



Tid Torsdagen den 15 december 2011 kl 16.00 – 16.10

Plats Bråvallasalen, Stadshuset

Justerat Torsdagen den 15 december 2011

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanelind

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Joakim Larsson (M) ordföranden

Maria Östberg Svanelind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)

Sebastian Carlsson (M)

Christoffer Järkeborn (M)

Daniel Forslund (FP)

Johan Hedin (C)

Lars Arell (S)

Maria Nygård (S)

Gabrielle Gjerswold (MP)

Åke Askensten (MP)

Tjänstgörande ersättare:

Per Hallberg (M)

för Lars Svärd (M)

Clara Lindblom (V)

för Ann-Margarethe Livh (V)

Ersättare:

Therese Carlborg (M)

Göran Kindvall (M)

Gustav Johansson (M)

Theréz Randduist (M)

Kenneth Nilsson (S)

Sara Gunnerud (S)

Håkan Olander (S)

Lennart Tonell (MP)

Anna Bäcklund (MP)

Tjänstemän:

T f Förvaltningschefen Gunnar Jensen, Marita Anheim, Ann-Charlotte Bergqvist, Petra Dalunde, Eva Olofsson, Martin Skillbäck och Åsa Wigfeldt samt borgarrädssekreteraren Martin Edgélius.

§ 6

Verksamhetsplan 2012 för exploateringsnämnden

Dnr E2011-110-01724

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2012 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner i ärendet föreslagna mål för nämnden.
- 3 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring med 7,4 mnkr för ökade kostnader och ökade intäkter inom driftbudgeten.
- 4 Exploateringsnämnden begär budgetjustering hos kommunstyrelsen för ökade intäkter om 0,2 mnkr med anledning av att arrenden överförs till exploateringsnämnden från idrottsnämnden från och med 2012.
- 5 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring för ökade utgifter och ökade inkomster med 16,9 mnkr inom investeringsplanen.
- 6 Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2012.
- 7 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 25 november 2011.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Johan Hedin (C) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Nämnden bifaller delvis kontorets förslag till beslut samt därutöver anför:

KF har beslutat om budget för stadens verksamhet. Socialdemokraterna har reserverat sig till förmån för ett helt annat budgetalternativ vilket också omfattar ett annat uppdrag till Exploateringsnämnden.

I vår budgetreservation för exploateringsnämnden vill vi särskilt framhålla några punkter som vi för oss skulle vara centrala i kontorets verksamhetsplan för det kommande året om vår budget varit i majoritet.

Dessa punkter handlar om att öka takten i bostadsbyggandet. Det är nödvändigt att också färdigställa bostäder i den takt som mark anvisas. I takt med

utförsäljningen av allmännyttan har andelen hyresrätter kraftigt sjunkit i många stadsdelar. Denna obalans kan bara rättas till genom att öka andelen markanvisningar till hyresrätter i dessa stadsdelar. Staden ska i högre utsträckning använda sig av de egna bostadsbolagen för att öka takten i byggandet av både hyresrätter och studentbostäder. Vi vill också att staden ska arbeta aktivt med att få ner produktionspriser och främja hållbart byggande, genom att bland annat använda sig av markanvisningstävlingar. Bostadsmarknaden för studenter är i sådan kris att många unga avstår från att flytta till Stockholm och studera. Antalet studentbostäder måste öka kraftigt. Vi vill se en särskild Öka takten satsning i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret.

I vårt budgetalternativ har vi också pekat på vikten av att bygga bort boendesegregationen och att bygga hållbart. Stockholm ska fortsätta att vara en grön stad där människors hälsa och möjlighet till rekreation prioriteras. En del i det arbetet är att reservera mark för dessa ändamål och att möjliggöra ungas idrottsutövande. Planering och placering av nya byggnader och nya områden bör alltid ske så att de kan försörjas med kollektivtrafik.

I vår budget betonar vi vikten av en tydlig och realistisk grönstrategi där de grönområden som ska bevaras blir större än idag. Därför ska stadens grönstrategi tydligt peka ut vilka grönområden som ska bevaras och vilka som kan bebyggas.

Vi skulle också ge ett omedelbart uppdrag till kontoret att avbryta den ideologiskt drivna försäljningen av mark utanför kommungränserna och vi skulle införa konsekvensanalyser för miljö, friluftsliv och regionutveckling i de fall försäljningar ändå kan vara aktuella.

3) Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Exploateringsnämnden beslutar att anta denna verksamhetsplan:

I det gröna och hållbara Stockholm ansvarar exploateringsnämnden för att staden förvaltar och utvecklar stadens mark på ett långsiktigt, yteffektivt, ekologiskt, socialt och ekonomiskt sätt.

Exploateringsnämnden upprättar exploaterings- och markanvisningsavtal med bostadsbolag som har högt ställda sociala och etiska krav och som bygger klimatsmart och yteffektivt. I det gröna och hållbara Stockholm säkerställer exploateringsnämnden att det i nya bostadsområden finns både hyres- och bostadsrätter samt bostäder för unga och studenter.

Viktiga mål

- Stockholm ska växa med förnuft genom att hushålla med stadens mark- och vattenresurser och genom att värna stadens karaktär och gröna kvalitéer
- Stockholms klimatpåverkan ska inte vara högre än vad som är hållbart i ett globalt perspektiv
- Stockholmare ska ha god tillgång till klimatsmarta bostäder anpassade efter människors behov och förutsättningar
- Alla som lever i Stockholm ska känna att de kan bidra till samhällets utveckling
- Stadsplaneringen ska anpassas efter barn och unga

Moderna, miljövänliga och mänskliga bostadsområden

För att uppnå ett hållbart Stockholm ska ett helhetsgrepp alltid tas vid planering och utveckling av bostadsområden. Byggnation ska ske på ett yteffektivt och klimatsmart sätt och värdefulla grönområden ska bevaras. Bostäder ska byggas där kollektivtrafiken är väl utbyggd och blandas med *arbetsplatser, rekreationsområden, idrott, service, kultur, förskolor och skolor*.

Nybyggnation ska i huvudsak ske på redan exploaterad mark. Grönytor och parkmark har ett stort rekreationsvärde för stockholmarna och är nödvändigta för den biologiska mångfalden.

Nya bostäder ska byggas där kollektivtrafiken är väl utbyggd och blandas med arbetsplatser, rekreationsområden, idrott, service, kultur, förskolor och skolor. Stadens vattenvägar för miljövänliga transporter ska utvecklas. Via tydliga markanvisningar ska nämnden se till att ny bebyggelse är energisnål och klimatsmart, att arkitekturen håller hög kvalitet och att en jämn fördelning mellan hyres- och bostadsrätter byggs.

All exploatering ska föregås av en klimatkonsekvensanalys.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden arbeta fram metoder för klimatkonsekvensanalyser. Gamla miljöskulder i form av markföroreningar ska regleras/saneras.

Jämn och hög byggtakt

Staden ska hålla en jämn och hög byggtakt som ger en långsiktigt hållbar boendemiljö för alla. Stockholm ska växa, men med bibehållna kvaliteter. Närnatur, grönområden och parker ska värnas och utvecklas kombinerat med en ökad variation i bostadsbyggandet. Målet är att bygga minst 15.000 högkvalitativa, yteffektiva och klimatsmarta bostäder under denna mandatperiod.

Beslut om stadsutvecklingsområden ska alltid föregås av en övergripande områdesplanering. Det är viktigt att i ett så tidigt planeringsskede som möjligt inkludera boende och uppmärksamma de många markintressen som finns inom ett visst avgränsat område.

Hur och vad marken ska användas till måste stämmas av i dialog med stadens invånare så att stadens tillgänglighet består. Stadsplaneringen ska genomsyras av en helhetssyn som inte bara beaktar ett klimatperspektiv utan även alla människors lika rätt att ges en ärlig möjlighet att påverka Stockholms framtida utveckling.

Barnperspektivet bör uppmärksammas mer i planprocessen och staden måste utveckla metoder för att inkludera barn och deras tankar gällande vilket innehåll framtidens Stockholm ska ha.

Staden ska styra markanvändningen

För att staden ska kunna driva en långsiktig och hållbar ekologisk, social och ekonomisk markförvaltning och för att i markanvisningar och exploateringsavtal ställa höga miljökrav, är det viktigt att staden fortsätter att vara ägare till huvuddelen av marken inom kommunen. Det är staden och inte bostadsbolagen

som ska styra markanvändningen.

Staden ska arbeta för att detaljplaner genomförs på ett klimatsmart sätt genom att i exploateringsavtal säkerställa, värna och utveckla stadens värdefulla grönområden.

Staden ska prioritera att bygga och upprätta exploateringsavtal och markanvisningsavtal i områden som är strategiskt lokaliserade i närhet av kollektivtrafik och där så är möjligt på redan exploaterad mark och genom att prioritera byggnation av yteffektiva bostäder för unga och studenter.

Genom tydligt formulerade exploateringsavtal ska Stockholms stad styra markanvändningen så att marken används yteffektivt och främst prioriterar byggandet av flerbostadshus. Exploateringsnämnden ska fokusera sitt arbete på att markanvisa och upprätta exploateringsavtal som medger yteffektiv markanvändning, som säkerställer byggande av både hyres- och bostadsrätter och som säkerställer en varierad arkitektur av hög kvalitet.

Markanvisningar ska användas för att ställa höga miljö- och energikrav samt krav på god tillgänglighet. Exploateringsavtal ska även användas för att styra upplåtelseformer.

Parkeringsnorm

Parkeringsnormen ska, förutom det som krävs ur tillgänglighetssynpunkt, vara inom intervallet 0,1-0,3 och bero på lokalisering och bebyggelsestyp.

Parkeringsplatserna ska inrättas i garage och det ska säkerställas att parkeringsplatserna inte belastar boendekostnaderna. Parkeringskraven ska kompletteras med en styrande parkeringspolitik så att parkering på gatumark minimeras.

Värna grönområden och vattenytor

Grönytor och parkmark har ett stort rekreativvärde för stockholmarna och är nödvändigt för den biologiska mångfalden. Byggnation ska i huvudsak ske på redan exploaterad mark. I de fall där naturmark av någon anledning tas i anspråk ska detta kompenseras med andra grönytor med likvärdiga ekologiska kvaliteter.

Metoder och riktlinjer för grönkompensation ska utvecklas. Enbart underhåll och upprustning kan inte ses som grönkompensationsåtgärder.

Exploateringskontoret ska aktivt arbeta för att inrätta naturreservaten Årtaskogen -Årsta holmar, Älvsjöskogen, Lillsjön, Kyrkhamn-Lövstaområdet, Fagersjö-Rågsved, Högdalstopparna, Södra och Norra Djurgården. Projektet med nationalstadspark Ekopark Syd ska förverkligas och de tidigare planerna på att bebygga Årstälänken ska genomföras.

Miljöanpassat byggande och högt ställda energikrav

Vid markanvisningar ska alltid höga energi – och miljökrav ställas.

Energikraven vid nyproduktion måste skärpas, passivhusstandard ska vara norm.

Alla bostäder som markanvisas i Stockholm ska byggas enligt passivhusstandard och inte förbruka mer än 45 kWh/kvm/år exklusive hushållsel. Energikraven ska

skärpas med inriktning mot att 2015 vara plushusstandard, det vill säga hus som producerar energi med hjälp av solceller, solfångare och minivindkraftsverk.

Staden ska uppvakta regeringen om att Bromma flygplats ska läggas ner och använda marken för ny bostadsbebyggelse. Bromma flygplats ska liksom som Norra Djurgårdsstaden och Norra stationsområdet/Hagastaden bli klimatneutrala stadsdelar som producerar egen el genom solfångare, solceller och vindkraft.

Stadsdelarna planeras genom en tidig och välförankrad medborgardialog, med ett lågt parkeringstal och genom att den senaste och bästa miljötekniken används.

Stockholms stad ska erbjuda rådgivning och stöd till bostadsbolagen för att miljökraven ska uppfyllas samt att staden ska följa upp och kontrollera efterlevnaden av miljökraven.

Bostadsbolagen väljer själva hur energikraven ska klaras, el som uppvärmningskälla ska dock undvikas. Om kraven inte uppfylls när byggnaden är i bruk ska byggföretaget krävas på avtalsviten. Bostadsbolag som inte uppfyller miljökrav ska inte ges nya markanvisningar i Stockholm, förslagsvis inom en femårsperiod. På samma sätt som uppföljning av miljökrav genomförs ska bostadsbolagens åtaganden om tillgänglighet med mera följas upp.

Små bostäder för studenter och unga

Bristen på små lägenheter är stor i Stockholm idag. Minst 20 % av de nyproducerade bostäderna ska vara små och yteffektiva lägenheter för ungdomar och studenter. Vid nybyggnation ska upplåtelseformerna tydligt regleras i exploateringsavtal eller i stadens markanvisningar.

För att möjliggöra och uppmuntra byggande av yteffektiva bostäder ska byggkostnaderna minska – dock inte på bekostnad av kvalitet eller lågt ställda miljökrav. Det är viktigt att staden tar ansvar och börjar markanvisa mark till bostadsbolag som önskar bygga bostäder åt unga och studenter.

Byggkostnader kan pressas ner genom att möjliggöra nybyggnation av lägenheter med parkeringskrav som endast uppfyller tillgänglighetskravet. Staden kan även pressa byggkostnaderna genom att markanvisa bostäder utanför stadens centrala lägen där markpriserna är lägre.

För boendekategorin studenter kan minikorridorer innebära lägre byggkostnader. För att lösa den akuta bostadsbristen för studenter ska möjligheterna att uppföra tillfälligt boende, i paviljonger, undersökas. Detta kan till exempel ske på mark där nybyggnation planerats innan projektet kommit igång, vilket gjordes inför byggnationen av Hammarby sjöstad. Exploateringsnämnden ska i samverkan med stadsbyggnadsnämnden driva på för detta.

Planering för mångfald

Genom tydliga exploateringsavtal ska staden styra markanvändningen så att marken används yteffektivt och flerbostadshus skall prioriteras då de är mer yteffektiva. Enbart i undantagsfall är småhus och radhus acceptabla.

Vid planering av nya bostadsområden ska barns behov av lämplig mark för lek och idrott samt tillgänglighet uppmärksammas och säkerställas.

Nyproduktion av bostäder på stadens mark ska gynna integration genom att nya områden bebyggs med både hyres- och bostadsrätter och med många ytor för spontana möten.

Bostadsutbudet måste utökas och bostäderna ska kunna efterfrågas av alla, till exempel bör staden bygga fler kollektivhus och fler små lägenheter för ungdomar och studenter.

Konkurrens på byggmarknaden ska gynnas då det bidrar till billigare produktion och mångfald i arkitekturen. Även små byggherrar ska ges möjlighet att bygga i Stockholm.

Bostadsexploateringsprojekt med minst 100 bostäder ska innehålla en andel om minst 5 procent lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk eller fysisk funktionsnedsättning.

Kommunfullmäktiges mål för nämnden

- Minst 20 % av nyproduktionen av bostäder ska utgöras av små och yteffektiva lägenheter för unga och studenter
- Vid nyproduktion av bostäder ska höga energi- och miljökrav ställas. Alla bostäder i Stockholm ska byggas enligt passivhusprincipen och inte förbruka mer än 45 kWh/kvm/år exklusive hushållsel. Energikraven ska skärpas med inriktning mot att 2015 vara plushusstandard.
- Bostäder ska byggas nära kollektivtrafik, nära park- eller grönområden och med ett lågt antal parkeringsplatser.
- Parkeringsnormen ska vara 0,1-0,3 och i vissa typer av bostäder, t ex studentbostäder och ungdomsbostäder, endast den norm som krävs ur tillgänglighetssynpunkt.
- Staden ska i sin upphandling ställa sociala och etiska krav och krav på tillgänglighet.

Särskilda åtgärder

- Exploateringsnämnden ska erbjuda bostadsbolagen rådgivning i klimatsmart byggande samt uppföljning av miljökrav.
- Exploateringsnämnden ska utarbeta metoder för grönkompensation.
- Exploateringsnämnden ska planera nya stadsutvecklingsområden utifrån en övergripande områdesplanering och genom att medborgarnas idéer och perspektiv tas tillvara.
- Exploateringsnämnden ska aktivt arbeta för att till år 2014 ha inrättat följande naturreservat: Årstaskogen - Årsta holmar, Älvsjöskogen, Lillsjön, Kyrkhamn-Lövstaområdet, Fagersjö-Rågsved, Högdalstopparna, Södra och Norra Djurgården.

4) Clara Lindblom (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Nämnden delvis bifaller kontorets förslag till beslut
samt därutöver anförs

I Vänsterpartiets budgetreservation har en delvis annorlunda inriktning för Exploateringsnämnden föreslagits – där fokus ligger på att sänka hyrorna i nyproduktionen och bygga bostäder som är anpassade till unga och studenter

behov för att komma till rätta med den omfattande bostadsbristen i Stockholm.

Vänsterpartiet vill se en offensiv bostadspolitik för att trygga allas rätt till ett bra boende, och vill särskilt trycka på några av de punkter vi anger som satsningar utöver borgarnas budget och mål för Exploateringsnämnden i vår budgetreservation:

- Minst 20 000 nya bostäder under mandatperioden, varav 75 procent ska vara hyresrätter
- Snabbare planprocess genom satsningar på fler handläggare
- Lägre hyror i nyproduktion genom markanvisningstävlingar, samt sänkta och flexibla parkeringstal (från 0,14 till 0,7)
- Uppdrag åt de allmännyttiga bostadsbolagen att bygga specifikt för unga. Var fjärde nybyggd bostad ska vara en mindre hyresrätt med pressad hyra, öronmärkt för den under 27 år.
- Utlokalisering av kommunala myndigheter till ytterstaden
- Hyresrätter och studentbostäder i Hagastaden
- Fler markanvisningar för studentbostäder till SSSB
- Färdigställa landskapsparken på Årstafältet (investering), göra Årstaskogen och Årsta holmatill naturreservat (investering)
- Planera för en ekostadsdel på nuvarande Bromma flygplats
- Cykelparkeringar vid alla större knutpunkter för kollektivtrafiken

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Johan Hedin (C).

Reservation

Vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Clara Lindblom (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:
