoll.

Justering sker måndagen den 20 december 2021.

§ 2**Frågor för beredning och eventuell information från kontoret**

Ingen information från kontoret lämnas vid sammanträdet.

§ 3**Anmälan av inkomna skrivelser till exploateringsnämnden**

Inkomna skrivelser m.m. till exploateringsnämnden enligt förteckningar från den 26 november 2021 och från den 16 december 2021 anmäls.

§ 4**Anmälan av delegationsbeslut fattade inom exploateringskontoret**

Dnr E2021-00155

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 1 december 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 5

Anmälan av protokoll från rådet för funktionshinderfrågor

Inget protokoll från rådet för funktionshinderfrågor finns att anmäla vid dagens sammanträde.

§ 6

Verksamhetsplan 2022 för exploateringsnämnden

Dnr E2021-04711

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2022 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden ansöker om budgetjustering med 4,5 miljoner kronor för minskade intäkter till följd av ändrad redovisningsprincip (drift).
- 3 Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för trygghetsskapande åtgärder 2,5 miljoner kronor för en tillfällig aktivitetspark i södra Rågdalen (investering).
- 4 Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för åtgärdsprogram för god vattenstatus om 4,2 miljoner kronor (drift).
- 5 Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2022.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 25 november 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) och Anders

Edin (SD) föreslår (se beslutet).

- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut med hänvisning till Socialdemokraternas budgetreservation i kommunfullmäktige, samt att därutöver anföra följande:

Förra året skulle 3500 prisrimliga hyresrätter stått klara för stockholmarna. Fast till följd av den grönbå majoritetens passiva bostadspolitik har endast 500 av dessa hyresrätter färdigställts.

När vi socialdemokrater var med och styrde under förra mandatperioden prioriterades byggnation av billiga hyresrätter. Det utvecklades då ett nytt sätt att bygga bostäder - Stockholmshusen- som både pressar hyrorna och kortar ledtiderna. Bland annat genom ramavtal för seriellt byggande, där kostnaderna och ledtiderna kan pressas för varje nytt hus som byggs.

Den moderatledda majoriteten har dock strypt byggandet av Stockholmshus. Fram till och med dagens nämnd hade inte en enda bostad inom Stockholmshus markanvisats. Därutöver stoppade majoriteten byggandet av 416 bostäder i Stockholmshus, som redan var beslutade. Den grönbå avvecklingen av Stockholmshusen bör omedelbart brytas. Istället för avveckling behöver arbetet skalas upp och utvecklas, i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Framöver behövs ett nytt mål om att bygga 15 000 hyresrätter, med rimliga hyror för åren 2022-2030. För det krävs resurser, planering och beslutsvilja.

Dessutom har Stockholms stad genom sina tre allmännyttiga bostadsbolag ett stort inflyttande över stadens bostadsförsörjning. Vi tvingas dock konstatera att allmännyttan som verktyg inte har använts i tillräcklig stor utsträckning. I stadens budget har det tidigare funnits mål för antalet markanvisade bostäder till allmännyttan. Dessa mål har strukits av den grönbå majoriteten. I stadsutvecklingen har särskilt hyresrätter och allmännyttan en viktig roll att fylla. Mål och indikatorer för antalet markanvisade bostäder till allmännyttan måste därför återinföras.

Gällande stadens mål för markanvisningar är den grönbå majoriteten stockholmarna skyldiga. Varje år har det varit högt ställda mål för antalet markanvisade bostäder. Med undantag för innevarande år har den grönbå majoriteten

åriligen missat dessa mål. Majoritetens passiva bostadspolitik har således ackumulerat en inestående skuld av markanvisningar som staden nu är skyldiga stockholmarna.

Vi konstaterar att byggandet sedan valet avstannat. Staden måste därför skyndsamt ställa om från ombildningar och utförsäljningar till att bygga bostäder för vanligt folk.

Förslaget till verksamhetsplan för exploateringsnämnden är ett resultat av den budget som kommunfullmäktige antagit. Det är en budget med låga ambitioner för Stockholms utveckling. Vi Socialdemokrater har högre ambitioner och vill fortsätta arbetet för att Stockholm ska vara en stad för alla. En stad som håller samman med höga ambitioner för ekologisk, ekonomisk och demokratisk hållbarhet. Det är möjligt – men inte om man väljer passivitet, före samhällsbyggandet och den ekologiska hållbarheten. Vi är övertygande om att Stockholm kan bättre.

Med anledning av att vi socialdemokrater har reserverat oss mot kommunfullmäktiges budget reserverar vi oss även mot verksamhetsplanen för nämnden.

- 3) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden antar en verksamhetsplan baserat på Vänsterpartiets förslag till budget 2022 i kommunfullmäktige, samt att därutöver anföra följande:

Vänsterpartiet ser stadens mark som en strategisk resurs som ska användas för att bryta boendesegregationen och bidra till en jämlik, jämställd och klimatsmart stad. Med vår politik prioriteras hyresrätter med överkomliga hyror före bostadsrätter och allmännyttan får tillräckligt med mark för att nå sina bostadsmål. I alla delar av staden byggs såväl grupp- bostäder som seniorbostäder och genomgångsbostäder för sociala behov ut när vår budget får styra. Aktörer som bygger för stadens behov och lämnar lägenheter till bostadsförmedlingen ska då prioriteras vid markanvisningar, medan de som inte sköter sin förvaltning eller tillämpar oetiska affärsmetoder inte tillåts bygga nya bostäder på stadens mark. Staden lever upp till sitt bostadsförsörjningsansvar genom att säkerställa ett högt bostadsbyggande framför allt av hyresrätter över konjunkturcykler och bidra till blandade upplåtelseformer i alla delar av staden. Arbetsplatser runt om i hela staden bidrar till att främja sysselsättningen och gör det möjligt för fler att cykla och gå till arbetet.

Vi beklagar därför att majoriteten så kraftigt dragit ner på målen och markanvisningarna för allmännyttans byggande. Allmännyttan är ett av stadens viktigaste verktyg för att leva upp till vårt bostadsförsörjningsansvar. Bolagen lämnar samtliga bostäder till bostadsförmedlingen, tillämpar lägre inkomstkrav för nya hyresgäster än de flesta privata fastighetsägare och står även för den absolut största delen av bostäder som används för till exempel förturer för våldsutsatta kvinnor och försöks- och träningslägenheter. Eftersom staden i samband med markanvisningar inte ens premierar privata aktörer som lämnar bostäder till bostadsförmedlingen eller tillämpar skäliga inkomstkrav riskerar det ensidiga fokuset på privata hyresrätter att ytterligare höja trösklarna in på bostadsmarknaden.

Det är redan idag mycket svårt för såväl låg- som medelinkomsttagare att ha råd med och uppfylla inkomstkraven för nyproducerade hyresrätter, för att inte tala om personer med till exempel skulder eller betalningsanmärkningar. Markanvisningspolicyn bör därför revideras för att i betydligt högre utsträckning premiera byggaktörer som bidrar till en socialt hållbar stad, inte enbart i särskilda fokusområden utan i hela staden. Det behövs en stark signal om att staden enbart samverkar med långsiktiga aktörer som sköter sin fastighetsförvaltning och tar samhällsansvar, samtidigt som aktörer som till exempel lämnar bostäder till bostadsförmedlingen, bidrar med förturslägenheter, LSS- och SoL-bostäder samt tillämpar skäliga inkomstkrav särskilt kommer att premieras vid markanvisning.

Stockholms stad har till skillnad från många andra kommuner ett stort markinnehav och ekonomiskt välmående allmännyttiga bostadsbolag. Det är mycket beklagligt att dessa inte används för att styra nyproduktionen mot fler bostäder med hyror och hyresvillkor som är anpassade efter de stora behoven på Stockholms bostadsmarknad.

Vad Stockholm behöver är en långsiktig samhällsplanering, där staden inte frånhänder sig stora delar av ansvaret till externa aktörer, säkerställer att strategiska samhällsfunktioner som förskolor, parklekar, skolor, bibliotek och idrottsplatser byggs ut i takt med att befolkningen växer och tillgodoses på ett likvärdigt sett oberoende av stadsdel. Goda boendemiljöer och tillgång till grön- och rekreationsytor, offentlig och kommersiell service, kultur- och samlingslokaler samt inbjudande och trygga offentliga rum behöver finnas i stadens alla delar. Barnen får god plats i den växande staden med vår

politik, inte minst genom tillräckligt stora och kvalitativa förskole- och skolgårdar genom att barnens utemiljö inkluderas i byggprocessens tidiga skeden och riktlinjer för lekvärdesfaktor styr planeringen. För att kunna uppnå en jämlik och jämställd folkhälsa ska staden stimulera föreningsidrott, lek och rörelse i samband med stadsutvecklingsprojekt och i samband med all stadsplanering.

I majoritetens budget är vi djupt oroade över att markanvisningar, försäljningar och samarbetsavtal sluts med privata aktörer som uppför samhällsfastigheter utan att detta har föregåtts av en risk- och konsekvensanalys vad gäller framtida lokalhyreskostnader och rådighet över lokalförsörjningen. Med denna strategi behöver stadens bolag visserligen inte investera i nya fastigheter - men på sikt riskerar staden att få kraftigt ökade lokalhyreskostnader. Detta är särskilt allvarligt mot bakgrund av de demografiska förändringarna de kommande decennierna. Allt fler yngre och äldre i befolkningen innebär inte bara ett ökat behov av att bygga och finansiera driften av till exempel skolor och äldreboenden, utan också färre personer i förvärvsarbetande ålder som ska vara med och betala dem. Om staden låser in sig i dyra hyresavtal och tappar rådigheten över prisutvecklingen på till exempel skollokaler kommer detta leda till att skolpengen måste höjas som kompensation, samtidigt som en ännu lägre del av pengarna kan gå till själva undervisningen. Det är inte en långsiktigt hållbart och ansvarsfull politik för Stockholm.

Vi vill även påtala risker för minskad transparens med de allt mer avancerade affärs- och upphandlingsupplägg som staden under nuvarande majoritet ägnar sig åt. I de fall där flera nämnder och bolagsstyrelser är involverade upplever vi redan en kraftigt minskad insyn för oppositionen i beslutsprocesserna som sker i flera led. Det är endast majoriteten som har hela överblicken, vilket är mycket oroande från demokratisk synvinkel.

Stockholm ska vara en stad för alla, men idag är det en ojämlik stad på alla plan. Med majoritetens politik kommer vi inte närmare målet, tvärtom. Vi saknar kraftfulla åtgärder mot den ökade bostads ojämlikheten och delar inte majoritetens till synes gränslösa tilltro till att "externa aktörer" är lösningen på hur staden ska ta sitt bostadsförsörjningsansvar. Att försäljning av mark – medborgarnas gemensamma kapital och en icke förnybar resurs – i verksamhetsplanen framställs som ekonomiskt hållbart ser vi som problematiskt. Givetvis finns

en samhällsekonomisk och kommunalpolitisk baksida av en så tydligt marknadsorienterad politik, där rådigheten minskar och kostnaderna i ett livscykelperspektiv får bäras av kommande generationer. Detta duger inte när akut bostadsbrist råder och det framförallt saknas hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Detta duger inte heller när bostadssegregationen sliter sönder staden och människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet.

För att komma tillrätta med ojämlikheten krävs omfattande åtgärder på en mängd samhälleliga områden, men för exploateringsnämndens del behöver tillskapande av hyresrätter med rimliga hyror och tillräckligt med investeringsutrymme till angelägen utveckling i hela staden säkras genom att aktivt omfördela medel från mer lönsamma projekt i innerstaden till ytterstaden samt till projekt som syftar till att skapa hyresrätter i stadsdelar som domineras av radhus och villor. Vi vill därför ge nämnden ett uppdrag om att verka för att alla bostadsområden ska ha tillgång till minst 20 procent allmännyttiga hyresrätter där hyran är kollektivt förhandlad. Allmännyttan måste få tillräckligt många och stora markanvisningar för att nå bostadsmålen, som för övrigt minst behöver tredubblas 2022 från 600 till minst 2000 påbörjade hyresrätter. Markanvisningar till allmännyttan för Stockholmshus i områden med ingen eller svag allmännytta ska vara prioriterade. Därutöver vill vi införa en ny indikator om att 3 500 bostäder ska markanvisas med en normhyra om högst 1550 kr/kvm och år och i högre grad styra mot större lägenhetsstorlekar, bland annat i stadsdelar med hög andel trångbodda barnfamiljer. Tyvärr kommer detta bara hjälpa på längre sikt, då pågående ombildningar kommer att medföra att över 200 allmännyttiga fyra- och femrummare med överkomliga hyror blir bostadsrätter under denna mandatperiod.

Det finns också stora behov av att bygga fler gruppboendestäder, då pågående projekt inte tillgodoser behovet, och av att bygga fler seniorlägenheter i hyresrätt. Vi vill höja målet för seniorboendestäder till 400 markanvisade hyresrätter, varav hälften till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, till skillnad från majoriteten som bara ger markanvisningar till privata aktörer och dessutom inför ett nytt nämndmål om 300 seniorboendestäder som bostadsrätter. Istället för att främja det ägda seniorboendet behöver fler seniorboendestäder i hyresrätt bli tillgängliga för äldre som saknar kapital och har låg pension. Avgälden för seniorboendestäder i hyresrätt bör därför sänkas för

att stimulera byggandet samtidigt som krav ställs på presumering av hyran och att en del av bostäderna öronmärks för personer som är över 85 år och folkbokförda i staden. Ett ökat antal seniorbostäder med överkomliga hyror krävs också för att uppnå och upprätthålla nollvisionen om inga äldre i hemlöshet.

Det är av yttersta vikt att markpolitiken syftar till att skapa fysiska strukturer som gör det lätt att leva och resa miljövänligt, minska transporter och bidra till målet om en fossilbränslefri stad senast år 2035. Betydligt fler markanvisningar behöver göras för bostäder i trä och huvuddelen av alla nybyggen ha gröna tak och solceller. Grönkompensationen ska i högre grad inriktas på ekologiska åtgärder som förstärker biologisk mångfald, ekosystemtjänster och klimatanpassning. Goda förutsättningar måste skapas för bilpooler, cykelpooler och andra mobilitetstjänster och det ska säkerställas att en hög andel av parkeringsplatserna i nyproduktion på stadens mark förses med laddinfrastruktur. Miljökrav ska ställas ur ett livscykelperspektiv för att nå målet om en klimatneutral bygg- och anläggningssektor senast år 2040 och ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor och eleffekt ska säkerställas. Naturreservat ska inrättas i Kyrkhamn, i Hagsätraskogen ska planeringen av en ekodukt till Älvsjöskogen påbörjas, reservatsbildning i Fagersjöskogen ska utredas och utvidgning av naturreservatet i Årstaskogen till hela skogen ska genomföras.

En oförutsedd effekt av Covidpandemin är att nedgången för affärsflyget förstärkts ytterligare, vilket skapat en reell möjlighet att lägga ner Bromma flygplats i förtid. Staden bör omgående påbörja planeringen för en ny stadsdel på platsen - inte minst för att kunna ta ett helhetsgrepp om både Bromma flygfält och Ulvsunda industriområde.

Vi anser vidare att nämnden framförallt ska markanvisa utifrån en områdesplanering där detaljplaner utvidgas för att ge ett helhetsperspektiv samt för att säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter i stadsutvecklingen genom en socialt värdeskapande analys (SVA) i alla projekt. Tillämpningen behöver skärpas och tydligt kopplas till adekvat delmål under Mål 11 i Agenda 2030 om Hållbara städer och samhällen, till exempel 11.1 Säkra bostäder till en överkomlig kostnad eller 11.3 om Inkluderande och hållbar urbanisering. Begreppet ”social hållbarhet” riskerar nämligen att urholkas om det används som förevändning för markanvisningar till projekt som inte kan anses bidra till uppfyllelse av målen. Detta har

vi bland annat sett exempel på i Slakthusområdet, där markanvisning för boendekoncept som riktar sig till mycket resursstarka hushåll motiveras bland annat med hänvisning till SVA och social hållbarhet. Möjligen bidrar ett sådant koncept till större mångfald av olika boendetyper i Slakthusområdet - men att säga att det bidrar till social hållbarhet är gravt missvisande.

En inriktning mot områdesplanering baserad på vår politik kräver också en stark prioritering av medborgardialogen i ett tidigt skede, för att öka förståelsen för förtätningen och ta tillvara närboendes kunskap om området för att utveckla förslagen. Vi ser också ett allmänt behov av att stärka stockholmarnas inflytande över närmiljön genom en ökad lokal dialog med ett tydligt syfte och obligatorisk återkoppling samt utvecklade former för dialog med grupper som är underrepresenterade i stadsutvecklingsprocesser. Även öppenheten vid markanvisningar behöver öka så att allmänheten får större inblick i vilka marksökningar som har gjorts och orsakerna till kontorets val av byggaktör och projekt.

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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD).

Reservation

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

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

§ 7

Ekonomisk uppföljning per november, 2021

Dnr E2021-00448

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 24 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 8

Återkoppling till nämnden med anledning av stadsrevisionens kritik. Svar på skrivelse från Emilia Bjuggren med flera (alla S)

Dnr E2021-04798

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 21 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 9

Försäljning av Nibbla koloniområde – del av fastigheten Nibbla 1:1 i Ekerö kommun

E2021-05064

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner försäljningen av Nibbla koloniområde – del av fastigheten Nibbla 1:1 i Ekerö kommun – till Nibbla koloni ekonomisk förening för en köpeskilling om 40 000 000 kr, i enlighet med till kontorets tjänsteutlåtande bifogat köpekontrakt.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 9 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 10**Friköpspris för flerbostadshustomrätter**

Dnr E2021-05383

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del kontorets tjänsteutlåtande och begär att kommunfullmäktige beslutar att friköpspriser för flerbostadshustomrätter ska beräknas på det sätt som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 26 november 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut och ger kontoret i uppdrag att vidare utreda frågan, samt att därutöver anföra följande:

Bostadsrätten är redan idag en ekonomiskt gynnad boendeform. Få ekonomiska investeringar torde ha varit så lönsamma i Sverige under de senaste decennierna som innehavet av en bostadsrätt i Stockholms stad. Med utgångspunkt i detta faktum ser vi i Vänsterpartiet inga skäl till att ytterligare subventionera bostadsrättsinnehavare i staden genom att rabattera priset på den mark som fastigheterna står på. Särskilt inte med tanke på att detta innebär en omotiverad ekonomisk fördel som köpare av bostadsrätter i föreningar som står på fri grund inte får ta del av. Dessutom, och än värre, innebär dessa planer en orättvis och snedvriden förmögenhetsöverföring från det allmänna till enskilda privata hushåll. Vi i Vänsterpartiet motsätter oss därför kraftfullt denna planerade rea på invånarnas gemensamma resurser och kräver att i de fall det framstår som fördelaktigt för staden att sälja av mark som upplåts med tomträtt så ska detta primärt göras till marknadsmässigt pris, för att förhindra ett förslösande av alla invånares gemensamma tillgångar.

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), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Anders Edin (SD).

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Genom budgeten för 2021 fick nämnden i uppdrag att se över förköpspriserna för bostadstomträtter. Vilket nu resulterat i att tomträtter upplåtna med flerbostadshus föreslås få ett friköpspris som i normalfallet baseras på 85 procent av gällande marktaxeringsvärde, dock ska flerbostadshus med inslag av kommersiella lokaler fortsatt vara 100 procent.

Vi socialdemokrater förutsätter att det nya priset, i enlighet med stadens försäljningspolicy, lägst motsvarar dagens avkastningsvärde. Ett lägre friköpspris än det som föreslås idag är därför inte aktuellt eller önskvärt.

Anders Edin (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi godkänner i sak kontorets redovisning av friköpspriser. Dock menar vi att staden bör vara tydligt restriktiv vad gäller att omvandla tomträtt till äganderätt, särskilt vad gäller flerbostadshus. Kortsiktiga intäkter på försäljningen bör ej tas som motiv för den långsiktiga ekonomiska effekten i form av lägre intäkter. Vår utgångspunkt när det gäller stadens mark är att den helst ska förbli i stadens ägo.

§ 11

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Gröndal 1:1 i Gröndal till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

Dnr E2021-02922

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Gröndal 1:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 2 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1, intill Konduktören, i Bredäng till Obos Nya Hem Mark AB

Dnr E2021-05096

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1, intill Konduktören, till Obos Nya Hem Mark AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 15 november 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Den föreslagna förtätningen mellan lägenhetsområde och villaområde är inte områdesanpassad. Vi förespråkar, vad det gäller skalan, en mer anpassad övergång mellan högre och lägre exploateringsnivå, dvs lägre hushöjder.

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), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V)

Reservation

Anders Edin (SD) 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:

Det är viktigt att placeringen av den tillkommande bebyggelsen planeras och genomförs på så sätt att den inte stör den befintliga bebyggelsen invid platsen.

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).

§ 13**Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till HSB Bostad AB**

Dnr E2021-05041

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till HSB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 9 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 14**Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till TB-Gruppen Projekt AB**

Dnr E2018-01311

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till TB-Gruppen Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 9 november 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) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att markanvisningen för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 inom i Bredäng till TB-Gruppen Projekt AB markanvisas med bostadsrätt eller hyresrätt, samt att därutöver anföra följande:

TB-Gruppen Projekt AB föreslås få markanvisning om ca 43 lägenheter, hälften av bostäderna i bostadsrätt och hälften i byggemenskap som utvecklas tillsammans med Equator Fastighetsutveckling AB. Bostäderna överläts med äganderätt till privatpersonerna inom byggemenskapen.

Vi är kritiska till att den grönbå majoriteten öppnat upp för allt fler ägarlägenheter i Stockholm. Totalt har 320 bostäder markanvisats som ägarlägenheter under år 2020.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Ägarlägenheter 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. Men enligt SCB finns det i dagsläget endast cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige, varav 16 ägarlägenheter finns i Stockholms stad. Den borgerliga satsningen blev ett misslyckande, eftersom det i princip inte fanns någon efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus.

Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja lägenheten helt fritt och hyra ut den utan formellt hyresavtal. Det kan förstås verka attraktivt för den som vill och har råd att investera och spekulera i bostäder.

Vi ser dock betydande nackdelar för samhället och bostadshyresgästerna.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Anledningen är att hyres- och bostadsrätter har som en huvudprincip att den som står på kontraktet också är den som ska bo där. Ägarlägenheter har däremot ingen begränsning i hur många lägenheter en privatperson kan äga eller vad lägenheten används till. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar otrygghet för grannarna.

I rapporten "Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar" (Hyresgästföreningen, 2018-06-26) kan vi läsa om hur ägarlägenheter påverkat bostadsmarknaden i andra städer. I Barcelona används 10 procent av beståndet till korttidsuthyrning och över 60 procent av värdarna har detta som enda syfte. I Oslo har man, trots färre turister och ett mindre bostadsbestånd än Stockholm, fler korttidsuthyrningar både till antal och som andel av beståndet.

Ett ytterligare problem med ägarlägenheter är att fastighetsförvaltningen av dessa riskerar bli av betydligt sämre kvalitet än för motsvarande bostadsrätter. Detta är något bostadsrättsorganisationer länge varnat för då ingen är tydligt ansvarig för stora delar av fastigheterna, vilka enbart består av ägarlägenheter. Fastighetsförvaltning av hög kvalitet är av särskilt stor betydelse i vår del av Europa med stora temperaturskillnader samt betydligt högre krav på bland annat miljöanpassade värmesystem och väl fungerande ventilation.

En stilla önskan är att den grönbå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar.

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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD).

Reservation

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

§ 15

Mälaräng inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng till Åke Sundvall Projekt AB

Dnr E2021-03201

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 10 november 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) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att markanvisningen för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 inom i Bredäng till Åke Sundvall Projekt AB markanvisas med bostadsrätt eller hyresrätt, samt att därutöver anföra följande:

Åke Sundvall Projekt AB föreslås få markanvisning om ca 80 lägenheter i bostadsrätt eller ägarlägenheter.

Vi är kritiska till att den grönbå majoriteten öppnat upp för allt fler ägarlägenheter i Stockholm. Totalt har 320 bostäder markanvisats som ägarlägenheter under år 2020.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Ägarlägenheter 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. Men enligt SCB finns det i dagsläget endast cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige, varav 16 ägarlägenheter finns i Stockholms stad. Den borgerliga satsningen blev ett misslyckande, eftersom det i princip inte fanns någon efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus.

Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja lägenheten helt fritt och hyra ut den utan formellt hyresavtal. Det kan förstås verka attraktivt för den som vill och har råd att investera och spekulera i bostäder.

Vi ser dock betydande nackdelar för samhället och bostadshyresgästerna.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Anledningen är att hyres- och bostadsrätter har som en huvudprincip att den som står på kontraktet också är den som ska bo där. Ägarlägenheter har däremot ingen begränsning i hur många lägenheter en privatperson kan äga eller vad lägenheten används till. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar otrygghet för grannarna.

I rapporten *Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar* (Hyresgästföreningen, 2018-06-26) kan vi läsa om hur ägarlägenheter påverkat bostadsmarknaden i andra städer. I Barcelona används 10 procent av beståndet till korttidsuthyrning och över 60 procent av värdarna har detta som enda syfte. I Oslo har man, trots färre turister och ett mindre bostadsbestånd än Stockholm, fler korttidsuthyrningar både till antal och som andel av beståndet.

Ett ytterligare problem med ägarlägenheter är att fastighetsförvaltningen av dessa riskerar bli av betydligt sämre kvalitet än för motsvarande bostadsrätter. Detta är något bostadsrättsorganisationer länge varnat för då ingen är tydligt ansvarig för stora delar av fastigheterna, vilka enbart består av ägarlägenheter. Fastighetsförvaltning av hög kvalitet är av särskilt stor betydelse i vår del av Europa med stora temperaturskillnader samt betydligt högre krav på bland annat miljöanpassade värmesystem och väl fungerande ventilation.

En stilla önskan är att den grönbå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar.

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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD).

Reservation

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

§ 16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1, invid Järnbärvägen, i Bredäng till Storstaden Stockholm Fastigheter AB

Dnr E2021-03800

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1, invid Järnbärvägen, till Storstaden Stockholm Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 12 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

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

Markanvisningsområdet utgörs av ett kuperat grönområde bestående av ädellövskog. Inventeringar av naturvärden och träd bör genomföras för att se hur den nya bebyggelsen kan utformas med hänsyn till befintliga naturvärden och boendekvaliteter. Inte minst gäller detta för ett värdefullt ekbestånd som bör bevaras. Det är också viktigt av att

säkerställa att det inte uppstår brist på parkeringskapacitet i området.

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).

§ 17**Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 i Bredäng till Stockholms Kooperativa Bostadsförening**

Dnr E2018-01116

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 12 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 18**Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.
Genomförandebeslut**

Dnr E2020-04112

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Skärholmen 2:1, Stångholmen 1, Stångholmen 2, Lillholmen 6, Bäverholmen 7 och Krokholmen 1 omfattande investeringsutgifter om 215,1 mnkr och investeringsinkomster om 55,7 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 17 november 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Detta förslag till förtätning är raka motsatsen till förslaget till förtätning längs Vårbergsvägen. Det placerar nya byggnader mitt inne i området nära befintliga bostäder utan att tillföra kvaliteter som nya offentliga rum eller avskärmning mot trafiken. Det gör det delvis gröna miljonprogramsområdet mindre grönt och högexploaterat, dvs tar bort det som skulle kunna ses som positiva kvaliteter. Resultatet blir ett mindre grönt men tätare miljonprogramsområde.

De öppna ytorna längs Stångholmsbacken som föreslås bebyggas, skulle lika gärna kunna omvandlas till en stor och aktiv park. Det skulle mer ligga i linje med att ta vara på bebyggelsemiljöns värden och karaktär. De kvaliteter som finns, med barnvänlig miljö och stora sammanhållna parkytor, skulle i stället kunna utvecklas och tas tillvara.

Det är dock positivt att planförslaget i vissa fall ersätter den långt gångna trafiksepareringen och otrygga gångtunnlar med mer normala gator och övergångsställen, men detta borde göras längs de viktiga gatorna.

Det så kallade torget som skapas ligger inte längs med gatunätet, utan är snarare en ansamling av hus i återvändszoner. Ett torg är definitionsmässigt en öppen, offentlig yta som ligger i anslutning till ett gatunät, ofta i lägen där flera trafikslag eller trafikströmmar möts. Den föreslagna Stångholmsplatsen ligger i förhållande till gatunät och övergripande rörelsemönster i stadsdelen på helt fel plats.

De som driver verksamheter, som service och butiker, vet att det första kriteriet vad gäller lönsamhet och underlag är ett kontinuerligt flöde. Med andra ord, det bästa läget för att nå många kunder är de mest trafikerade platserna, ofta gatukorsningar eller som i detta fall, en tunnelbanestation.

Att skapa en ny torgplats med förhoppning om verksamheter i bottenvåningar bara ett stenkast från Vårbergs Centrum framstår som amatörmässigt och godtroget. Lokala butiker utmanas i dagsläget både av större köpcentrum och e-handel. För att om möjligt behålla eller stärka nuvarande verksamheter bör i första hand Vårbergs Centrum förbättras och stärkas.

Boende har, vilket ofta är regel i samband med förtätning, menat att exploateringen är för hög. I detta fall finns det fog för kritiken. Gröna kvaliteter får stryka på foten samtidigt som den nya bebyggelsen i princip bara upprepar det befintliga mönstret.

Utifrån ovanstående resonemang menar vi att förslaget bör bearbetas i sin helhet, för att 1) dels bättre ta till vara befintliga (främst gröna) kvaliteter, 2) dels skapa en mer sammanhängande och trygg gatumiljö och 3) dels stärka Vårbergs Centrum och bättre koppla ihop centrum med omgivningen.

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), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger (V).

Reservation

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

§ 19

**Markanvisning för bostäder inom fastigheterna
Fårholmen 1 och Bredholmen 1 i Vårberg till Stockholms
Kooperativa Bostadsförening**

Dnr E2021-01720

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Fårholmen 1 och Bredholmen 1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 17 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 20**Markanvisning för studentbostäder inom fastigheten
Farsta 2:1 i Hökarängen till Gimle Bostad AB**

Dnr E2020-04655

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder inom fastigheten Farsta 2:1 till Gimle Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 21**Överenskommelser om exploatering avseende
Skärholmsdalen, Fokus Skärholmen.****Genomförandebeslut**

Dnr E2021-05067

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastighet Skärholmen 2:1 och Sättra 2:1 omfattande investeringsutgifter om 927,4 mnkr och investeringsinkomster om 229,3 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skärholmen 2:1, kvarter 3, till Magnolia Projekt 632 AB, med en försäljningsinkomst om cirka 65,6 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
- 3 Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Skärholmen 2:1, kvarter 7, till Skärholmsdalen Fastighet AB, med en försäljningsinkomst om cirka 86 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen

och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

- 4 Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 17 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Anders Edin (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser mycket positiv till denna form av komplettering. Befolkade stadsgator med bevarade gröna insidor och gårdsrum förbättrar stadsdelen och skapar förutsättningar för trygghet. Tillkommande bebyggelse stör inte i onödan den befintliga. I området finns möjligheter att fortsätta utveckla stadsdelen på detta sätt, på motsatta sidor av gatorna, exempelvis längs Skärholmsvägen och Gräsholmsvägen. Bebyggelsen följer i denna plan gatusträckningarna på ett naturligt sätt, till skillnad från den plan som presenterats för Bredäng. Vid fortsatt planering bör särskilt beaktas att förbättra och försköna kvarvarande gröna mellanrum till trygga, i visa fall upplysta rekreationsytor och parker, med hundrastgårdar, utegym, dammar etc. I centrala avsnitt bör prövas att säkra lokaler i bottenvåningar, enligt vår föreslagna modell för tredimensionell fastighetsindelning.

§ 22

Vårbergsvägen inom Fokus Skärholmen. Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Sveafastigheter Bostad AB, Wästbygg Projektutveckling AB och Åke Sundvall Projekt AB
Dnr E2021-04525

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Skärholmen 2:1 till Sveafastigheter Bostad AB, Wästbygg Projektutveckling AB och Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 november 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) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att markanvisningen för bostäder inom fastigheten Skärholmen 2:1 i Vårberg till Sveafastigheter Bostad AB, Wästbygg Projektutveckling AB och Åke Sundvall Projekt AB markanvisas med bostadsrätt eller hyresrätt, samt att därutöver anföras följande:

Föreslagen markanvisning till Sveafastigheter Bostad AB omfattar nybyggnation av cirka 55 bostadslägenheter, varav cirka hälften av lägenheterna ska utgöra hyrköpslägenheter. Resterande lägenheter inom kvarteret föreslås upplåtas med valfri upplåtelseform. Föreslagen markanvisning till Wästbygg Projektutveckling AB omfattar nybyggnation av cirka 70 bostadslägenheter. Bostäderna föreslås upplåtas som bostadsrättslägenheter. Föreslagen markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB omfattar nybyggnation av cirka 80 bostadslägenheter. Bostäderna föreslås upplåtas som bostadsrättslägenheter eller ägarlägenheter.

Vi är kritiska till att lägenheterna föreslås upplåtas med ägarlägenheter. Samt att merparten av bostäderna föreslås upplåtas som bostadsrätter, istället för hyresrätter.

Det gångna året har den grönbå majoriteten öppnat upp för allt fler ägarlägenheter i Stockholm. Totalt har 320 bostäder markanvisats som ägarlägenheter under år 2020.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Ägarlägenheter 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. Men enligt SCB finns det i dagsläget endast cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige, varav 16 ägarlägenheter finns i Stockholms stad. Den borgerliga satsningen blev ett misslyckande, eftersom det i princip inte fanns någon efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus.

Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja lägenheten helt fritt och hyra ut den utan formellt hyresavtal. Det kan förstås verka attraktivt för den som vill och har råd att investera och spekulera i bostäder.

Vi ser dock betydande nackdelar för samhället och bostadshyresgästerna.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Anledningen är att hyres- och bostadsrätter har som en huvudprincip att den som står på kontraktet också är den som ska bo där. Ägarlägenheter har däremot ingen begränsning i hur många lägenheter en privatperson kan äga eller vad lägenheten används till. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar otrygghet för grannarna.

I rapporten *Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar* (Hyresgästföreningen, 2018-06-26) kan vi läsa om hur ägarlägenheter påverkat bostadsmarknaden i andra städer. I Barcelona används 10 procent av beståndet till korttidsuthyrning och över 60 procent av vårdarna har detta som enda syfte. I Oslo har man, trots färre turister och ett mindre bostadsbestånd än Stockholm, fler korttidsuthyrningar både till antal och som andel av beståndet.

Ett ytterligare problem med ägarlägenheter är att fastighetsförvaltningen av dessa riskerar bli av betydligt sämre kvalitet än för motsvarande bostadsrätter. Detta är något bostadsrättsorganisationer länge varnat för då ingen är tydligt ansvarig för stora delar av fastigheterna, vilka enbart består av ägarlägenheter. Fastighetsförvaltning av hög kvalitet är av särskilt stor betydelse i vår del av Europa med stora

temperaturskillnader samt betydligt högre krav på bland annat miljöanpassade värmesystem och väl fungerande ventilation.

En stilla önskan är att den grönbå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar.

Bristen på hyresrätter i denna markanvisning är beklagligt. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrt staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge. För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Skarpnäcks gård är ett sådant exempel med 68 procent bostadsrätter och småhus samt 32 procent hyresrätter. Men istället för ta tillfället i akt är det återigen bostadsrätter som dominerar.

Avslutningsvis vill för detta ärende särskilt understryka vårt motstånd till att markanvisningar används i spekulativt syfte. Istället förväntar vi oss att bolag som tilldelas markanvisningar enligt avtal också bygger.

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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD).

Reservation

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

§ 23

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten

Enskede Gård 1:1 vid Hemskogsvägen i Stureby till JM AB. Inriktningsbeslut

Dnr E2020-03702

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 vid Hemskogsvägen till JM AB

och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 12 november 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden återremitterar förslaget samt uppdrar till kontoret att återkomma med ett samlat förslag om förslagsvis 50 hyresrätter i flerbostadshus, samt att därutöver anföra följande:

Ärendet gäller en markanvisning i Stureby till JM AB med avsikt att uppföra flerbostadshus med 25 hyresrätter, samt cirka 15 radhus upplåtna som bostadsrätt. Marken består delvis av natur/parkmark i angränsning till Hemskogsvägen, men är sedan tidigare delvis exploaterad för industriella ändamål (de befintliga byggnaderna ska rivas).

Som kontoret påpekar skulle utvecklingen av platsen kunna utgöra ett positivt tillskott för boende i närområdet, i synnerhet eftersom projektet omfattar verksamhetslokaler i bottenvåningen av flerbostadshuset/n. Vänsterpartiet delar kontorets syn att den nya bebyggelsen måste utformas med hänsyn till omgivningens skala och det intilliggande naturområdet. Men den utsträckta bebyggelsen av radhus utgör likafullt ett ingrepp på platsen som inte står i proportion till de 15 bostadsrätter som tillskapas. Vänsterpartiet menar därför att exploateringen bör inriktas mot flerbostadshus och att radhusen ska utgå. En mer samlad bebyggelse med förslagsvis 50 hyresrätter skulle dels utgöra ett mer effektivt nyttjande av marken, dels skapa ett bättre kundunderlag för eventuell service och verksamheter i bottenvåningarna.

Kompensationen av det tillvaratagna grönområdet samt utformningen av byggnaderna bör självfallet beaktas noga i planprocessen så att bebyggelsen skapar ett mervärde.

Vänsterpartiet har sedan länge fört fram kravet att byggandet av hyresrätter måste öka, i synnerhet med hyror som även en timvikarie, en polis och en busschaufför har råd att betala. En nyligen framtagna rapport av Stockholms Handelskammare gör samma yrkanden. Eftersom Stureby dessutom domineras av småhus bör ett tillskott av hyresrätter premieras i markanvisningen. Om det under den vidare planprocessen framkommer att uppförandet av radhus vore att föredra framför flerbostadshus med hänsyn till arkitektoniska och miljömässiga aspekter så förordar vi att de upplåtes med hyresrätt, vilket är en idag starkt försummad bostadsform.

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 avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) 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:

Hemskogen är ett värdefullt naturområde och det är viktigt att ta så lite som möjligt av grönytan i anspråk. Så långt det är möjligt bör exploateringen i första hand koncentreras till den befintliga tomtytan.

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).

§ 24

Markanvisning för bostäder, lokaler med mera inom fastigheten Örby 4:1 m.fl. i Bandhagen/Stureby/Örby till AB Familjebostäder, Aprilstaden Fastigheter AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Ikano Bostadsutveckling AB, JM AB, Järntorget Byggrätts AB, K2A Hyresbostäder AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB. Inriktningsbeslut

Dnr E2021-04883

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt förslag från Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD):

- 1 Exploateringsnämnden godkänner i huvudsak exploateringskontorets förslag till beslut, och anför därutöver följande:

Exploateringsnämnden ser positivt på att markanvisningar nu kan göras för de första delarna av stadsutvecklingsområde Örbyleden. En relativt lågtrafikerad trafikled kan nu omvandlas till en levande stadsgata samt ett urbant stråk med fler kopplingar till omgivande stadsrum.

Ärendet är mycket komplext och i det fortsatta arbetet behöver hänsyn tas till såväl platsens förutsättningar som funktion. Örbyleden är utpekad som en sekundär trafikled för farligt gods vilket innebär utmaningar med att uppnå eftersträvarvärda stadskvaliteter i utvecklingen. Den lösning som föreslås för att hantera riskerna med farligt gods innebär att ett stort skyddavstånd behålls. Detta är problematiskt då det medför en väldigt bred gatusektion och att mer av bebyggelsen måste placeras på befintliga grönytor. I en utredning som trafikkontoret gjorde 2017 "Farligt gods - trafikstyrning", konstaterades följande "Styrning av var det farliga godset ska färdas måste kompletteras med andra åtgärder. Nya riskreducerande åtgärder måste utvecklas.

Utöver utvecklade åtgärder på byggnaderna kan det handla om hur gatan utformas, påkörningshinder, hastighetsbegränsningar samt en översyn av hur omledningsvägnätet kan disponeras för farligt godstransporter". Det är av största vikt att kontoren fortsätter att utreda alla dessa möjligheter till att hantera farligt gods och därmed möjligheterna till en smalare gatusektion som ger bättre möjligheter till en god bebyggd miljö. Alternativ som

innebär att leden kan minskas i bredd från nuvarande mått behöver ses över, samt i övrigt hur en utveckling kan planeras och genomföras i syfte att uppnå högre stadskvaliteter, exempelvis genom trädplanteringar, fler korsningar och levande bottenvåningar.

En annan stor utmaning i detta projekt är den kraftledning som markförlagts längs med Örbyledens södra sida. Det aktuella projektet får inte försvåra möjligheten för en framtida tunnelförläggning av kraftkabeln och därmed möjligheten att bygga bostäder även på den södra sidan.

Trots markanvisningsområdets närhet till Örbyleden så är det idag ett välnyttjat aktivitetsstråk för lek, träning, solbad, promenader med mera. Delar av området har också ekologiska värden samt bebyggelse med höga kulturvärden. Stadsutvecklingen i detta område kräver att dessa värden noggrant utreds och även kompenseras där så krävs.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 18 november 2021.

Kontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Örby 4:1 m.fl. till AB Familjebostäder, Aprilstaden Fastigheter AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Ikano Bostadsutveckling AB, JM AB, Järntorget Byggrätts AB K2A Hyresbostäder AB och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Örby 4:1 m.fl. samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 100 mnkr (inriktningsbeslut).
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD)

Reservation

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

Ersättaryttrande

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

§ 25**Årstaskogen-Årsta holmar naturreservat, förslag till utvidgning och viss revidering**

Dnr E2021-00677

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del samrådsredogörelsen.
- 2 Exploateringsnämnden föreslår en för egen del kommunfullmäktige att besluta att utvidga Årstaskogen - Årsta holmar naturreservat till att omfatta det område som framgår av bilaga 1 till exploateringskontorets, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden föreslår för egen del kommunfullmäktige att besluta att revidera beslutet om Årstaskogen - Årsta holmar naturreservat enligt bilaga 2 till exploateringskontorets, stadsbyggnadskontoret och

miljöförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande samt att kommunfullmäktige fastställer skötselplanen i bilaga 3 till exploateringskontorets, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande som skötselplan för naturreservatet.

- 4 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande från den 23 november 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

På ett generellt plan är lämpligt att samplanera naturmark och mark för ny bebyggelse för att säkra utrymme för bostadsbyggande, infrastruktur och bostadsnära rekreation och naturupplevelser. I vissa fall kan det vara bättre att planlägga bostadsnära naturmark som parkmark än som naturreservat, eftersom detta kan öppna upp för en mer aktiv användning för rekreation. I planeringskretsar används ibland uttrycket: "En kaj mot det gröna". Detta innebär att ny exploatering med måttlig skala eller anläggningar för rekreation, odling etc, kan uppföras i gränsen mot naturmark.

Det kan skapa en mer tillgänglig och offentlig gräns mot det gröna, med väl utformade entréer där den bebyggelsenära naturmarken detaljplaneras för rekreation, lokal odling, lekplatser, utegym och andra bostadsanknutna verksamheter. Det kan stärka den gröna strukturen och skapa trevliga bostadsmiljöer i samspel med naturen.

Att som i detta fall inrätta ett naturreservat i direkt anslutning till existerande bebyggelse kan ses som ett utslag av restriktionsplanering där bebyggelse respektive naturmark ses som motsatta intressen, som i viss mån står i konflikt med varandra. Vi förordar i denna typ av situationer ett bredare

perspektiv där en väl fungerande helhet består av kombinationen natur och bebyggelse. Det skulle vara fullt möjligt att i detta område skapa en mer rik helhet, med både ny naturnära bebyggelse och kraftigt förstärkta natur- och rekreationsvärden. Området bör därför detaljplaneras med mer bostäder i en måttlig skala väl anpassad till befintliga bostäder, struktur, topografi och lokalgator. Området skulle med denna inriktning kunna ge värdefulla tillskott till Stockholms högst satta bostadsmål, med en barnvänlig närmiljö och bevarade naturvärden. I ett flertal aktuella planer, redan beslutade och kommande, finns möjlighet att på ett bättre sätt än idag planera för en både måttligt tät och grön stad. Erfarenhetsmässigt är den gårds- och naturmark som är belägen allra närmast bostäder och annan bebyggelse den som också har högst användning för rekreation och lek, samtidigt som utformningen av denna har störst betydelse vad gäller utsikt, solinfall, mikroklimat och upplevelsen av stadsdelen.

Vi menar att behovet av att bygga mycket bostäder inte motiverar eller förutsätter en närmiljö med mycket hög exploatering, skuggiga och trånga bostadsgårdar eller mycket höga hus. Det går att bygga lika mycket med en måttligare skala med generösa parker och trevliga gröna innergårdar. Ett sådant byggande innebär ibland att mark som är tänkt att bevaras som skog eller öppna fält, eller som reservat, inkluderas i bostadsplaneringen. Istället för att kraftigt förtäta inne i dagens gröna bostadsområden, utan att tillföra nya kvaliteter och en trivsammare närmiljö, menar vi att det ibland kan vara bättre att utvidga ett bostadsområde på obebyggd mark – och där skapa en grön och trivsam stadsmiljö. Området kring Årsta och Årstaviken är ett område där det vore lämpligt att utreda en sådan möjlighet.

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), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V)

Reservation

Anders Edin (SD) 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:

När Stockholm växer ökar behovet av fler bostäder, arbetsplatser och verksamheter. Samtidigt är stadens grönområden och natur en del av det som gör Stockholm till en trivsamt, attraktiv och hållbar stad. Nybyggnation ska kunna samspela med Stockholms grönområden på ett hållbart sätt, och när Stockholm växer ska vi sträva efter att bevara våra uppskattade och viktiga naturområden. Därför ser den grönbå majoriteten med glädje på att staden nu kommer att utvidga Årstaskogen – Årsta Holmars naturreservat till att även innefatta de områden som ingick i ett förslag till naturreservat som var ute på samråd 2014.

Eventuella framtida markanspråk utanför naturreservatets nya gränser ska i sedvanlig ordning prövas i detaljplan och det är viktigt att ta i beaktande den gröna kopplingen mellan Årstaskogen och Hammarbyskogen, som ska stärkas och beaktas i Gullmarsplansprogrammet. Ekologiska samband, biologisk mångfald och stockholmarnas närhet till natur-, frilufts- och grönområdena även utanför naturreservatets nya gränser behöver fortsatt beaktas i stadens övergripande stadsutvecklingsarbete.

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Det har varit mycket viktigt för socialdemokraterna att Årstaskogen blev ett naturreservat för att skydda och utveckla parken till ett stadsnära naturområde för friluftsliv och rekreation med höga upplevelsevärden. Inte minst har det varit viktigt att öka tillgängligheten och göra att fler stockholmare får njuta av denna mycket vackra miljö.

Den utformning av parken som beslutades år 2017 innebar en utökning av reservatet jämfört med tidigare förslag och möjliggjorde samtidigt en byggnation av ca 600 lägenheter i närområdet. En stor majoritet i kommunfullmäktige stod bakom beslutet trots att både Moderaterna och Kristdemokraterna i praktiken ville exploatera hela parken, de förstnämnda med hela 5000 bostäder i de värdefullaste delarna av parken. Så sent som februari 2016 sa Anna König Jerlmyr (M) i DN: ”Vi återtar vårt förslag om att göra Årstaskogen till Naturreservat” och ” Moderaterna räknar med 5000 bostäder i Årstaskogen”. Detta lyckades den rödgröna majoriteten glädjande nog stoppa.

Sedan dess har 600 möjliga bostäder i anslutning till det beslutade reservatet förhandlats bort, direkt efter valet år 2018, tillsammans med andra stora bostadsprojekt. Bland

annat i Spångadalen där 800 bostäder togs bort liksom ett stort antal bostäder med hyresrätt i anslutning till småhusområden.

Även stadsparken på Årstafältet är hotat i ovan nämnda överenskommelse genom att behålla en ca 3 hektar stor golfanläggning i parken, med 800 meter och upp till 30 meter höga staket, vilket hotar parkens tillgänglighet och blir en förfärlig barriär i parken. Ytan för den utlovade golfanläggningen motsvarar hela 20 procent av den kvarvarande parkytan som är 15 hektar. (Övriga 15 hektar är kolonilotter, skog, byggnader, mm)

Det är uppseendeväckande att just dessa ”löften” efter valet, som varken gagnar Stockholms anseende och förmåga att ta långsiktigt ansvar för högt bostadsbyggande eller en ansvarsfull parkutveckling, drevs igenom av en mycket liten minoritet i kommunfullmäktige. Det har länge funnits en praxis att efter genomförda val inte riva upp detaljplaner och liknande beslut där tydliga majoriteter godkänt sådana planer i kommunfullmäktige. Denna praxis bröts efter valet år 2018 vilket vi beklagar.

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

Vänsterpartiet välkomnar att Årtaskogens naturreservat utvidgas. I den tidigare uppgörelsen drev vi på för att få till stånd ett naturreservat som skulle omfatta hela Årtaskogen. Den processen innebar kompromisser för att säkerställa att ett naturreservat alls skulle komma till stånd, men vi vidhåller vår uppfattning att reservatet borde omfatta hela skogen.

Ersättaryttrande

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

§ 26

Markanvisning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Sveafastigheter bostad AB, OOF Group AB, Åke Sundvall Projekt AB, Seniorgården AB och AB Borätt samt tillägg till markanvisningar för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder

Dnr E2021-03316

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Sveafastigheter bostad AB, OOF Group AB, Åke Sundvall Projekt AB, Seniorgården AB och AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 24 november 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) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden:
 - 1 Tillstyrker markanvisningen av seniorbostäder i Årsta 1:1 till Seniorgården AB och AB Borätt.
 - 2 Tillstyrker tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder
 - 3 Markanvisningen av övriga bostäder till Svea Fastigheter, OOF Group AB och Seniorgården AB, AB Bortätt samt Åke Sundvall Projekt AB markanvisas med bostadsrätt eller hyresrätt, samt att därutöver anföras följande:

I detta ärende öppnar den grönbå majoriteten upp för totalt 345 ägarlägenheter via markanvisning. Det anser vi både problematiskt och anmärkningsvärt.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Ägarlägenheter 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. Men enligt SCB finns det i dagsläget endast cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige, varav 16 ägarlägenheter finns i Stockholms stad. Den borgerliga satsningen blev ett misslyckande, eftersom det i princip inte fanns någon efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus.

Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja lägenheten helt fritt och hyra ut den utan formellt hyresavtal. Det kan förstås verka attraktivt för den som vill och har råd att investera och spekulera i bostäder.

Vi ser dock betydande nackdelar för samhället och bostadshyresgästerna.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Anledningen är att hyres- och bostadsrätter har som en huvudprincip att den som står på kontraktet också är den som ska bo där. Ägarlägenheter har däremot ingen begränsning i hur många lägenheter en privatperson kan äga eller vad lägenheten används till. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar otrygghet för grannarna.

I rapporten *Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar* (Hyresgästföreningen, 2018-06-26) kan vi läsa om hur ägarlägenheter påverkat bostadsmarknaden i andra städer. I Barcelona används 10 procent av beståndet till korttidsuthyrning och över 60 procent av värdarna har detta som enda syfte. I Oslo har man, trots färre turister och ett mindre bostadsbestånd än Stockholm, fler korttidsuthyrningar både till antal och som andel av beståndet.

Ett ytterligare problem med ägarlägenheter är att fastighetsförvaltningen av dessa riskerar bli av betydligt sämre kvalitet än för motsvarande bostadsrätter. Detta är

något bostadsrättsorganisationer länge varnat för då ingen är tydligt ansvarig för stora delar av fastigheterna, vilka enbart består av ägarlägenheter. Fastighetsförvaltning av hög kvalitet är av särskilt stor betydelse i vår del av Europa med stora temperaturskillnader samt betydligt högre krav på bland annat miljöanpassade värmesystem och väl fungerande ventilation.

En stilla önskan är att den grönbå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar. Vi ser således gärna betydligt fler markanvisningar till allmännyttan och inte neddragningar av antalet bostäder som i detta ärende, där antalet allmännyttiga hyresrätter minskat med 95 jämfört med markanvisningarna 2014.

Avslutningsvis vill för detta ärende särskilt understryka vårt motstånd till att markanvisningar används i spekulativt syfte. Istället förväntar vi oss att bolag som tilldelas markanvisningar enligt avtal också bygger.

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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD).

Reservation

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

Särskilt uttalande

Anders Edin (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser positivt på att skola och förskola får direkt tillgång till den stora och relativt ostörda och bergiga naturmarken i Kvarnbacksskogen. I fortsatt planarbete menar vi dock att det vore lämpligt att lägga till en rad av bostadshus längs Östbergavägens södra sida intill sim- och idrottshall. Det skulle inrama naturområdet på ett bättre sätt, minska buller, skapa ett större sammanhängande naturområde som ej exponeras från buller. Möjligen kan även det halva kvarteret längs Tussmötevägen utvidgas söderut av samma skäl. Det bör även särskilt studeras hur den gamla Göta landsväg som passerar igenom planområdet kan förtydligas.

§ 27**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1, Östberga 1:5 och del av Svärdssidan 3 i Östberga till JM AB**

Dnr E2019-03783

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1, Östberga 1:5 och del av Svärdssidan 3 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 2 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Jonathan Metzger m.fl. (V) och vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

I Östberga finns ett stort behov av hyresrätter, vilket vi redan tidigare påpekat. Även om fördelningen för tillkommande bostäder totalt sett skulle bli cirka 60 procent hyresrätter och 40 procent bostadsrätter skulle andelen bostadsrätter i Östberga vara ca 80% efter hela utbyggnaden. Det finns fortfarande möjlighet att korrigera detta. Dessvärre innebär förslaget för detta delområde istället en omvänd fördelning jämfört med inriktningen för hela området, eftersom andelen bostadsrätter föreslås bli högre än andelen hyresrätter.

I ritningarna för området framgår att huset längs Östbergabackarna mitt emot Östbergaskolan kommer ligga väldigt tätt inpå bakomliggande hus. Där bör utredning gällande skuggning och insynsproblematisering göras, eventuellt

bör husets höjd anpassas för att inte skada den befintliga utemiljön för bakomliggande hus, samt inte skugga Östbergaskolans skolgård.

§ 28

Markanvisning för bostäder, kontor, vård och förskola inom fastigheterna Kristinedal 8, 11-14, 16, Buxbomshäcken 1-4, Gamla Enskede 6:1 och Gamla Enskede 6:2 i Gamla Enskede till Iris Förvaltning AB, Stockholmsaktiebolaget Autopunkten, Pajed Kontorsfastigheter AB och Fonus Ekonomisk Förening
E2021-05117

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, kontor, vård och förskola inom fastigheterna Kristinedal 8, 11-14, 16, Buxbomshäcken 1-4, Gamla Enskede 6:1 och Gamla Enskede 6:2 i Gamla Enskede till Iris Förvaltning AB, Stockholmsaktiebolaget Autopunkten, Pajed Kontorsfastigheter AB och Fonus Ekonomisk Förening. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 4 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

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

Vänsterpartiet ställer sig i grunden positiva till den föreslagna utvecklingen i ett kollektivtrafikhärlä läge bestående av gamla industrifastigheter med god omvandlingspotential. Vi ser även positivt på den föreslagna blandade bebyggelsen bestående av såväl bostäder som kontor, vårdlokaler och förskola.

Dock anser vi att det redan nu bör fastslås att det tillkommande bostadsbeståndet ska bestå av hyresrätter, vilket det finns ett stort behov av i staden. Vi anser även att planeringen av förskolan ska utgå ifrån ett friliggande läge samt att tillräckligt med mark ska avsättas för en fullstor omkringliggande gård i enlighet med gällande rekommendationer.

Vi utgår därutöver ifrån att den detaljerade utformningen av området kommer att ta god hänsyn till närheten till såväl kraftigt bullerstörande trafikanläggningar såväl som världsarvet och riksintresset Skogskyrkogården.

§ 29

Markanvisning för bostäder, skola och förskola inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2 och Svedjaren 3 i Hagsätra till Wallenstam AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. Inriktningsbeslut
Dnr E2021-01800

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och förskola inom fastigheterna Svedjaren 1, Svedjaren 2, Svedjaren 3 och del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Wallenstam och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 15 mnkr (inriktningsbeslut).

- 4 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 4 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Jonathan Metzger m.fl. (V) och vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Det här förslaget innebär ett välbehövligt tillskott av bostäder och en skola som kommer att fylla behovet av fler skolplatser när stadsdelen växer. Med tanke på att fokusområdet ska präglas av social hållbarhet, vill vi gärna lyfta behovet av större lägenheter i området. Många barnfamiljer bor i dagsläget mycket trångt, vilket kan påverka både den fysiska och psykiska hälsan negativt. Staden bör därför aktivt verka för att området tillförs bostäder med fyra rum eller fler och företrädesvis hyresrätter eftersom det är den boendeform med lägst trösklar in för trångbodda barnfamiljer.

Vi vill också understryka vikten av en broförbindelse mellan Örby och Hagsätra. Det skulle vara en konkret och relativt enkel åtgärd som skulle kunna bidra till att minska segregationen mellan olika delar av staden. Lokaliseringen av bron bör också ta hänsyn till de lokala skolornas upptagningsområden för att öka möjligheterna för barn från stadsdelar med olika socioekonomisk sammansättning att gå i samma skola.

Vi vill även framhålla vikten av att nya bostadsområden är väl försörjda med kollektivtrafik redan i samband med inflyttning, eftersom människors resvanor grundläggs mycket tidigt. Det är därför viktigt att staden för en dialog med regionen för att säkerställa att området blir väl försörjt med kollektivtrafik. Planeringen av till exempel gång- och cykelvägar bör också ta hänsyn till att det på sikt kan

förläggas en pendeltågsstation i Rågsved, vilket vi menar vore strategiskt viktigt för stadsdelen.

Slutligen bör inte projektekonomi få stoppa de socialt värdeskapande investeringarna som medborgardialoger och analyser har identifierat ett behov av, utan staden centralt bör vid behov omfördela medel från mer lönsamma projekt i innerstaden.

§ 30

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 i Skarpnäck till Järntorget Byggrätts AB

Dnr E2016-00599

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 till Järntorget Byggrätts AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 23 november 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Vi hänvisar i detta ärende till vår skrivning till stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 21/12/2019:

Vi ser positivt på att komplettera bebyggelsen i Skarpnäck och även i Bagarmossen med nya bostäder, verksamheter och idrottsverksamheter. Det är särskilt lämpligt att tillföra en

simhall i detta område. Dels för att en sådan har utlovats av ledande politiker under en längre tid. Dels för att en sådan skapar ett positivt inflöde av besökare även från andra stadsdelar. Effekten kan bli att området upplevs som mer publikt och levande och att underlaget för handel och service kan stärkas, vilket även kan påverka attraktiviteten hos bostäderna på ett positivt sätt.

Med detta sagt menar vi att planförslaget behöver bearbetas på en mångfald punkter och av flera orsaker:

I tjänsteskrivelsen står att: ”Under programarbetet för Bagarmossen och Skarpnäck togs två alternativa bebyggelseförslag fram vilka har studerats vidare och bearbetats till ett bebyggelseförslag”. Om stadsbyggnadsnämndens ledamöter på något sätt skall kunna anses vara ansvariga för sina väljare i frågan om hur och var staden byggs, är ett minimikrav att ledamöterna hade haft möjlighet att ta del av och därefter ta ställning till dessa alternativ. Så som förslaget nu presenteras har stadsbyggnadsnämnden enbart att godkänna det förslag som tjänstemännen tar fram.

Stockholm har inte ett överskott på etablerade och fungerande idrottsfält och idrottsanläggningar. Stockholm har inte heller en skriande brist på byggbar mark som staden äger. I området kring Skarpnäck finns ett etablerat och fungerande sportfält, liksom stora markområden i stadens ägo som är möjliga att detaljplanera för nya bostäder. Det är således svårt att leda i bevis att nya bostäder intill Skarpnäcks bostadsområde enbart kan komma till stånd genom att ta en stor del av sportfältet i anspråk för bostäder. Det kan till och med anses vara direkt olämpligt.

I tjänsteskrivelsen står vidare att: ” Planen syftar även till att skapa tydligare kopplingar till omkringliggande stadsdelar.” Denna skrivning saknar grund och är således direkt felaktig, eftersom inga nya eller förstärkta kopplingar mellan Skarpnäck och andra stadsdelar skapas i det föreliggande planförslaget. En antydning till förstärkta kopplingar till Bagarmossen görs visserligen i planförslaget i form av streckade linjer genom Bagarmosseskogen. Tydligare kopplingar mellan Bagarmossen och Skarpnäck hade dock kunnat åstadkommas om nya bostadskvarter, idrottsanläggningar och/eller gator hade placerats mellan dessa stadsdelar. En sådan lösning hade legat i linje med översiktsplanens formuleringar om att koppla ihop stadsdelar.

I tjänsteskrivelsen står om den föreslagna byggnaden för simhall och idrottshall: ”Byggnaden har placerats i ett strategiskt läge på norra delen av fältet, i anslutning till Skarpnäcks allé. Det skapar en målpunkt för både Skarpnäck och Bagarmossen samt tydliggör kopplingen till Skarpnäcks tunnelbanestation.” Avståndet mellan denna byggnad och Skarpnäcks tunnelbaneuppgång är 700 meter fågelvägen, ca 800 meter verklig gångväg. Avståndet mellan Bagarmossens T-baneuppgång och simhallen är närmare 800 meter fågelvägen, cirka 1 kilometer om den genaste existerande gångvägen väljs. En strategisk placering av en ny och viktig besöksverksamhet i förhållande till närmaste T-bana skulle snarare ha inneburit ett kort avstånd. I detta fall exempelvis strax norr om Skarpabyskolan i tunnelbanans dragning, möjligen med möjlighet till en andra uppgång i stationens norra ände. En annan hypotetisk placering av en sim- och idrottshall med kort avstånd till T-bana hade kunnat vara Bergholmsskolans stora tomt vid Rusthållarvägen, drygt 100 meter fågelvägen från Bagarmossens T-baneuppgång, en plats som också är enkel att nå med bil och buss.

Vad gäller trafik och framkomlighet står följande i tjänsteskrivelsen: ”Biltrafiken bedöms inte öka väsentligt över dagens nivåer då Sockenvägen och Nynäsvägen i dag är kraftigt belastade med begränsad framkomlighet.” Denna analys av befintlig och förväntad framtida trafikbelastning kräver en närmare förklaring. Ett väl utrustat idrottsfält med en större simhall kan förväntas skapa mer trafikrörelser än ett mindre välutrustat idrottsfält. Många besökare till idrottsanläggningar medför olika typer av utrustningar som inte alltid på ett bekvämt och säkert sätt kan transporteras på buss, tunnelbana eller på cykel. Om vägtrafiknätet på en viss plats är ”kraftigt belastat med begränsad framkomlighet” följer inte med logisk nödvändighet att biltrafik på denna plats inte kan förväntas att öka, om platsen får ett tillskott av ett viktigt besöksmål.

Vi menar även att området som sådant är mycket lämpligt för en mer kraftfull utveckling med betydligt fler nya bostäder. Avslutningsvis vill vi framhålla att föreslagen tidsplan, med tanke på den omfattande bostadsbristen i Stockholm, framstår som något väl generös. Vi emotser gärna en dialog med kontoret om varför denna plan avses ta så lång tid, så att orsakerna till kontorets planerade tidsplan i detta (och även i andra) projekt förhoppningsvis kan åtgärdas. Om det handlar om begränsade resurser eller formella hinder, vore det

värdefullt att få en presentation av dessa faktorer, för eventuell framtagande av åtgärdsplan.

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), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V).

Reservation

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

Särskilt uttalande

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

Skarpnäcks Sportfält är ett öppet fält som rymmer en idrottshall och planer för fotboll, rugby, amerikansk fotboll, baseboll och softboll. Detta ärende gäller en del av fältet där det idag finns ytor för idrott med tillhörande omklädningsrum. Då de idrottsfunktioner som idag finns på fältet är viktiga för närområdet så förutsätter vi att skuggkalkylen till kommande inriktningsbeslut tydligt redovisar kompensationsinvesteringar i det fall någon del av idrottsfunktionerna behöver tas bort eller flyttas.

Ersätтарыttrande

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

§ 31

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten
Farsta 2:1 i Farsta till Brabo Stockholm AB,
Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Wallenstam AB.
Inriktningsbeslut**

Dnr E2021-03993

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till Brabo Stockholm AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 9,4 mnkr (inriktningsbeslut).
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 29 oktober 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

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

Vi ser det som positivt att den befintliga cirkulationsplatsen görs om till trevägskorsningar och vilka kompletteras med gång- och cykelbanor samt planteringar. Det kan leda till lägre hastigheter, vilket är en vinst ur miljösynpunkt. Säkerheten vid övergångsställen bör dock beaktas. Det är även positivt att fler bostäder tillförs området.

Enligt kontoret har det rätt stort intresse framför allt gällande att bygga hyresrätter i området. Tre aktörer föreslås bli tilldelade markanvisning, varav ingen ägs av allmännyttan. Det är synd att inte ta tillvara på möjligheter att öka allmännyttans bostadsbestånd.

Förslaget innefattar även lokaler i bottenvåning samt ”möjlighet till förskola i bottenplan”. Vi vill här påminna om att förskolor inte är att jämföra med vilka andra kommersiella lokaler som helst utan kräver en egen lekvänlig gård. Det är väl känt att fristående förskolor ger avsevärt bättre miljö för barnen. Barnperspektivet har med andra ord inte beaktats i

detta förslag och bör uppmärksammas i den vidare beredningen av ärendet.

Vidare bör kompensering av grönyta bevakas. Det är ett uttryck som återkommer i underlagen men vi får sällan någon förklaring på vad det innebär.

§ 32

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till AB Stockholmshem

Dnr E2021-01800

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD):

- 1 Exploateringsnämnden godkänner delvis exploateringskontorets förslag till beslut.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att markanvisningsområdet väster om kvarter Fallbrickan 2 planeras för maximalt en byggnad och ska endast utgöras av mark som ligger i direkt anslutning till befintlig ytparkering och vändplan på Kvistbrogatan.
- 3 Exploateringsnämnden beslutar att föreslagen bebyggelse öster om kvarter Fallbrickan 2 provas för fler våningsplan än vad som illustreras i exploateringskontorets förslag i syfte att kompensera för bortfallet av bostäder i området väster om kvarteret.
- 4 Exploateringsnämnde uppdrar åt exploateringskontoret att i de fortsatta utredningarna undersöka ytterligare åtgärder för att begränsa och kompensera förlust av värdefull naturmark, samt därutöver anföra följande:

Skogsområdet mellan Hagsätravägen och Nynäsbanan har höga natur- vistelse- och rekreationsvärden. Området används bland annat som strövområde för barns lek och för naturpedagogik i förskola och skola. Byggnationer som under senare år gjorts vid Kvistbrogatan och längs Hagsätravägen har tagit delar av detta område i anspråk. Ytterligare exploatering planeras i såväl detta ärende som andra planerade markanvisningar. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse utformas så att områdets ekologiska och sociala funktioner upprätthålls. De föreslagna tre volymerna väster om kvarter Fallbrickan 2 begränsas därför till endast en

volym, varvid ytterligare våningsplan på de föreslagna lamellhusen öster om kvarteret ska prövas i syfte att kompensera för bortfallet av bostäder. Volymen väster om kvarteret ska planeras i direkt anslutning till befintlig ytparkering och vändplan.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 4 oktober 2021.

Kontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till AB Stockholms hem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD)

Reservation

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

Särskilt uttalande

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

Det är särskilt positivt att allmännyttan får en markanvisning i tredje etappen inom Fokus Hagsätra Rågsved. Tidigare beståndsförsäljningar och ombildningar har raderat ut allmännyttan i Hagsätra och i Rågsved försvinner nu de enda

hyresradhusen genom en nyligen genomförd ombildning av en fastighet som tillhört Stockholms hem.

Markanvisningen innebär ett välbehövligt tillskott av bostäder tillsammans med Stockholms hems planerade bebyggelse på egen mark. Med tanke på att fokusområdet ska präglas av social hållbarhet, vill vi gärna lyfta behovet av större lägenheter i området. Många barnfamiljer bor i dagsläget mycket trångt, vilket kan påverka både den fysiska och psykiska hälsan negativt. Staden bör därför aktivt verka för att området tillförs bostäder med fyra rum eller fler och företrädesvis hyresrätter eftersom det är den boendeform med lägst trösklar in för trångbodda barnfamiljer. Det är därför också positivt att nya hyresradhus planeras.

Det här ärendet behandlar endast markanvisningar på stadens mark, medan den planerade närliggande bebyggelsen på bolagets mark hanteras genom planansökan hos stadsbyggnadskontoret. Då plangränserna tangerar varandra har vi synpunkter på helheten.

Vi ser det som positivt att bilparkering ska lösas i underjordsgarage, och det bör även gälla radhusen. Vi vill även framhålla att ytor mellan nya och befintliga hus bör bli gård eller parkmiljö såväl på stadens mark som på bolagets mark. Det gäller också planerade radhus som inte bör byggas så att alla grönytor blir privata trädgårdar. Därutöver bör fastigheten vid Kvistbrogatan 10 med gårdens finaste plats undantas från radhusbebyggelse. Gården med sina gamla äppelträd och odlingar är en viktig samlingsplats för barn och vuxna, och då området är mycket barntätt behövs yta för lek och rörelse mellan husen.

Områdets centrumbyggnad står på bolagets mark, och berörs inte direkt av markanvisningarna i detta ärende, men har betydelse för områdets karaktär och historia. Byggnaden bör behållas och utvecklas genom att kompletteras med lägre byggnader runt om för att tillgodose behov av närservice och kulturutbud (föreningsverksamhet, kulturverksamhet), istället för att rivas.

För övrigt vill vi understryka vikten av en utbyggd kollektivtrafik längs Hagsätravägen i samband med inflyttning, en broförbindelse mellan Hagsätra och Örby samt

att behoven av socialt värdeskapande investeringar kan tillgodoses i området som helhet.

Ersättaryttrande

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

§ 33**Hotell inom del av fastigheten Södermalm 7:78 på Södermalm. Inriktningsbeslut och delgenomförandebeslut**

Dnr E2020-01414

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 1 mnkr (inriktningsbeslut).
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utföra förberedande arbeten för exploatering omfattande utgifter om 15 mnkr (delgenomförandebeslut).

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 1 december 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

En hotellbyggnad ovanpå tunnelbanestationens biljetthall skulle helt eller delvis skymma de, i flera fall, kulturklassade husen som ligger i flera nivåer klättrande uppför Katarinaberget. Däribland finns Södermalms äldsta profana byggnad på Klevgränd. Den karaktäristiska vyn både uppifrån Katarinaberget och nerifrån Slussen, förstörs. En hotellbyggnad på den förevisade platsen förändrar därför områdets äldre karaktär på ett negativt och oåterkalleligt sätt.

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), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger (V).

Reservation

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

Särskilt uttalande

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

Vänsterpartiet är tveksamma till uppförande av ett nytt hotell vid Södermalmstorg – men kommer att invänta resultatet av den fortsatta utredningen innan vi slutligen tar ställning. En hotellbyggnad på den föreslagna platsen riskerar att förvanska den stadsbild med bland annat Katarinahissen, Stomatolskylten och Stockholms sjömanshem som är en omistlig del av platsens karaktär och ett av Södermalms främsta signum.

Vi menar vidare att det vore mycket olyckligt av staden att sälja Sjömanshemmet om den föreslagna exploateringen trots allt kommer till stånd. Den blåklassade byggnaden uppfördes 1647 och har synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Vi uppmanar kontoret att bredda ingångsvärderna i utredningen och överväga andra typer av tillbyggnader på den aktuella platsen. Den skulle till exempel kunna vara lämpad för en byggnad med en mer småskalig karaktär för till exempel kafé-, restaurang- eller kulturverksamhet med tillhörande terrass som skulle ge en unik vy över Gamla stan och Djurgården.

§ 34

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder, lokaler och kommersiell verksamhet inom fastigheten Södermalm 3:1 m.fl. i Södermalm med Nordr AB och Wasted Space AB

Dnr E2021-05690

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Södermalm 3:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 74 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner inskränkning av tomträtterna Templet 3 samt Mejseln 1 och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal.
- 3 Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Södermalm 3:1, Templet 3 samt Mejseln 1 till Nordr AB med en försäljningsinkomst om cirka 103 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
- 4 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 22 november 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Ett synnerligen dåligt projekt som förstör miljön för dem som bor i området utan att tillföra några mervärden. Det är inte försvarbart att förstöra närmiljön för så få nya bostäder. Arkitekturen passar inte heller in i området. Ett direkt olämpligt projekt helt i klass med förstörelsen av Malongenparken.

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), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger (V).

Reservation

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

§ 35**Slutredovisning av projekt Citybanan och
slutredovisning av utbyggnad inom Orgelpipan 6 på
Norrmalm**

Dnr E2021-05051

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av projekt Citybanan.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för hotell-, butiks, kommunikations- och bostadsändamål inom fastigheten Orgelpipan 6 på Norrmalm med Jernhusen Orgelpipan 6 AB.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 22 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 36**Upplåtelser av arrendeområden inom kajområden i
innerstaden till Sankt Erik Markutveckling AB**

Dnr E2021-05138

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att låta ärendet utgå från dagordningen.

§ 37**Marksanering i Kolkajen-Ropsten i Hjorthagen Norra Djurgårdsstaden. Reviderat delgenomförandebeslut**
Dnr E2017-01268**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Kolkajen-Ropsten, omfattande investeringsutgifter om 722 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 15 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 38**Markanvisning för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, bostäder och förskola inom del av fastigheten Hjorthagen 1:5 m.fl. till NREP AB, JM AB och Gimle Bostad AB i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden**
Dnr E2021-04835**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD):

- 1 Exploateringsnämnden bordlägger ärendet.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 10 november 2021.

Kontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, bostäder och förskola inom del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:5, Hjorthagen 1:6, Hjorthagen 1:21, Hjorthagen 1:19 inom stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm till NREP AB, JM AB och Gimle Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

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

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att exploateringsnämnden återremitterar ärendet, samt att därutöver anföra följande:

I en växande stad uppstår ständigt målkonflikter i stadsplaneringen där olika intressen och behov behöver ställas mot varandra. Inte sällan behöver till exempel behovet av grön- och rekreationsytor ställas mot behovet av bostäder och viktiga samhällsfunktioner såsom äldreboenden, förskolor och idrottsanläggningar. När dessa avvägningar ska göras är det helt avgörande att nämnden eller fullmäktige ges ett tillförlitligt och allsidigt belyst underlag för besluten.

Det framgår av ärendet att Idrottsförvaltningen och Fastighetskontoret har lämnat synpunkter på denna markanvisning – men vilka synpunkter redovisas inte i ärendet. Inte heller framgår det att delar av ärendet rör mark som är planlagd som idrottsmark, vilken typ av idrottsverksamhet som bedrivs på platsen idag eller vilka eventuella konsekvenser som föreslagen exploatering skulle kunna få för verksamheten. Det saknas även hänvisningar till stadens långsiktiga idrottsplanering och vilka eventuella behov av nya anläggningar som kommer att finnas i Hjorthagen och Norra Djurgårdstaden i framtiden.

Eftersom det råder skriande brist på idrottsanläggningar i staden hade den här typen av information underlättat för nämnden att fatta ett väl grundat och avvägt beslut. Erfarenheterna av exploatering av idrottsmark för bostadsändamål visar tyvärr att ianspråktaga ytor sällan ersätts fullt ut. Vänsterpartiet menar därför att staden ska vara mycket restriktiv med att bebygga idrottsmark med bostäder eller andra fastigheter, samt att kontoret noga ska motivera i ärendet om nämnden föreslås besluta att så ändå ska ske.

Förslaget innefattar i övrigt ett välbehövligt tillskott av hyresrätter och viktiga samhällsfunktioner till området. Vi vill trots detta återremittera ärendet för att ge kontoret en möjlighet att återkomma med en redogörelse och analys av hur den föreslagna exploateringen påverkar idrottsverksamheten och stadens idrottsplanering. Dessutom vill vi uppmana kontoret att samtidigt se över möjligheterna att minska intrånget i skogs- och grönytor samt säkerställa att tillkommande bebyggelse tar stor hänsyn till områdets höga kulturvärden.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslaget att återremittera ärendet mot förslaget att bordlägga ärendet och finner att nämnden beslutar att bordlägga ärendet.

Reservation

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Ersättaryttrande

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

§ 39

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 29:9, 40:20 och 40:21 i Hässelby Villastad till Svenska Bostäder AB

Dnr E2021-01950

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 29:9, 40:20 och

40:21 till Svenska Bostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 8 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets 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 möjligheten att utveckla Växthusvägen till en småskalig stadsgata genom att tillföra Stockholmshus på båda sidor om vägen för att uppnå ett sammanhållet stadsrum med höga boendekvaliteter. Samtidigt berör det aktuella markanvisningsområdet delvis mark med höga naturvärden. Ny bebyggelse behöver därför placeras varsamt för att tillvarata viktiga stråk och gröna kopplingar. I det fortsatta arbetet bör bebyggelsen koncentreras till den södra delen av markanvisningsområdet. Därtill bör tillräckliga genomsläpp göras för att bevara öst-västliga ekologiska spridningssamband.

Ersätтарыttrande

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

§ 40

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Strandärten 22 i Hässelby Villastad till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22

Dnr E2021-02361

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Strandärten 22 till Fastighetsaktiebolaget Strandärten 22 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 41

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 och Ringpärmen 1 i Vällingby till AB Svenska Bostäder och ByggVesta AB. Inriktningsbeslut

Dnr E2021-05050

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Grimsta 1:2 och Ringpärmen 1 till AB Svenska Bostäder och ByggVesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 6,2 mnkr (inriktningsbeslut).
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 17 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Anders Edin (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

I tjänsteutlåtandet står att det i projektet kan komma att utgöras av en mindre mängd lokaler, samt att 1 procent av produktionskostnaden ska avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning. Vi menar att det i detta projekt vore lämpligt att tillämpa vår föreslagna modell med 1 procent av bottenvåningar reserverade för lokaler för mindre verksamheter och kultur. Se vidare vår ”Motion om säkrande av enkla lokaler för småföretag och kultur”.

§ 42

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och 2:22, nuvarande Ordenslogen 1 och 2, Ordenssällskapet 1 och Ordensfanan 1 i Nockebyhov med Aros Management AB
Dnr E2021-05702

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Nockebyhov 1:1 och 2:22, nuvarande Ordenslogen 1 och 2, Ordenslogen 1 och Ordensfanan 1, i Nockebyhov med Aros Management AB.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 8 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 43**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4 i Åkeshov till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB**

Dnr E2018-04265

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Åkeshov 1:4 till Besqab Bostadsmark XXXXVII AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 15 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 44**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ögat 1 och del av Råcksta 1:21 i Eneby och Beckomberga till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB**

Dnr E2021-01011

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Ögat 1 och del av Råcksta 1:21 till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 15 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets 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 möjligheten att tillföra bostäder i form av flerbostadshus och radhus i Beckomberga och Eneby. Med tanke på att det västra markanvisningsområdet innehåller värdefulla träd och att det också är en del av ett ESBO-område så bör exploateringen i första hand koncentreras till det östra markanvisningsområdet i förslaget.

Ersätтарыttrande

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

§ 45**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde till AB Borätt tillsammans med Seniorgården AB**

Dnr E2021-04467

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Masugnen 1 till AB Borätt tillsammans med Seniorgården AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 24 november 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) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår att markanvisningen för bostäder inom fastigheten Masugnen 1 Ulvsunda industriområde till AB Borätt tillsammans med Seniorgården AB markanvisas med bostadsrätt eller hyresrätt, samt att därutöver anföra följande:

Kontoret har under hösten 2021 genomfört en ny markanvisningstävling där priset avser en markanvisning med 150 lägenheter inom fastigheten Masugnen 1. Denna markanvisning föreslås ges till AB Borätt tillsammans med Seniorgården AB, bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Ägarlägenheter 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. Men enligt SCB finns det i dagsläget endast cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige, varav 16 ägarlägenheter finns i Stockholms stad. Den borgerliga satsningen blev ett misslyckande, eftersom det i princip inte fanns någon efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus.

Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja lägenheten helt fritt och hyra ut den utan formellt hyresavtal. Det kan förstås verka attraktivt

för den som vill och har råd att investera och spekulera i bostäder.

Vi ser dock betydande nackdelar för samhället och bostadshyresgästerna.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Anledningen är att hyres- och bostadsrätter har som en huvudprincip att den som står på kontraktet också är den som ska bo där. Ägarlägenheter har däremot ingen begränsning i hur många lägenheter en privatperson kan äga eller vad lägenheten används till. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar otrygghet för grannarna.

I rapporten *Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar* (Hyresgästföreningen, 2018-06-26) kan vi läsa om hur ägarlägenheter påverkat bostadsmarknaden i andra städer. I Barcelona används 10 procent av beståndet till korttidsuthyrning och över 60 procent av värdarna har detta som enda syfte. I Oslo har man, trots färre turister och ett mindre bostadsbestånd än Stockholm, fler korttidsuthyrningar både till antal och som andel av beståndet.

Ett ytterligare problem med ägarlägenheter är att fastighetsförvaltningen av dessa riskerar bli av betydligt sämre kvalitet än för motsvarande bostadsrätter. Detta är något bostadsrättsorganisationer länge varnat för då ingen är tydligt ansvarig för stora delar av fastigheterna, vilka enbart består av ägarlägenheter. Fastighetsförvaltning av hög kvalitet är av särskilt stor betydelse i vår del av Europa med stora temperaturskillnader samt betydligt högre krav på bland annat miljöanpassade värmesystem och väl fungerande ventilation.

En stilla önskan är att den grönbå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar.

- 3) Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att nämnden återremitterar ärendet och återkommer med ett nytt förslag till markanvisning baserat på ett helhetsgrepp och inga äganderätter, samt att därutöver anföra följande:

Ärendet gäller en markanvisning intill Bällstaån som del i exploateringen av Ulvsunda industriområde. I likhet med vad Skönhetsrådet anför i sin skrivelse till kommunstyrelsen (Dnr SR 2021/16) menar Vänsterpartiet att det är av största vikt att staden tar ett helhetsgrepp kring planeringen av området kring

Bromma flygfält. Nuvarande utgång för flygplatsavtalet är 2038, vilket inte är långt fram ur ett stadsbyggnadsperspektiv, och sker nedläggningen tidigare är det bråttom. Pågående och planerade insatser riskerar att försvåra och omöjliggöra en effektiv, strategisk och nyskapande omdaning av området till en mångfacetterad, hållbar och integrerad stadsdel. Som Skönhetsrådet påpekar bör ett sådant större grepp kring Brommafältets framtid inledas genast, och stadsbyggnadskontoret bör tilldelas erforderliga resurser för det arbetet. Tidigare stadsbyggnadsprojekt av samma omfattning, till exempel Södra station – vilket möjliggjordes genom att staden kunde förvärva ett stort stycke mark av SJ – föranleddes av ett stort antal utredningar, medborgardialoger samt minst en övergripande arkitekttävling. I detta perspektiv framstår det som djupt problematiskt att besluta om markanvisningar i valda lägen utan klargjorda villkor och utan planer för helheten.

Kontoret redovisar således att arbetet kring planeringen av området påbörjades med en viss tveksamhet 2017. Sedan dess har osäkerheten snarare ökat, eftersom tiden för nedläggningen av flygplatsavtalet tycks närma sig. Man anger att ett inriktningsbeslut för området ska presenteras 2022, men detta är rimligtvis fortfarande avhängigt planerna för det framtida flygfältsområdet. Det finns fortfarande bestämmande förutsättningar knutna till bullret från flygtrafiken, vilket skapar en fortsatt ovisshet kring bebyggelsens innehåll i den del som ärendet gäller, den norra delen av projektområdet Bällsta hamn. Vänsterpartiet är positivt till att staden strategiskt köpt upp fastigheter i industriområdet för att ha större rådgighet i områdets utveckling. Vi är också positiva till planerna att få tillstånd en blandad stadsdel med god tillgång till förskolor och skolor, arbetsplatser, service och lokaler, och ser med tillfredsställelse på planerna att fd. Pripps industribyggnader kan bevaras och användas för idrott- och kulturändamål. Vi är emellertid starkt kritiska till att marken, som ärendet gäller, ska anvisas för bostadsrätter/äganderätter. Vi noterar att dessa benämningar skrivs ihop som likvärdiga, trots att äganderätter saknar tradition i Sverige, har föga efterfrågan och utgör ett incitament till privatpersoners exploatering av bostadsbristen. Vi ifrågasätter även att staden tilldelar mark i attraktiva lägen med god kommunikation för uppförandet av bostadsrätter och kallar det ett ”stort steg framåt för områdets utveckling” (s. 2), särskilt då antalet bostadsrätter redan dominerar i närområdet. Kontoret redovisar även stora svårigheter att kalkylera markvärdet och att överblicka kostnaderna för marksanering. Slutsatsen måste därför bli att Vänsterpartiet yrkar på ärendets

återremiss till dess att förutsättningarna för utvecklingen klarnat.

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 avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer därefter övriga förslag 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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD).

Reservation

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

Jonathan Metzger m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

§ 46

Överenskommelse om exploatering med försäljning respektive tomträtt, för bostäder inom fastigheterna Blackeberg 3:1 m.fl, projektområde Blackebergsvägen etapp 2 och 3, i Blackeberg och Södra Ängby med HSB Bostad AB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Primula Byggnads AB. Genomförandebeslut

Dnr E2021-05025

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Blackeberg 3:1 mfl omfattande investeringsutgifter om 263,9 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Blackebergs gård 2, Blackeberg 3:1, Blackeberg 2:1, Blackeberg 2:8, Blackeberg 2:9 och Blackeberg 1:2 till HSB Bostad AB med en försäljningsinkomst om cirka 274,5 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner

försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 19 november 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), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden avslår kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Detta planärende är ännu ett exempel på det bristande intresse för stadsmiljö, urbanitet, områdesanpassning, barnperspektiv, arkitektur, gatumiljö och trivsel som för närvarande råder på Stockholms stadsbyggnadskontor. Planen framstår som framtagen under en eftermiddag, med hjälp av två typer av standardiserade punkthus från stadsbyggnadskontorets senaste tio år av slentrianmässig planering.

Detta område hade kunnat utvecklas till en trevlig, vacker, unik och trygg bostads- och gatumiljö, med ett visst inslag av lokaler, varierad arkitektur, trevliga gröna gårdar med lekplatser föredömligt åtskilda från gatusidorna, ett intressant och varierat användande av material, en känslig områdesanpassning och det som ibland kallas ”stockholmsfärger” i fasaderna.

Det är inte bara den av stadsbyggnadskontoret förordade genomgående blek-ljus-bruna monotona färgsättningen och den trista och oengagerade repetitionen av samma sorts hus om och om igen, som hade kunnat göras annorlunda. Planen hade kunnat tillföra nya kvaliteter i området som helhet. Vi är starkt bekymrade över det synbara ointresse och avsaknad av inspiration och ambition som idag styr Stockholms stadsbyggnad.

Detta projekt är inte på något sätt det sämsta som tagits fram under senare tid. Den vackra omgivningen gör att bostadsmiljön kan uppfattas som acceptabel och praktiskt, om än inte unik eller vacker eller på något sätt nyskapande. Vi vill bara påpeka att detta område hade kunnat utvecklas till en bostadsmiljö med mycket hög kvalitet – ett område som

staden hade kunnat använda i sitt marknadsföringsarbete, för att visa upp det bästa som staden kan erbjuda vad gäller bostadsbyggande i befintliga områden. Vi beklagar stadsbyggnadskontorets stora ointresse för stadsbyggnadsfrågor och arkitektur och stadsbyggnadsnämndens maktlöshet. Detta gäller även exploateringsnämnden.

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), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger (V).

Reservation

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

§ 47**Markanvisning för kontor, industri, verksamheter, handel och centrum inom fastigheten Aura 1 i Akalla till Kottbygatan Fastigheter AB**

Dnr E2020-04604

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, industri, verksamheter, handel och centrum inom fastigheten Aura 1 till Kottbygatan Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 15 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 48

Markanvisning för bostäder till Titania AB och Sveaviken Bostad AB samt komplettering av tidigare markanvisningar till Sveaviken Bostad AB, ByggVesta AB och Sveafastigheter Bostad AB inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Husby

Dnr E2019-04420

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Titania AB och Sveaviken Bostad AB samt kompletterar tidigare markanvisningar till Sveaviken Bostad AB, ByggVesta AB och Sveafastigheter Bostad AB med markpriser och avgälder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 30 november 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) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår att föreslagen tilläggsanvisning avser bostadsrätt eller hyresrätt, samt att därutöver anföras följande:

Upplåtelseformen introducerades av den första alliansregeringen år 2009 med en initial prognos på mellan 3 000-5 000 lägenheter per år. Ägarlägenheter 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. Men

enligt SCB finns det i dagsläget endast cirka 2 100 ägarlägenheter i Sverige, varav 16 ägarlägenheter finns i Stockholms stad. Den borgerliga satsningen blev ett misslyckande, eftersom det i princip inte fanns någon efterfrågan på ägarlägenheter. Det finns redan en upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus.

Fördelen för den enskilde ägaren av ägarlägenheten kan vara att de får förvalta och nyttja lägenheten helt fritt och hyra ut den utan formellt hyresavtal. Det kan förstås verka attraktivt för den som vill och har råd att investera och spekulera i bostäder.

Vi ser dock betydande nackdelar för samhället och bostadshyresgästerna.

Spekulationsinslaget på bostadsmarknaden kommer att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Anledningen är att hyres- och bostadsrätter har som en huvudprincip att den som står på kontraktet också är den som ska bo där. Ägarlägenheter har däremot ingen begränsning i hur många lägenheter en privatperson kan äga eller vad lägenheten används till. Att inte veta vilka som bor i trapphuset skapar otrygghet för grannarna.

I rapporten *Från bostad till hotell – korttidsuthyrningens förutsättningar* (Hyresgästföreningen, 2018-06-26) kan vi läsa om hur ägarlägenheter påverkat bostadsmarknaden i andra städer. I Barcelona används 10 procent av beståndet till korttidsuthyrning och över 60 procent av värdarna har detta som enda syfte. I Oslo har man, trots färre turister och ett mindre bostadsbestånd än Stockholm, fler korttidsuthyrningar både till antal och som andel av beståndet.

Ett ytterligare problem med ägarlägenheter är att fastighetsförvaltningen av dessa riskerar bli av betydligt sämre kvalitet än för motsvarande bostadsrätter. Detta är något bostadsrättsorganisationer länge varnat för då ingen är tydligt ansvarig för stora delar av fastigheterna, vilka enbart består av ägarlägenheter. Fastighetsförvaltning av hög kvalitet är av särskilt stor betydelse i vår del av Europa med stora temperaturskillnader samt betydligt högre krav på bland annat miljöanpassade värmesystem och väl fungerande ventilation.

En stilla önskan är att den grönbå majoriteten prioriterar fler bostäder till överkomlig hyra istället för att experimentera med spekulationsbostäder och utförsäljningar.

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), Susanne Wicklund (C) och Anders Edin (SD).

Reservation

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

§ 49**Markanvisning och överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Klaksvik 1 i Kista med Magnolia projektbolag 122 AB**

Dnr E2021-02996

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Klaksvik 1 till Magnolia projektbolag 122 AB.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Klaksvik 1 till Magnolia projektbolag 122 AB med en försäljningsinkomst om cirka 250 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 26 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 50**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Knarrarnäs 8 i Kista till Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB**

Dnr E2020-05266

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Knarrarnäs 8 till Nyfosa Knarrarnäs 8 Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 25 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 51**Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem 16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 i Solhem till Amasten Fastighets AB**

Dnr E2021-05091

Jäv

Hampus Rubaszkin (MP) har på grund av jäv inte deltagit i eller varit närvarande vid handläggningen av detta ärende.

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Örjan 24, Örjan 25, Örjan 26, del av Solhem

16:1, del av Solhem 19:15 och del av Solhem 19:16 till Amasten Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 11 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

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

I det fortsatta arbetet är det viktigt att planeringen utgår ifrån att tillkommande bebyggelse tar stor hänsyn till mötet med det befintliga villaområdet. Därtill behöver så mycket som möjligt av den befintliga grönskan bevaras och trafiksituationen noggrant studeras vidare för att inte riskera att försämrars genom en eventuell exploatering.

Ersättaryttrande

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

§ 52

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Tensta 4:11 samt del av fastigheten Akalla 4:1 i Tensta till AB

Familjebostäder

Dnr E2020-01487

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Tensta 4:11 samt del av fastigheten Akalla 4:1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 10 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

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

Vänsterpartiet är mycket positivt till Familjebostäders nyproduktionsplaner på Krällingegränd i Tensta. Vi vill särskilt lyfta behovet av större lägenheter med överkomliga hyror eftersom trångboddheten i Järva är betydligt högre än i resten av staden.

Samtidigt kan vi bara beklaga att Trafikverket och Stockholms stad inte tog tillfället i akt att förlägga E18 i tunnel förbi Hjulsta, Tensta och Rinkeby när motorvägen breddades för ett antal år sedan. Detta hade möjliggjort långt fler bostäder i det här området, samtidigt boendemiljön med avseende på buller och utsläpp hade varit betydligt bättre.

Vi vill också särskilt uppmana kontoret att inom ramen för projektet vidta åtgärder för att öka tryggheten och tillgängligheten i det direkta närområdet. Närmaste busshållplats är till exempel lokaliserad i anslutning till den närliggande bensinmacken – ett område som väldigt många närboende upplever som skräpig, ogästvänlig och otrygg såväl dag- som nattetid.

Dessutom kommer tidigare nämnda busshållplats senare även att försörja såväl Järvabadet, Järva begravningsplats och den planerade idrottsanläggningen i Spångadalen med kollektivtrafik. Det finns redan nu stora brister i trafiksäkerheten för gående och cyklister i området, varför det finns goda skäl att samordna samtliga projekt i syfte att förbättra förutsättningarna för gång, cykel och kollektivtrafik.

§ 53

Riktlinjer för direktupphandling. Beslut

Dnr E2021-05162

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till riktlinjer för direktupphandling enligt vad som följer av kontorets tjänsteutlåtande och dess bilaga och uppdrar åt förvaltningschefen att implementera dessa på exploateringskontoret.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 23 november 2021.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Anders Edin (SD) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

En del av förslaget till riktlinjer innefattar krav på att minst tre anbud bör tas in vid direktupphandling. Vi menar att konkurrensutsättning på ett allmänt plan är positivt och ger ett bra underlag för välgrundade beslut. Vi menar att detta förfarande, vad gäller direktupphandling, även kan användas som motiv för att i planeringsprojekt presentera – exempelvis - minst tre olika förslag till bebyggelse (gärna i enklare skissform) innan stadsbyggnads- och exploateringsnämnden fattar beslut.

§ 54**Markanvisning för skoländamål inom fastigheten Alvik 1:1 i Alvik till SISAB. Föravtal till planerad exploatering inom fastigheterna Alvik 1:18 och Racketen 10 med Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB och JM AB. Inriktningsbeslut**

Dnr E2020-04559

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Alvik 1:1, Alvik 1:18, Racketen 10 och Traneberg 1.13 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut).
- 2 Exploateringsnämnden anvisar mark för skoländamål inom fastigheten Alvik 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan och JM AB avseende Alvik 1:18 och Racketen 10.
- 4 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 4 november 2021.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

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

Att riva relativt moderna fastigheter utgör en negativ miljöpåverkan och resursförbrukning. I det fortsatta utredningsarbetet bör det undersökas om ytterligare någon del av befintlig byggnation kan behållas och utvecklas. Ytterligare utredningar bör också göras för att se om det är möjligt att tillgodose mer av friytebehovet på land. Eventuella utfyllnader i strandzonen kan vara miljömässigt problematiskt och måste utredas nogsamt i den fortsatta processen.

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