

HELENA KLINTSTRÖM: SÄRSKILT YTTRANDE FRÅN AGENDA 2030-RÅDET

Fokus Skärholmen är ett spetsprojekt inom socialt hållbar stadsutveckling

I projektet har social hållbarhet getts hög prioritering och fått ta både tid och plats i projektet. Jag skulle särskilt vilja lyfta fram hur man i projektet noggrant undersökt och lärt känna platsen genom såväl dialog som samverkan och statistik. På så sätt har insatserna för social hållbarhet riktats till de områden där störst behov finns. Jag vill även lyfta samarbetet med stadsdelsförvaltningen som föredömligt då det skapat ytterligare underlättning av lokal förankring och den kontinuitet som ofta är svår i utvecklingsprojekt.

Projektet har även lyckats med den svåra uppgiften att skapa en röd tråd mellan stadens övergripande mål, Agenda 2030, planering, exploatering ner till nycklar för uppföljning. Detta skapar förutsättningar för att projektet lättare ska landa i organisationen, prioriteringar enklare ska kunna förstås och målsättningar inte tappas i den fortsatta processen.

Medskick till fortsatt process för Fokus Skärholmen

Med det sagt ser jag ändå att det kommer att bli en utmaning att hålla i ambitionerna i den fortsatta processen. Projektet har krattat manegen för att det ska gå så bra som möjligt, men i den fortsatta processen kommer mycket att landa på enskilda tjänstepersoner. De kommer att ställas inför val och prioriteringar konsekvent i den fortsatta exploateringsprocessen, och behöver känna att de har ett stöd i organisationen att fortsatt prioritera social hållbarhet högt. Mitt medskick blir därför att **prioritera fortsatt stöttning och styrning** för att hjälpa personerna som realiserar, konkretiserar och följer upp arbetet i exploateringsprojekten så att inte det goda som grundlagts för tappas bort.

I Skärholmen ser jag också ett specifikt behov att **prioritera samarbetet med de kommunala bostadsbolagen**. De kommunala bostadsbolagen kommer att ha en mycket viktig roll i utvecklingen både eftersom de har stora bestånd i Skärholmen och eftersom de är stabila, långsiktiga krafter i området. Eftersom de kommunala bostadsbolagen och exempelvis exploateringskontoret har delvis olika uppdrag och styrning från kommunfullmäktige finns det potentiell risk att målkonflikter leder till att projektets mål inte helt uppnås.

Medskick till övrigt exploateringsarbete utifrån arbetet i Fokus Skärholmen

Särskilda satsningar och spetsprojekt är ett mycket bra verktyg för att flytta fram positionerna inom ett område. Genom att genomföra satsningar visas andra projekt på genomförbarheten och referenser för hur arbetet kan genomföras. Samtidigt har spetsprojekt ofta andra förutsättningar både i organisation, tid och budget än den stora massan av stadsutvecklingsprojekt. Stödet från organisationen att göra prioriteringar förenklar de komplexa diskussioner som stadsutvecklingsprojekt innebär.

Det finns flera saker som jag ser bör permanenteras i ordinarie projekt utifrån arbetet i Fokus Skärholmen:

- Att se på stadsutvecklingsprojekt, eller ännu hellre "utvecklingen av staden/stadsdelar", som en större helhet och utifrån detta bättre kunna göra (ekonomiska) prioriteringar i en större geografi
- Att undersöka platsers sociala (och andra) värden och utmaningar genom dialog, statistik och samarbete med Stadsdelsförvaltningen för att använda detta som grund för projektets mål och inriktning. (Implementera Stockholms stads riktlinjer för Socialt värdeskapande analys fullt ut)

Stockholms stads sätt att hantera exploateringsprojekt riskerar att motverka hållbarhet och Agenda 2030

Med stor ödmjukhet för att exploatering är en komplex process, och att frågorna inte har enkla svar, vill jag göra följande medskick. Jag ser nämligen att flera mekanismer i Stockholms stads sätt att hantera exploateringsprojekt riskerar att motverka hållbarhet och Agenda 2030.

Investeringar i allmän plats. Ett exploateringsprojekt i Stockholms stad behöver under projektets tid bära sig självt. Eftersom investering i allmän plats bygger på exploateringsbudgeten riskera detta att leda till att projekt där markpriset är högt får mer kvalitativa parker, gårdar etc medan projekt där markpriset är lågt istället inte kan göra sådana investeringar. Utanför innerstan är markpriset lägre men kostnaderna för exploateringen likartade, vilket leder till en minskad budget för övriga investeringar i platsen. Detta riskerar leda till ökade skillnader mellan dyra/"attraktiva" platser och billigare/ "mindre attraktiva" platser, samt ökade skillnader mellan förort-innerstad.

Byggandet av hyresrätter. Hyresrätter byggs i Stockholm i stort på tomträtt. Eftersom det vanligaste markanvisningsförfarandet i Stockholm är enligt modellen högst pris vinner försvårar detta för att bygga hyresrätter på köpt mark. Tomträten, eller "bristen" på intäkt för markförsäljning, medför att exploateringsbudgeten blir lägre. En mindre exploateringsbudget gör det ännu svårare att investera i allmän plats och kvalitativa ytor för de boende. Byggs dessutom hyresrätterna på plats som idag är park gör detta att den allmänna platsen minskar utan att kunna ersättas/kompenseras och att den som finns kvar får ökat slitage eftersom fler människor använder den. Sammantaget riskerar detta att leda till en ökning av problematiken beskriven i punkten ovan.

Kompensationsåtgärder. Kompensationsåtgärder, åtgärder som görs för att kompensera värden som försvinner genom exploateringsprojektet, som att ersätta exempelvis en park, används inte som det strukturerande verktyg som det kan göra. I flera fall kan exempelvis ersättning av ett grönområde kompenseras med en ny lekplats i närliggande område. Detta riskerar att leda till att värden, ekologiska och sociala, går förlorade eftersom A inte ersätts med A utan med ett annat värde, B.

Budget. Budgeten för investering finns på en plats i organisationen(exploateringsbudgeten), medan kostnaderna för den kontinuerliga servicen och livet i stadsdelen finns i andra delar av organisationen. Detta gör att det blir svårt att motivera högre investeringskostnader trots att man ser att investeringen skulle kunna sänka kostnader för exempelvis stadsdelsförvaltningen eller socialförvaltningen. Idag får inte ett investeringsprojekt använda ett överskott på det sättet som man ser behov av i området. Man får inte heller utvidga projektet till angränsande där behov finns, eller flytta överskott till en annan förvaltning. Detta är bra för att skapa tydlighet i budgetering, men riskerar att skapa suboptimeringar i den totala kommunala budgeten, samt att nödvändiga investeringar som skapas på grund av exploateringsprojekt (park, simhall etc. utanför exploateringsområdet) inte kan genomföras.

Investeringar i skolor. Även investeringen och byggandet av skolor utmanas av att det är olika budgetar som betalar. Det är särskilt svårt för kommunen att bygga skolor på privat mark. Tidigare har kommunen haft rätt att förvärva mark utan kostnad när det funnits behov av skola på grund av den planerade exploateringen, men idag behöver staden ersätta markägaren marknadsmässigt. Att bygga skola på kommunal mark är då "lättare", men försvåras även det av uppdelningen i budget mellan exploatering och utbildningsförvaltning samt kravet på ett projekt att bära sig självt ekonomiskt. Detta riskerar att leda till att behovet av skola inte säkerställs, att nya områden blir beroende av äldre områden för skola, och att barn får längre och sämre planerade skolvägar (över exempelvis barriärer som vägar).

Riktlinjer för hållbarhet i markanvisningar. Det saknas idag tydliga riktlinjer för hållbarhet i markanvisningar. Det saknas inte policy: det finns en policy för markanvisningar, det finns också en skrift om markpolitik och social hållbarhet, och det finns hållbarhetskrav för byggande på stadens mark (enbart miljö/energi). Det saknas heller inte goda exempel eller eldsjälarna som arbetar för att stötta i organisationen. Men mycket av markanvisningarna sker på tjänsteperson-nivå, och utan tydlig gemensam stöttning i organisationen riskerar målsättningarna att bli

personberoende och falla bort i översättningen. Det som detta lett till är att kraven i markanvisningarna ser mycket olika ut på olika platser, och inte alltid baserade på Stockholms eller platsens utmaningar. Även detta riskerar att leda till en ojämn utveckling i staden. Ställer man krav på fel sätt riskerar det också att leda till att hållbarhetsinsatserna blir fördröjande vilket kan leda till en konflikt mellan billiga och hållbara bostäder.

Sammanfattat ser jag att Stockholms stads sätt att hantera exploateringsprojekt riskerar att leda till:

- Ökade skillnader mellan välbemedlade och mindre bemedlade områden
- Minskning av kvalitativa offentliga rum samt ökat slitage
- Suboptimering av den kommunala budgeten

Detta innebär en risk för negativ utveckling kopplat till följande mål i Agenda 2030:



Mot bakgrund av detta vill jag ge följande fem medskick staden:

1. **Undersök sätt att skapa en mer integrerad budget**, med en samsyn kring hur olika områdens budgetar ska samordnas. Min rekommendation är att se över policyn för att varje exploateringsprojekt kortsiktigt ska bära sig självt. Staden bör undersöka hur det skulle fungerat att skapa ökad samordning av budgetar för att kunna göra de val och investeringar som skapar en hållbar stadsutveckling över tid. Och en hållbar kommunal budget.
2. **Öka hållbarhetsintegreringen av styrning och uppföljning** av förvaltningar och bolag. Det vi mäts på är det vi styr mot, och en mer integrerad och hållbarhetsintegrerad styrning av förvaltningar och bolag skulle kunna vara ett verktyg för att motverka de målkonflikter och stuprör mellan exempelvis stadsbyggnadskontor och exploateringskontor som annars riskerar att motverka de mål som sätts.
3. **Skapa en gemensam norm för hur exploateringsprojekt hanterar hållbarhet** genom exempelvis kompensationsåtgärder och offentliga rum. Vad är en rimlig investeringskostnad? Hur många personer per park? Hur kompenseras en våtmark? Detta skulle ge en möjlighet för att skapa ökad jämlikhet mellan olika stadsdelar samt mellan projekt på privat och kommunal mark.
4. **Utnyttja potentialen i exploateringsprocessen**, markanvisningar och andra upphandlingar för att driva på hållbarhetsarbetet. Jag menar inte att vi eventuellt behöver fler policyer (även om det skulle vara bra med en mer heltäckande markanvisningspolicy), utan mycket handlar om konkret handledning till tjänstepersoner - handlingsplaner, normer, stöttande kultur, tydliga exempel. En konkret sak är att stötta och uppmuntra interna initiativ kring kompetenshöjning och nya arbetsmodeller. Ett annat är titta på skulle kunna vara att, istället för att högst pris vinner tävlingen, titta på möjligheten till fast markpris och avräkning genom hållbarhetsinsatser. För att visa att staden är beredd att investera. En ytterligare är att koppla varje anvisning till övergripande mål och även analysera just den platsens (utmaningar, värden, brister, önskemål hos de boende) och anpassa krav efter detta. (Likt Fokus Skärholmen)
5. **Använd exploateringsnämndens möten för vägledning** och diskussion kring beslut – så att påverkan på olika delar av hållbarheten också redovisas som en faktor vid tidiga beslut om vägval i projekt.

Stockholm-Globen 2020-05-29

Helena Klintström, ansvarig hållbar stadsutveckling, WSP

Opolitisk ledamot och expert i Stockholms stads råd för Agenda 2030