

**Kommunstyrelsen****§ 92****Principöverenskommelse med PFA Bostad avseende kvarteret Rödbetan 1 och 2, Jungfrudansen (KS/2023:202)****Beslut**

Kommunstyrelsen godkänner för sin del föreliggande principöverenskommelse och ger byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för fastigheterna Rödbetan 1 och 2 i enlighet med principöverenskommelsen och stadsledningsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2023-08-28.

**Sammanfattning**

PFA Bostad, som genom Rödbetan 1 Och 2 Kommanditbolag är lagfaren ägare till fastigheterna Rödbetan 1 och 2, har kommit in med ansökan om planbesked. Ansökan innebär att detaljplan tas fram för nya bostäder mellan redan befintliga byggnader inom fastigheterna. PFA Bostad har i ansökan inkommit med två olika förslag, ett förslag med tre tillkommande byggnadskroppar och ett förslag med fyra tillkommande byggnadskroppar. Förslaget med fyra byggnadskroppar innebär att delar av kommunens fastighet, Huvudsta 3:1, tas i anspråk för ny bebyggelse och därmed markanvisas till PFA Bostad. Parterna är överens om att förslaget med fyra byggnadskroppar ska prövas i detaljplaneprocessen. Förslaget innebär ca 100 nya bostäder med hyresrätt som upplåtelseform. I den nya bebyggelsen ska 15 procent ska vara fyra rum och kök eller mer och 10 procent fem rum och kök eller mer. Förvaltningen föreslår ett avsteg från riktlinjerna för bostadsförsörjningen genom att minsta area inte anges för de stora lägenheterna. Detta efter önskemål från fastighetsägaren som menar att en bra planlösning är viktigare än en viss storlek. Förvaltningen delar uppfattningen att en minsta storlek inte säkerställer en funktionell bostad.

Gällande detaljplan anger användningarna ”bostadsändamål” samt ”mark som icke får bebyggas”. Ytterligare byggrätt inom gällande detaljplan är inte möjlig att tillskapa. Fastigheterna är bebyggda med fyra bostadshus med stora bostadsgårdar mellan byggnaderna. Genom förslaget tillskapas nya bostäder för hyresrätter på delar av de befintliga bostadsgårdarna. Platsen bedöms lämplig för ytterligare bebyggelse genom närheten till kommunikation i form av Huvudsta tunnelbanestation samt närheten till natur och vatten som ligger i direkt anslutning till fastigheterna. Vidare är bristen på hyresrätter i kommunen stor och förvaltningen ser positivt på att hyresrätter tillskapas inom området.

Förvaltningen ser positivt på en förtätning av bebyggelsen inom fastigheterna Rödbetan 1 och 2. Som svar på ansökan om planbesked har förvaltningen tillsammans med fastighetsägaren tagit fram en principöverenskommelse där de ekonomiska

---

Signatur

förutsättningarna klarläggs och föreslår att byggnadsnämnden får i uppdrag att påbörja planarbete.

### **Yttrande**

Lars Rådén (M) och Peter Edholm (L) lämnar gemensamt yttrande enligt *bilaga 1*.

### **Yrkanden**

Sara Kukka-Salam (S) föreslår att kommunstyrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag.

Samuel Klippfalk (KD) föreslår att kommunstyrelsen beslutar att i första hand återremittera ärendet enligt motivering i *bilaga 2*, och i det fall ärendet avgörs vid dagens sammanträde föreslås i andra hand att ärendet avslås.

### **Beslutsgång**

Ordförande konstaterar att det finns tre förslag till beslut:

Förvaltningens förslag

Förslag om återremiss enligt *bilaga 2*.

Förslag om avslag till förvaltningens förslag

Ordförande frågar om ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde eller om ärendet ska återremitteras och konstaterar att ärendet ska avgöras vid dagens sammanträde.

Ordföranden konstaterar därefter att två förslag till beslut återstår:

Förvaltningens förslag

Avslag till förvaltningens förslag

Ordförande ställer förslagen mot varandra och konstaterar att kommunstyrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag.

### **Reservation**

Samuel Klippfalk (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för egna förslag enligt *bilaga 2*.



## Yttrande

Vi är i grunden positiva till projekt som innebär att fastighetsägare förtätar på egen mark. Särskilt när man som här lägger den kompletterande bebyggelsen mot gatan och därmed får mer stadskaraktär. Det är dock viktigt att såväl fastighetsägaren som staden vinnlägger sig om en konstruktiv dialog med de närboende. Så att dessa upplever att den förändring som görs innebär en bättre helhet för alla berörda. Inte minst för att minimera risken för ett överklagande och i värsta fall ett upphävande av detaljplanen.

Vi anser vidare att det är en felaktig ordning att i enskilda projekt göra avsteg från stadens riktlinjer baserat på svepande formuleringar. Mer rimligt hade varit att först ta en diskussion om riktlinjerna och sedan när dessa klarlagts, antingen tillämpa dem eller tydligt motivera vilka särskilda skäl som föreligger för avsteg i just det för handen liggande projektet.

I sak anser vi det viktigt att värna om tanken att genom byggande av större lägenheter få en mix som underlättar flyttkedjor i allmänhet och för växande barnfamiljer att bo kvar i Solna i synnerhet.

**Lars Rådén**  
Moderaterna

**Peter Edholm**  
Liberalerna



Solna den 11 september 2023  
KS ärende Planbesked och principöverenskommelse  
för fastigheterna Rödbetan 1 och 2  
KS/2023:202

## Yrkande

Kommunstyrelsen har att ta ställning till föreliggande principöverenskommelse. Kristdemokraterna anser att principöverenskommelsen som den är utformad brister i ett antal punkter, vilka redogörs nedan. Med anledning av det begär vi återremiss.

### Avsteg från riktlinjer för bostadsförsörjning

Fastighetsägaren har framfört önskemål om att göra avsteg från riktlinjerna för bostadsförsörjning, som specificerar att 15% av lägenheterna ska vara minst 4 rok och ytmässigt överstiga 100 m<sup>2</sup>, samt att 10% av lägenheterna ska vara minst 5 rok och ytmässigt överstiga 110 m<sup>2</sup>. Dessa riktlinjer ställde sig alla partier bakom så sent som den 14 februari 2022. Den dåvarande kommunstyrelsen (från styre till opposition) var då enig om att en stor del av de fyrrummare som tillkommit under senare tid varit små fyrrummare, något som var följderna av att storlek inte specificerades.

Nu föreslås att det endast ska anges att 25% av lägenheterna ska vara 4 rum eller större, men det finns ingen specifikation på hur stor en större lägenhet ska vara. Förvaltningen skriver att de ”delar uppfattningen att en minsta storlek inte säkerställer en funktionell bostad.” Kristdemokraterna instämmer att väl planerade bostäder är viktiga, men anser samtidigt att en minsta storlek är en förutsättning som ger växande familjer fler val som underlättar för dem att bo kvar i Solna. Det handlar om ett långsiktigt och stabilt tänk om att ge förutsättning till en blandad demografi med singelhushåll, barnfamiljer, yngre och äldre. De byggprojekt vi klubbar idag formar hur Solna kommer att se ut om 50, eller till och med 100 år i framtiden. Att konjunkturen de närmaste åren kan vända såväl upp som ned borde inte rendera avsteg från gällande principer.

### Forcerad process – avsteg från gällande riktlinjer för bostadsförsörjning

Det är problematiskt att man i projektet vill frånga riktlinjerna för bostadsförsörjning, antagna av Solnas högsta beslutande organ, med en knapphändig motivering på två meningar. I slutändan riskerar detta bli till ett sluttande plan, där byggherrar godtyckligt kan kräva undantag från vilken del som helst av riktlinjerna i bostadsförsörjningen. Det finns därmed även en reell risk att den kommunala likabehandlingsprincipen frångås.

Ett mer korrekt förfarande hade varit att i den nyinrättade exploateringsberedningen göra en översyn av ytkravet för större lägenheter. Därefter hade man antagit reviderade riktlinjer för bostadsförsörjning, och därefter antagit principöverenskommelsen i sin nuvarande form.

### Åtgärda ”brist” på hyresrätter

I tjänsteskrivelsen framgår att ”bristen på hyresrätter i kommunen [är] stor och förvaltningen ser positivt på att hyresrätter tillskapas inom området.” En definitionsfråga, med tanke på att 38% av Solnas lägenheter är hyresrätter. Kristdemokraterna ser positivt på att man bygger hyresrätter i kommunen. Det står dock inte i motsats till familjevänliga stora lägenheter, och styret bör inte göra avsteg från gällande riktlinjer för att inrätta ett ”snabbspår” för hyresrätter.



Solna den 11 september 2023  
KS ärende Planbesked och principöverenskommelse  
för fastigheterna Rödbetan 1 och 2  
KS/2023:202

### LSS-boende och sociala lägenheter

Omvårdnadsförvaltningen prognostiserar att det i Solna finns behov av ett nytt LSS-boende vartannat år. Även socialförvaltningen har behov av att sociala lägenheter inrättas i Solna. För att fylla behovet hade vi önskat en tydligare skrivelse om inrättandet av LSS-boenden eller sociala lägenheter i överenskommelsen, istället för skrivningen ”om Staden så begär”.

### Boendeperspektivet

Nya byggprojekt måste ta hänsyn till de som redan bor i området. De fyra planerade huskropparna kommer att innebära en mycket påträngande förtätning. Grönytefaktorn och antalet träd kommer att minska avsevärt, vilket negativt påverkar biologisk mångfald, bullernivåer och trivseln i området. Parkeringsmöjligheterna är redan idag knappa och kommer försämrats ytterligare.

### **Med anledning av ovan yrkar jag**

**återremiss** av föreliggande principöverenskommelse,

**I det fall ärendet avgörs vid dagens sammanträde yrkar jag  
avslag** på ärendet.

Samuel Klippfalk  
Kristdemokraterna