

**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.

**§ 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 rådhets 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. Pripss 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.

Vid protokollet  
Timmie Aspelin