

## Protokoll 9/2017

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdag den 12 december 2017 kl. 16:30-16:45

### Ledamöter

Stefan Hansson (S) Ordförande  
Richard Bengtsson (L) Vice ordförande  
Margareta Stavling (S)  
Anders Göransson (S)  
Hanna Begler (MP)  
Henrik Sjölander (M)  
Mikael Eskman (M)  
Erika Wing (M)  
Tomas Tetzell (M)  
Birger Kato (S) ersätter Maria-Elsa Salvo  
Martin Hansson (MP) ersätter Åke Askensten  
Elisabeth Löfvander (V) ersätter Mehdi Oguzsoy  
Gunnar Würtz (L) ersätter Kerstin Fredriksson

### Ersättare

Elsemarie Bjellqvist (S)  
Elisabeth Hellström (M)  
Leif Bokström (M)  
Anders Karlsson (M)  
Lisa Fuglesang (KD)

### Övriga närvarande

Åsa Öttenius Förvaltningschef  
Malin Lagerholm Förvaltningssekreterare  
Carina Jonsson Tjänsteman  
David Lundqvist Tjänsteman  
Helena Rönnberg Tjänsteman  
Jonas Uebel Tjänsteman  
Anna Wahlström Tjänsteman  
Karin Kolk Borgarrådssekreterare  
Jenny Holmberg Nämndsekreterare  
Lawen Baderkhan Personalföreträdare  
Reza Etemad Personalföreträdare  
Anna-Lena Danebjer Personalföreträdare

### Justerare

Stefan Hansson (S), Richard Bengtsson (L)

<b>Datum för justering</b>	2017-12-12
<b>Paragraf</b>	§7
<b>Sekreterare</b>	Jenny Holmberg

## § 7

### Verksamhetsplan 2018 för fastighetsnämnden

FSK 2017/432

#### Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2018 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 38,8 mnkr för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 120,0 mnkr avseende investeringsprojekt att finansieras ur central medelsreserv 4.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras ner med 8,7 mnkr till 253,8 mnkr i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
5. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

#### Handlingar i ärendet

- FSK 2017/432-1 (Godkänd - R 1) Verksamhetsplan 2018 för fastighetsnämnden
- FSK 2017/432-28 Bilaga 1 Investeringsnetto FN VP 2018
- FSK 2017/432-3 Bilaga 2 Kommentarer stora projekt SSIP FN VP 2018
- FSK 2017/432-4 Bilaga 3 Plan för upphandling FN VP 2018
- FSK 2017/432-5 Bilaga 4 Plan för internkontroll med väsentlighets- och riskanalys FN VP 2018
- FSK 2017/432-6 Bilaga 5 Klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet, bassängtäckning, bilaga 1
- FSK 2017/432-7 Bilaga 6 Klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet, bassängtäckning, bilaga 2
- FSK 2017/432-8 Bilaga 7 Klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet, belysning, bilaga 1
- FSK 2017/432-9 Bilaga 8 Klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet, belysning, bilaga 2

- FSK 2017/432-10 Bilaga 9 Klimatinvesteringsmedel Farsta sim- och idrottshall, solcellsanläggning, bilaga 1
- FSK 2017/432-11 Bilaga 10 Klimatinvesteringsmedel Fasta sim- och idrottshall, solcellsanläggning, bilaga 2
- FSK 2017/432-12 Bilaga 11 Klimatinvesteringsmedel Hjorthagshallen, åtgärder dagvattenhantering, bilaga 1
- FSK 2017/432-13 Bilaga 12 Klimatinvesteringsmedel Hjorthagshallen, åtgärder dagvattenhantering, bilaga 2
- FSK 2017/432-14 Bilaga 13 Klimatinvesteringsmedel Husby Bollplan, belysning, bilaga 1
- FSK 2017/432-15 Bilaga 14 Klimatinvesteringsmedel Husby bollplan, belysning, bilaga 2
- FSK 2017/432-16 Bilaga 15 Klimatinvesteringsmedel Husbybadet, energiåtervinning, bilaga 1
- FSK 2017/432-17 Bilaga 16 Klimatinvesteringsmedel Husbybadet, energiåtervinning, bilaga 2
- FSK 2017/432-18 Bilaga 17 Klimatinvesteringsmedel Hässelbyhallen, LON-belysningsstyrstem, bilaga 1
- FSK 2017/432-19 Bilaga 18 Klimatinvesteringsmedel Hässelbyhallen, LON-belysningsstyrsystem, bilaga 2
- FSK 2017/432-20 Bilaga 19 Klimatinvesteringsmedel Järvabadet, bassängtäckning, bilaga 1
- FSK 2017/432-21 Bilaga 20 Klimatinvesteringsmedel Järvabadet, bassängtäckning, bilaga 2
- FSK 2017/432-22 Bilaga 21 Klimatinvesteringsmedel Mälarhöjdens IP, solcellsanläggning, bilaga 1
- FSK 2017/432-23 Bilaga 22 Klimatinvesteringsmedel Mälarhöjdens IP, solcellsanläggning, bilaga 2
- FSK 2017/432-24 Bilaga 23 Klimatinvesteringsmedel Västberga IP, solcellsanläggning, bilaga 1
- FSK 2017/432-25 Bilaga 24 Klimatinvesteringsmedel Västberga IP, solcellsanläggning, bilaga 2
- FSK 2017/432-26 Bilaga 25 Kompetensförsörjningsplan FN VP 2018
- FSK 2017/432-27 Bilaga 26 Ansökan om pengar från Kompetensutvecklingsatsningen FN VP 2018
- FSK 2017/432-29 Kompletteringar verksamhetsplan 2018
- FSK 2017/432-30 Protokollsutdrag 171112, förvaltningsgruppen ang. VP 2018

## **Nämndens behandling av ärendet**

### **Framlagda förslag till beslut**

1. Ordföranden Stefan Hansson m.fl. (S), Hanna Begler m.fl. (MP) och Elisabeth Löfvander (V) föreslår (se beslutet).

2. Vice ordföranden Richard Bengtsson (L) föreslår att nämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Stockholms stad behöver äga ett antal fastigheter för att förverkliga sina ambitioner för stockholmarnas välfärd. Fastighetsnämndens uppdrag är att med skicklighet, långsiktighet och hållbarhet, bygga, äga och förvalta de lokaler och den mark som inte naturligt passar in i något av stadens fastighetsbolags bestånd.

Det finns dock inget egenvärde för en kommun att äga och förvalta fastigheter och mark. Staden ska sälja sådant som inte tillhör eller behövs för verksamheten. Därför ska fastighetsnämnden ha en aktuell försäljningsplan. Mark som fastighetsnämnden äger utanför kommungränserna ska avyttras. Det finns dock ett antal fastigheter med högt kulturhistoriskt värde som staden ska äga långsiktigt och dessa ska förvaltas och utvecklas.

De fördyringar som har drabbat flera projekt gör det svårt att hålla den höga utbyggnadstakt som behövs av exempelvis idrottsfastigheter, och vad gäller kulturfastigheter finns risk att själva verksamheten blir lidande på grund av hyreshöjningar. Antalet projekt som fördyras måste minimeras, och det är fastighetsnämnden uppdrag att se till att så sker. Fastighetsnämnden ska därför fortsätta att utveckla en åtgärdsplan för att säkra en långsiktigt hållbar utveckling av nivån på avkastning och resultat. Det är viktigt att den långsiktiga planeringen utgår från nämndens kärnuppdrag och fokuserar på en kostnadseffektiv och professionell förvaltning.

Fastighetsnämnden ska arbeta med att tillgängliggöra alla sina publika lokaler för personer med funktionsnedsättning. En inventering av bristande tillgänglighet har genomförts av bestånden. Nästa steg är att fastighetsnämnden på ett tillgängligt sätt redovisar hur inventeringsstatusen ser ut och hur åtgärderna är prioriterade och tidsatta.

En stad som fungerar dygnet runt blir tryggare och gör människor gladare än om allt stänger efter kontorstid. Detta innebär att musikplatser och konsertlokaler, liksom krogar och handel av olika slag, måste få plats i stadsplaneringen. Tyvärr verkar den styrande majoriteten inte ha några

ambitioner för detta överhuvudtaget. Fastighetsnämnden ska därför, tillsammans med kulturnämnden, ta fram en strategi för hur ett levande nöjes- och kulturliv ska värnas och möjliggöras när staden växer.

Det är viktigt att staden arbetar för att flytta ut förvaltningar från innerstaden till ytterstaden. Fastighetsnämnden ska återuppta projektet för ett nytt tekniskt nämndhus på tomten där Söderstadion tidigare låg, samt med projektet att flytta utbildningsförvaltningen till Tensta. Majoriteten har valt att helt avbryta båda dessa projekt, vilket är problematiskt av flera anledningar. Söderstaden går miste om det lyft som en flytt av tekniska nämndhuset skulle ge, sammanlagt 1 200 arbetsplatser, och samtidigt stoppas de hundratals bostäder som skulle kunna byggas på platsen där huset ligger idag. Att flytta ut förvaltningslokaler ur City och till ytterstaden är dessutom ett konkret sätt att integrera staden.

Fastighetsnämnden ska vara aktiva i stadens trygghetsarbete. Nämnden ska verka för att miljön i och omkring alla nämndens fastigheter ska vara trygga och genomföra trygghetsskapande åtgärder där så behövs.

I övrigt hänvisar vi till Liberalernas budgetreservation i kommunfullmäktige.

3. Henrik Sjölander m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Stockholm stad har behov av ändamålsenliga byggnader för sin verksamhet. Fastighetsnämnden ska vara en aktiv fastighetsförvaltare och verka för att god kvalitet upprätthålls i de lokaler, byggnader och anläggningar som staden behöver. Nämnden ska tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och externa hyresgäster.

En överföring av fastighetsnämndens bestånd till bolagsform vore konsekvent med hur staden i övrigt organiserar sitt fastighetsinnehav för egna verksamheter. Bolagsformen skulle också bättre möjliggöra ett renodlat affärsmässigt förhållningssätt och därmed en förbättrad kostnadseffektivitet.

### Övergripande fokus

- Fastighetsnämnden ska vara en aktiv fastighetsförvaltare. Den ska i första hand tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter och endast i undantagsfall för enbart externa hyresgäster.
- Kostnadskontrollen hos fastighetsnämnden måste bli betydligt bättre under hela processen från utrednings- till inriktnings- och genomförandebeslut.
- Fastighetsnämnden ska renodlas till den nämnd inom staden som tillhandahåller, förvaltar och underhåller fastigheter.
- Fastighetsnämnden ska bidra till att Stockholm är en trygg, ren och trivsamt stad.

### Aktiv fastighetsförvaltare

Fastighetsnämnden ska genomföra en inventering av fastigheterna i nämndens bestånd i syfte att identifiera fastigheter som ska behållas inom nämnden och vilka som lämpligen överlåts till andra nämnder eller avyttras. Fastigheter som endast har externa hyresgäster bör generellt inte tillhandahållas av staden utan bör avyttras.

I syfte att samla stadens byggnader och anläggningar under en nämnd, och i linje med tidigare beslut, ska fastighetsnämnden och kyrkogårdsnämnden i samråd med kommunstyrelsen utreda en överföring av fastighetsägaransvaret från kyrkogårdsnämnden till fastighetsnämnden för att optimera stadens förvaltning av byggnader och anläggningar.

### Kostnadskontroll

Prognossäkerheten hos fastighetsnämnden måste öka. Nämnden måste i ett tidigt skede av alla projekt försäkra sig om viktiga förutsättningar för projektens genomförande såsom markförhållandena. Dessa har i flera fall lett till stora utgiftsökningar.

Fastighetsnämnden ska tillsammans med idrottsnämnden och kommunstyrelsen se över incitamentsstrukturerna för idrottsinvesteringar i syfte att förbättra prognoserna. Idag saknar fastighetsnämnden tydliga incitament för att hålla kostnaderna nere, vilket resulterat i svag prognossäkerhet på investeringssidan.

De upphandlingar som genomförs vid fastighetsinvesteringar måste ses över. Vid åtskilliga tillfällen har inga eller endast mycket få anbud kommit in, vilket har lett till dyrare investeringar än prognostiserat. Upphandlingar ska endast innehålla krav som är relevanta för investeringen. Vita jobbmodellen ska inte användas vid upphandlingar.

För att hålla kostnaderna nere samt möta det växande behovet av fullstora idrottshallar ska idrottsnämnden och fastighetsnämnden fortsätta samarbetet kring enklare hallar. Utgångspunkten är att samtliga hallar ska byggas som koncepthallar samt att berörda nämnder har dialog med byggbranschen redan under planeringsskedet.

#### Livsmedelshantering

Partihandeln sköter redan idag tillförsel av färskvaror och andra livsförnödenheter utan någon inblandning av fastighetsnämnden. Det bör utredas om nämndens ansvar för livsmedelshantering kan begränsas i förhållande till vad som redan hanteras av marknadens aktörer.

#### Moderna och trygga stadsmiljöer

Larsboda industriområde ska utvecklas till ett modernt matcentrum som inte bara huserar dagens livsmedelstillverkning utan även ett innovativt kluster för framtidens matproduktion. För detta krävs en tydlig vision för hela stadsdelsområdet på liknande sätt som när Kista Science City utvecklades till ett världsledande och innovativt ICT-kluster.

Nämnden ska verka för att fler av stadens byggnader blir adekvat belysta. Trafiknämnden ansvarar för utveckla och förbättra stadens belysningsprogram. Förutom att öka tryggheten så syftar programmet även till att öka trivseln. Fastighetsnämnden ska bistå trafiknämnden inom projektet Stockholm light night som syftar till att belysa flera av stadens byggnader och broar över hela Stockholm inklusive märkesbyggnader som exempelvis Stadshuset.

Trots sitt utmärkta läge upplevs Järnvägsparken idag som bortglömd och otrygg, en plats människor enbart passerar istället för att stanna till på. Fastighetsnämnden ska verka för att utveckla Järnvägsparken till en mer levande stadspark –



stockholmarnas temapark. Detta ska ske i dialog med medborgarna genom en idéävling.

#### Lokaler

De tre kommunala saluhallarna är populära verksamheter och har en naturlig plats i staden. Det ligger dock inte i stadens kärnuppdrag att tillhandahålla kommersiella lokaler likt dessa. Fastighetsnämnden ska därför verka för att avyttra Hötorgshallen och Östermalmshallen på motsvarande sätt som har gjorts avseende Söderhallarna.

Fastighetsnämnden ska som god hyresvärd leda arbetet med att säkerställa att stadens nämnder har moderna, yt- och energieffektiva lokaler. En del i detta är att fortsätta det viktiga arbetet med att stadens lokaler ska kunna användas till olika ändamål, på olika tider på dygnet. På det viset tillgängliggörs fler sociala mötesplatser utan att ta mer yta i anspråk, eller att behöva bygga nya lokaler för varje enskild verksamhet.

Vidare ska fastighetsnämnden, tillsammans med övriga berörda nämnder, verka för en flytt av Tekniska Nämndhuset till en placering utanför tullarna.

I övrigt hänvisar vi till Moderaternas budgetreservation i kommunfullmäktige.

#### **Beslutsgång**

Ordföranden Stefan Hansson (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Stefan Hansson m.fl. (S), Hanna Begler m.fl. (MP) och Elisabeth Löfvander (V).

#### **Reservation**

Vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Henrik Sjölander m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.