

## Protokoll 4/2022

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 24 maj 2022 kl. 16:30-16:45, Bråvallasalen, Stadshuset

**Ledamöter**

Dennis Wedin (M) Ordförande  
Jan Valeskog (S) Vice ordförande  
Jan Tigerström (M)  
Lars Svärd (M)  
Emilie Fors (L)  
Martin Hansson (MP)  
Linda Agetoft (S)  
Gustav Österman (S)  
Clara Lindblom (V)  
Tobias Johansson (V)  
Kristiina Katajikko (M) ersätter Fredrik Wallner (M)  
John Myhrman (M) ersätter Christina Wainikka (C)  
Jan Erik Lundqvist (KD) ersätter Peter Wallmark (--)

**Ersättare**

Anders Karlsson (M)  
Gunnar Würtz (L)  
Esme Güler (S)  
Isabella Hagnell (S)

**Övriga närvarande**

Carina Jonsson Tjänsteman  
Lars Cha Tjänsteman  
Martin Holmén Borgarrådssekreterare  
Anders Kindberg Fastighetsdirektör  
Fabian Lind Nämndsekreterare  
Reza Etemad Personalföreträdare §§1-4, §§8-13

**Justerare**

Dennis Wedin, Jan Valeskog

**Datum för justering**

2022-06-02

**Paragraf**

§§1-13

**Sekreterare**

Fabian Lind

## § 1

### Val av justerare och tid för justering

#### Beslut

Fastighetsnämnden utser vice ordföranden Jan Valeskog (S) att tillsammans med ordföranden Dennis Wedin (M) justera dagens protokoll.

Justering sker torsdagen den 2 juni 2022.

**§ 2****Anmälningar för kännedom****Beslut**

Anmälan för kännedom enligt förteckning i eDok för tiden 8 april 2022 till 11 maj 2022 anmäls.

**Anmälda handlingar**

- (Godkänd - R 1) Samrådsyttrande DP Alviks strand; Alvik 1:18 mfl
- (Godkänd - R 1) Granskningsyttrande
- (Godkänd - R 1) Yttrande i bygglovsärende SBK Dnr 2022-03128
- (Godkänd - R 1) Samrådsyttrande SBK Dnr 2019-14952; Årstafältet etapp 5
- Vidaredelegation till förvaltningschef vid Serviceförvaltningen att för Fastighetsnämndens räkning genomföra upphandling av upphandlingskonsulter
- §12 den 25 april 2022, Kommunfullmäktige Årsredovisning 2021 med uppföljning av budget för Stockholms stad
- §13 den 25 april 2022, Kommunfullmäktige Revisionsberättelser över de kommunala nämndernas verksamhet för år 2021
- §8 den 27 april 2022, Kommunstyrelsens ekonomiutskott Ny simhall, idrottshall och ishall samt upprustning och utveckling av Skarpnäcks sportfält, Skarpnäcks Gård 1:1. Utredningsbeslut

### § 3

#### **Anmälan av delegationsbeslut inom fastighetskontoret 2022**

FSK 2022/16

#### **Beslut**

Fastighetsnämnden godkänner anmälan av delegationsbeslut fattade inom fastighetskontoret för tiden 2022-03-29 - 2022-05-05 samt investeringsbeslut fattade under perioden 2022-03-11 - 2022-04-19.

#### **Handlingar i ärendet**

- FSK 2022/16-12 Anmälan av delegationsbeslut inom fastighetskontoret
- FSK 2022/16-13 Bilaga 1 Delegationsbeslut beställningar
- FSK 2022/16-14 Bilaga 2 Delegationsbeslut investeringsbeslut

**§ 4****Tertialrapport Tertial 1 för fastighetsnämnden 2022**

FSK 2022/3

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2022 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för upprustning av parklekar om totalt 15,6 mnkr.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Fastighetskontoret har flertalet gånger varnat för fastighetsbeståndets dåliga skick och påtalat behovet av en ökad investeringsbudget. Bristen på investering och underhåll kommer leda till fler fastigheter i mycket dåligt skick och än sämre status på de fastigheterna som redan idag har stora underhållsbehov. Sedan tidigare har klimat- och miljöanpassningsåtgärder behövts prioriteras bort samtidigt som underhållsskulden mot fastighetsbeståndet har vuxit.

Kontoret konstaterar i tertialrapporten:

”Utmaningarna för investeringssidan, i form av ett betydande reinvesteringsbehov för en stor del av kontorets fastighetsbestånd i kombination med ett stort behov av nyinvesteringar i takt med att staden växer, gör att investeringsbehovet väl överstiger de investeringsramar som nämnden tilldelats de närmaste åren.”

Den ansträngda ekonomin gör det svårt att finansiera nödvändiga projekt. Detta är ett problem som måste hanteras. Den lägre investerings- och reinvesteringsnivån riskerar även att bidra till en avmattning i ekonomin som i dagsläget även påverkas av det rådande omvärldsläget. Stigande räntekostnader kan göra att kontorets prioriteringar behöver bli ännu snävare framöver. Behovet av en större investeringsbudget blir alltså än viktigare. Att det redan så här tidigt på året finns ett projekt där kostnaderna vid genomförandebeslut stigit med över 15 procent jämfört med det senaste inriktningsbeslutet är även det illavarslande för kontorets ekonomi.

Situationen är allvarlig för många av stadens fastigheter och den blågröna majoriteten måste ompröva sina tidigare ställningstaganden. Nämndens målsättningar kan som helhet bara uppnås genom att tillräckligt med medel tillförs. Beslut om extern finansiering för olika typer av projekt i form av så kallade OPS-lösningar är inte den genväg majoriteten tycks tro. Förutom att hyreskostnaderna för staden som helhet växer betydligt med privata hyresvärdar, och därmed påverkar framtida ekonomiska ramar, poängterar även förvaltningen:

”Beslut om extern finansiering för ovan nämnda projekt innebär samtidigt att förgävesprojekteringskostnader behöver hanteras då kontoret har nedlagda utgifter i utredningsskede.”

Både på kort och lång sikt är alltså inte OPS en ekonomisk hållbar metod för nyinvesteringar. Majoriteten måste prioritera stadens ekonomi och se till att de investeringar som behöver göras faktiskt genomförs.

Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Återigen ser vi en tertialrapport som bekräftar att kommunstyrelsen bör ges i uppdrag att göra en genomgripande analys av fastighetsnämndens förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag i enlighet med kommunfullmäktiges budget och övriga styrdokument. Överskottskravet avspeglar inte nämndens faktiska fastighetsinnehav och lokalhyresgäster – där en stor del av fastigheterna har högt kulturhistoriskt värde med begränsade avkastningsmöjligheter och hyresgästerna till stor del utgörs av stadens egna verksamheter samt föreningar och småskalig kulturverksamhet med begränsade möjligheter att betala marknadsmässiga hyror.

Visserligen är förra årets sänkta överskottskrav ett steg i rätt riktning, men helt otillräckligt då marginalerna fortfarande är för små för att klara av oförutsedda händelser, såsom pandemin och de effekter som vi nu ser av kriget i Ukraina. Det ligger i hela stadens intresse att närings- och kulturverksamheter har goda förutsättningar att klara sig igenom krisperioder, samtidigt som det inte gynnar nämnden på sikt att lokalhyresgäster sägs upp eller tvingas lämna lokaler. De hyreslättnader som infördes under pandemin var restriktiva och byggde på ett resurskrävande ansökningsförfarande. I dagens säkerhetspolitiska situation ser vi att översikt och upprustning av bergum gett oväntade kostnader. Bättre ekonomiska marginaler för nämnden skulle förbättra dess möjligheter att agera snabbt för att möta nya situationer i en föränderlig värld.

Den sedan länge aviserade översynen av stadens hyresmodeller dras fortsatt i långbänk. Behovet av ett system som både tillgodoser kontorets möjligheter till en professionell fastighetsförvaltning och ger ekonomiska förutsättningar för föreningar och kulturskapare att hyra ändamålsenliga lokaler är skriande. Detta framgår inte minst av situationen för kontorets lokaler som används som ateljéer, där nödvändiga åtgärder när det gäller ventilation, säkerhet och brandsäkerhet idag inte kan genomföras enligt rapporten.

Avslutningsvis vill vi återigen uppmärksamma underskottet på parklekar i staden. Framtagandet av den nya planen för upprustning av befintliga parklekar är glädjande, men kompenserar inte för de parklekar som redan avvecklats till följd av majoritetens nedskärningar för stadsdelarna, och rivningar av uttjänta parkleksbyggnader. Vi bör inte bara upprusta befintliga parklekar utan även bygga ut stadens bestånd då Stockholm behöver parklekar som matchar befolkningsunderlaget. Vi noterar för övrigt att budgetjusteringen för ökade investeringsutgifter för upprustning av parklekarna i tertialbudgeten pekar på ökade renoveringsbehov som uppstår om man, på grund av begränsad investeringsbudget, låter upprustning av fastigheter vänta för länge.

### **Handlingar i ärendet**

- FSK 2022/3-7 (Godkänd - R 1) Tertialrapport Tertial 1 för fastighetsnämnden 2022
- FSK 2022/3-3 Bilaga 1 Investeringar T1 2022
- FSK 2022/3-2 Bilaga 2 Investnetto FSK T1 2022
- FSK 2022/3-4 Bilaga 3 Investnetto Idrott T1 2022
- FSK 2022/3-5 Bilaga 4 Kommentarer Stora projekt T1 2022

- FSK 2022/3-6 Bilaga 5 Budgetjusteringar för särskilda ändamål T1 2022



**§ 5****Upphandling av ramavtal för tekniska konsulter gällande  
revisionsbesiktning av elanläggningar**

FSK 2022/245

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetsdirektören i uppdrag att i upphandling av ramavtal för tekniska konsulter gällande revisionsbesiktning av elanläggningar teckna avtal med tilldelad leverantör.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Handlingar i ärendet**

- FSK 2022/245-1 (Godkänd - R 1) Upphandling av ramavtal för tekniska konsulter gällande revisionsbesiktning av elanläggningar

**§ 6****Upphandling av ramavtal för Facility management-tjänster i Hötorgshallen, Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset**

FSK 2022/279

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetsdirektören i uppdrag att i upphandling av Facility management-tjänster i Hötorgshallen, Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset teckna avtal med tilldelad leverantör.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

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

1) Ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP) och Jan Erik Lundqvist (KD) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) föreslår att fastighetsnämnden beslutar följande:

1. Att delvis bifalla kontorets förslag till beslut.
2. Lokalvården i Medborgarhuset och Kulturhuset tas över i egen regi när nuvarande avtal löper ut.
3. Kontoret får i uppdrag att starta planering för lokalvård i egen regi i fastigheter där staden har övervägande egen verksamhet.
4. I de arbetsrättsliga villkoren ska särskilt ingå krav på tjänstepension och försäkringar.
5. Att därutöver anföra följande:

Trots att lokalvårdens inverkan på miljö och hälsa inte kan överskattas fortsätter stadens nämnder många gånger rutinmässigt att upphandla lokalvård istället för att överväga att ta över i egen regi. Enligt Upphandlingsmyndigheten finns en uppenbar risk för oskäliga arbetsvillkor vid upphandling av städtjänster. Ska upphandling ske måste därför skarpa krav ställas på kollektivavtal eller kollektivavtalsliknande villkor, inte minst vad gäller till exempel tjänstepension och försäkringar. Det är också viktigt att avtal följs upp och att efterlevnaden av avtal kontrolleras.

Vänsterpartiet och Socialdemokraterna menar dock att förutsättningarna för samarbete och utveckling blir bättre om lokalvården utförs i egen regi i de fastigheter där staden har egen verksamhet. Inte minst skulle lokalvården i högre utsträckning kunna anpassas efter olika verksamheters behov, som också kan variera med till exempel tid och väderlek. Dessutom vore detta det säkraste sättet att trygga arbetsvillkoren för en yrkesgrupp med stor betydelse för stadens verksamheter.

**Beslutsgång**

Ordföranden Dennis Wedin (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP) och Jan Erik Lundqvist (KD).

**Reservation**

Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

**Handlingar i ärendet**

- FSK 2022/279-1 (Godkänd - R 1) Upphandling av ramavtal för Facility management-tjänster i Hötorgshallen, Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset

**§ 7****Upphandling av ramavtal för drift, underhåll och ombyggnad av hissar, rulltrappor, maskindrivna portar och andra lyftanordningar**

FSK 2021/599

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetsdirektören i uppdrag att i upphandlingen av drift, underhåll, ombyggnad av hissar, rulltrappor, maskindrivna portar och andra lyftanordningar teckna avtal med tilldelad leverantör.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Handlingar i ärendet**

- FSK 2021/599-1 (Godkänd - R 1) Upphandling av ramavtal för drift, underhåll och ombyggnad av hissar, rulltrappor, maskindrivna portar och andra lyftanordningar

**§ 8****Anläggande av en 11 - spels konstgräsplan med ispist och planbelysning samt uppförande av servicebyggnader på Årstafältet, Årsta 1:1. Utredningsbeslut**

FSK 2020/775

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP) och Jan Erik Lundqvist (KD):

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för att anlägga en 11-spels konstgräsplan med ispist och planbelysning samt uppförande av servicebyggnader inför ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad total utredningsutgift upp till 2 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att därutöver anföra följande:

Det är väldigt glädjande att staden nu påbörjar utredningsarbetet för en 11-spelsplan med underliggande ispist på Årstafältet. Förslaget innehåller även läktare, avbytarbås, planbelysning, omklädningsrum och föreningsförråd vilket är viktiga funktioner för föreningslivet. Därutöver planeras för en basketkorg och asfaltsmålning för att uppmuntra till spontanidrott. Förslaget kommer att utgöra ett värdefullt tillskott för lokala föreningar och även gynna det spontana idrottandet. Isytor för spontan skridskoåkning är populära och högt efterfrågade av stockholmarna. I förvaltningens förslag föreslås att ispisten ska läggas under halva planen. Vi vill uppdra till förvaltningen att i det kommande utredningsarbetet se över möjligheten att lägga ispist under hela planen för att maximera nyttjandet vintertid.

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

1) Ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP) och Jan Erik Lundqvist (KD) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) föreslår att fastighetsnämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Beslutsgång**

Ordföranden Dennis Wedin (M) ställer förslagen mot varandra och

finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M), Emilie Fors (L), Martin Hansson (MP) och Jan Erik Lundqvist (KD).

**Reservation**

Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till kontorets förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Det är glädjande att den första av de två konstgräsplaner som Socialdemokraterna förde in i projektet för Årstafältet nu är föremål för beslut. Detta istället för en 2-3 hektar stor golfanläggning med 30 meter höga och 800 meter långa staket. Den likaledes utlovade konstgräsplanen för 7-mannaspel i parken måste också projekteras och bli föremål för beslut snarast möjligt.

Med erfarenheterna inte minst från Vasaparken, som också var ett socialdemokratiskt initiativ i strid mot borgerliga partier som föredrog en ”stadspark” istället för en ”idrottspark”, blir förutsättningarna nu goda att få ett myllrande folkliv på Årstafältet. Eftersom det ska anläggas kylrör under konstgräset kommer ytan dessutom kunna vara i bruk för idrottsändamål både under sommar- och vinterhalvår.

Detta står i stor kontrast till avskärmande anläggningar som skapar barriärer och riskerar att bli platser för tillhåll med missbruk och annat. Öppna platser med många människor i rörelse är viktigt för tryggheten i våra parker.

**Handlingar i ärendet**

- FSK 2020/775-2 (Signerad) Anläggande av en 11 - spels konstgräsplan med ispist och planbelysning samt uppförande av servicebyggnader på Årstafältet, del av Årsta 1:1 Utredningsbeslut

## § 9

### Underhåll stadsbiblioteket, Spelbomskan 16.

#### Lägesrapport

2017/00019

#### Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna lägesrapport avseende projekt Underhåll Stockholms stadsbibliotek, Spelbomskan 16.

#### Nämndens behandling av ärendet

#### Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

#### Beslutsgång

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

#### Handlingar i ärendet

- 2017/00019-12 (Godkänd - R 1) Underhåll Stockholms stadsbibliotek, Spelbomskan 16. Lägesrapport 3

**§ 10****Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.  
Lägesrapport 5**

FSK 2017/396

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del godkänna lägesrapport 5 avseende projekt Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Det är glädjande att detta projekt fortlöper så positivt och att ekonomin klaras i princip enligt budget. Att bygga om Tekniska nämndhuset i stället för att bygga ett helt nytt tekniskt nämndhus i Globen/Skärholmen innebär en besparing för staden på drygt en miljard kronor. Det innebär att ombyggnationen varit ungefär hälften så dyr alternativet. Dessutom har stora lokalytor för annan verksamhet frigjorts.

Frågan var politiskt het under förra mandatperioden, liksom andra stora projekt under fastighetskontorets ansvarsområde. De borgerliga ville slösa bort en extra miljard helt i onödan på ett nytt tekniskt nämndhus. Detta främst på grund av att deras alternativa lösning hade varit föremål för en arkitekttävling. På samma sätt gick de borgerliga till väga med Liljevalchs till relativt höga kostnader.

Man kan konstatera att de borgerliga trots allt stått bakom finansieringslösningarna som beslutats i KF för samtliga projekt som beslutades förra mandatperioden. Alla projekt förutom Tekniska nämndhuset det vill säga. De borgerliga partierna har häpnadsväckande in i det sista var beredda att



”riva upp” beslutet och alltså slösa bort drygt en miljard kronor.

Detta ärende visar återigen att den socialdemokratiska linjen för Tekniska nämndhuset var både ändamålsenligt och ekonomiskt mest ansvarsfullt.

**Handlingar i ärendet**

- FSK 2017/396-82 (Godkänd - R 1) Ombyggnad av Tekniska nämndhuset, Klamparen 7. Lägesrapport 5

**§ 11**  
**Anläggande av konstgräs och konstfrost ispist på**  
**Bäverdalens bollplan, Älvsjö 1:1. Slutredovisning**  
FSK 2018/319

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna slutredovisningen avseende anläggande av konstgräs och konstfrost ispist på Bäverdalens bollplan.

**Nämndens behandling av ärendet**

**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Handlingar i ärendet**

- FSK 2018/319-32 (Godkänd - R 1) Anläggande av konstgräs och konstfrost ispist på Bäverdalens bollplan.  
Slutredovisning

**§ 12****Förvaltningschefen informerar**

Förvaltningschef Anders Kindberg informerar om att en inbjudan har gått ut till nämndens sommaravslutning i Medborgarhuset i anslutning till sammanträdet den 14 juni.

Anders Kindberg informerar också om att fastighetskontoret nu har flyttat in i Tekniska nämndhuset. Flytten gick bra och de anställda är nöjda med lokalerna.

**§ 13**

**Frågor för beredning och övrig information**

Inga frågor för beredning eller övrig information tas upp vid detta sammanträde.

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Dennis Lars Erik, Wedin	2022-06-02
Jan Olof, Valeskog	2022-06-02