

Utlåtande 2005:50 RII+III (Dnr 316-3733/2004)

Genomförandeplan för byggande av 20 000 nya lägenheter under perioden 2003-2006

Bostadsförsörjningsprogram

Redovisning 20K-projekt

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Som bostadsförsörjningsprogram för mandatperioden 2002-2006 enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar antas detta utlåtande.
2. Stadsbyggnadsnämndens och gatu- och fastighetsnämndens redovisning av förslag till genomförandeplan för byggande av 20 000 nya lägenheter under perioden 2003-2006 godkänns.
3. Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden får i uppdrag att ta fram en plan för bostadsförsörjning 2007-2011.

Föredragande borgarråden Kersti Py Börjeson och Leif Rönngren anför följande.

Ärendets beredning

I ett gemensamt tjänsteutlåtande presenterar stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret en plan för genomförande av kommunfullmäktiges mål om 20 000 nya lägenheter mellan 2003-2006. De redovisade bostadsprojekten ingår i stadens bostadsförsörjningsprogram under åren 2003-2006. Inom ramen för uppfyllande av kommunfullmäktiges mål om 20 000 lägenheter, s.k. 20K-projektet, konkretiseras arbetet med att förse stadens nuvarande och blivande invånare med bostäder.

Sammanfattning

Ett av kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål är att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kan påbörjas under perioden 2003-2006. I bostadsmålet ingår även att bygga bostäder som alla kan efterfråga och att hälften ska vara hyresrätter. Allmännyttan kommer att bygga 8 000 av dessa hyreslägenheter. I genomförandeplanen presenteras de projekt som ingår i 20K-projektet.

Bilaga 1 Reservationer och särskilda uttalanden från stadsbyggnadsnämnd och gatu- och fastighetsnämnd

Bilaga 2 20 000 bostäder under perioden 2003-2006

Bilaga 3 Rättelser och uppdatering av bilaga 2

Remiss

Stadsledningskontoret, som har fått ärendet på remiss, anser att det mål om 20 000 nya bostäder som kommunfullmäktige antog i budget år 2003 tillsammans med genomförandeplanen följer de riktlinjer som lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger. Stadsledningskontoret anser att genomförandeplanen visar att kommunfullmäktiges mål om 20 000 nya bostäder är på väg att uppfyllas och att staden uppfyller sina åtaganden gentemot byggherrarna.

Våra synpunkter

Stadens mål om 20 000 nya bostäder är på god väg att genomföras. Det är tillfredsställande och betryggande med tanke på rådande bostadssituation. Stadens ambitionsnivå vad gäller bostadsproduktion har höjts avsevärt. Vi anser att staden även fortsättningsvis måste ha en hög ambition för att Stockholm ska kunna erbjuda bostäder för alla som vill flytta till eller behöver byta bostad i Stockholm. För närvarande har vi säkerställt ett högt bostadsbyggande även efter 2006 genom att antalet möjliga bostadsplaner på längre sikt är uppe i över 35 000 lägenheter. Stadens byggande ska ge en god bebyggd miljö med höga estetiska värden, utveckla gemensamhetsytor, erbjuda blandade bostadsformer och motverka otrygghet. Stadsutvecklingen ska följa översiktsplan -99 och dess princip om en tät stad där bilberoendet minskar. Staden har ett antal stadsutvecklingsområden, såsom till exempel Hammarby Sjöstad, Kista, Hu-

sarviken-Frihamnen-Värtan, Nordvästra Kungsholmen, Liljeholmen, Norra Station, Ulvsunda och Bromma, som fortsätter vara högaktuella för bostadsbyggnation.

Bostadsbristen har inneburit svårigheter för många människor och har hämmat Stockholms ekonomiska tillväxt. Svårigheten att finna bostäder har medfört att företag tvekat om att flytta sin verksamhet hit. Bristen på studentbostäder har medfört att Stockholm har tappat en del av sin attraktionskraft på blivande studenter. Därmed har Stockholm också gått miste om framtida, välutbildad arbetskraft. Stockholm planerar att bygga 1 540 nya studentlägenheter under mandatperioden 2002-2006 (omvandlingen av skatteskrapan inräknad). Ett flertal satsningar på näringslivet och nya spännande områden har påbörjats. Biotekniken håller på att utvecklas kring Norra Station och den nya stadsdel som planeras där. IT- och informationsteknikindustrin är alltså stark i Kista och vid Telefonplan växer det fram ett kluster för design, arkitektur och formgivning. Med de nuvarande satsningarna på Kista, Hjorthagen/Värtan och Norra stationsområdet lever staden upp till ambitionen att bygga över hela Stockholm. Vi anser att det är en nödvändighet att sprida satsningar över staden för att skapa förutsättningar för en levande stad, där människor med olika bakgrund möts i vardagen. En sådan prioritering innebär också omflyttning av resurser, vilket motverkar de rådande ekonomiska och sociala orättvisorna. Att alla områden har trygga och bra bostäder, arbetsplatser, kommunikationer, grönområden och centrumanläggningar tjänar hela staden långsiktigt på. Det långsiktiga arbetet för att säkra stockholmarnas tillgång till grönområden för lek och rekreation samt bevarande av viktiga biotoper kommer att fortsätta i form av upprustningar av bostadsnära grönområden och nya naturreservatsbildningar som pekas ut i översiktsplan och miljöprogram.

Vi anser att det är viktigt att vi bygger för alla. För att satsningarna ska bli lyckosamma krävs att det finns bostäder som alla kan efterfråga. Hälften av projekten är lägenheter med hyresrätt och hälften är lägenheter med bostadsrätt. Det finns också ett antal projekt med småhusproduktion i eget ägande. Stadens allmännyttiga bostadsbolag har åtagit sig att bygga 8 000 nya hyresrätter. I begreppet "bygga för alla" ligger också åtaganden och försök att pressa produktionskostnaderna. Genom att genomföra ett antal direkta åtgärder som staden har rådighet över kan staden bidra till att minska produktionskostnaderna. Staden tar kostnaderna för infrastrukturinvesteringar i samband med nybyggnation och rustar parker och andra gemensamma områden i närheten av nyproduktion i syfte att skapa goda boendemiljöer. Genom miljömiljarden tar staden också ansvar för att komma till rätta med gamla miljöskulder utan att det belastar enskilda bostadsprojekt. Andra viktiga områden i arbetet med att

pressa produktionskostnaderna är en ökad samverkan kring planprocessen, utveckla byggprocessens tidiga skeden, utveckla styrning och kompetens i projekteringsfasen, ökat industriellt byggande och pressa priserna i de underliggande leden. De allmännyttiga bolagen har framgångsrikt lyckats kombinera ett antal åtgärder för att på så sätt minska produktionskostnaderna. Vi följer med spänning det fortsatta arbetet. Staden har också välkomnat och aktivt arbetat för att få fler aktörer på bostadsmarknaden. Under mandatperioden har cirka 40 olika företag fått markanvisningar för bostadsbyggnation, att jämföra med ett tiotal under förra mandatperioden. Staden arbetar på bred front för att få fram nya lägenheter. Även ombyggnationer är intressanta i detta arbete. Ett stort antal detaljplaner har tidigare inte tillåtit att inreda vinden för bostadsändamål. Genom att nu arbeta om detaljplanerna stadsdelsvis hoppas vi kunna lösgöra ett antal möjliga vindslägenheter i Stockholm. Ungefär 1 000 nya lägenheter skapas på så sätt i Stockholms innerstad. Till detta kommer omvandlingar av kontors- och industrilokaler, vilket under perioden 2003-2006 bör ge 3 500 nya bostäder. Staden arbetar också för att skapa boende för hemlösa. Under perioden 2003-2006 skapas ytterligare 1 360 nya platser ibland annat gruppboende och hotellhem för hemlösa.

Det fortsatta arbetet kommer att inriktas på att minimera riskerna för varje enskilt bostadsprojekt så att tidplanen följs. Problem med buller och partiklar kan uppstå eftersom stadens strategi är att bygga på redan exploaterad mark och bygga staden inåt. Projekten i bilagan ska underkastas prövning enligt plan- och bygglagen och slutligen fastställas genom politiska beslut.

Medborgare har rätt att överklaga detaljplaner, vilket kan försena projekt. Genom att arbeta för att utveckla planprocessen hoppas vi kunna hitta sätt att öka delaktigheten och därigenom minska antalet överklagade planer. Staden har löpande kontakter med länsstyrelsen som på senare tid lyckats korta handläggningstiderna på ett tillfredsställande sätt. Tyvärr har inte regeringens handläggningstider kortats på samma tillfredsställande sätt, men genom uppvaktningar har regeringen medvetandegjorts om den stora ökningen av antalet detaljplaner i Stockholm.

Bostadsbyggandet ska ske på redan exploaterad mark. Staden ska planera för bostäder i kollektivtrafiknära lägen alternativt planera in goda kollektivtrafiklösningar, särskilt i de i översiktsplanen angivna stadsutvecklingsområdena. Goda boendemiljöer förutsätter närhet till grönområden såsom parker eller friluftsområden. Bostadsområden ska planeras för människor och med barnens bästa i fokus. Det finns projekt som förläggs till grönområden eller på gemensamhetsområden såsom bollplaner eller parker. Genom kompensationsåtgärder i närområdet är det meningen att intrånget ska kompenseras både kvalitativt

och kvantitativt. Åtgärder som kan vara aktuella är t.ex. upprustningar av kvartersparker, förstärka spridningskorridorer, trädplantering, gröna skolgårdar eller rening av vattendrag. Naturvärden och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas.

Den här genomförandeplanen för 20 000 nya bostäder under 2003-2006 är ett viktigt dokument som visar stadens kraftsamling för att lösa bostadsbristen i Stockholm. Det finns en bred uppslutning kring stora delar av genomförandeplanen såväl från stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden som från stadens byggherrar och entreprenörer, vilket visar att frågan om Stockholms bostadsförsörjning är angelägen och viktig. Givetvis ska planarbetet underkastas gällande lagstiftning såsom plan- och bygglagen och erforderliga beslut i respektive nämnd, men det är tillfredsställande att den övergripande redovisningen har ett brett stöd.

Nu har vi kommit ett gott stycke på väg mot att förverkliga 20 000 lägenheter under innevarande mandatperiod. Vi vill emellertid inte slå oss till ro med detta utan vi måste nu blicka framåt och planera för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm på lång sikt. Detta för att staden ska kunna erbjuda fler människor att trivas i framtidens Stockholm. Därför ger vi i samband med detta ärende stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden i uppdrag att genomföra analyser av bostadsbehovet, behovsinventering samt att utifrån de uppskattade behoven föreslå inriktning för bostadsproduktionen och ta fram nytt program för bostadsförsörjning för nästkommande femårsperiod, 2007-2011.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Mikael Söderlund* (båda m) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. ge kommunstyrelsen i uppdrag att uppvakta regeringen för att få till stånd sänkt skatt på byggande, förenklade regler för beslut om byggande samt behovet av bullernormer som är anpassade till storstäder och deras tillväxt
2. därutöver anför följande.

Det är nu drygt två år sedan den rödgröna majoriteten tog över i stadshuset. Trots majoritetens försök att bevisa motsatsen, framgår det av statistiken att det byggs alldeles för lite i Stockholm. Under de närmaste trettio åren förväntas Stockholms stad växa med 150.000 invånare och stockholmsregionen med 600.000 invånare. Bostadsbristen är ett hinder för tillväxt och utan ett massivt byggande riskerar stadens utvecklingspo-

tential och attraktionskraft att gå förlorad. Bristen på bostäder drabbar också alla de människor som tvingas tacka nej till arbete eller utbildning i staden och leder till otrygghet för tiotusentals invånare som måste hyra lägenheter i andra och i vissa fall tredje hand.

Trots vissa tecken på en begynnande högkonjunktur i stockholmsområdet är bristen på bostäder stor. Inte sedan miljonprogrammets dagar har bostadsbristen varit så stor som den är idag. I Stockholm står över 100.000 personer i bostadskö och det finns inga tecken på minskat tryck. Den rödgröna majoriteten har utlovat 20.000 nya bostäder under nuvarande mandatperiod. Vi anser att det är en bra målsättning, men det räcker inte med att lova saker och tro att bostäder ska ramla ner från himlen. Hittills har endast majoriteten lyckats få fram 4 399 nybyggda inflyttningssklara lägenheter under de senaste två åren - vilket innebär att det nu återstår knappt 16 000 lägenheter tills socialdemokraternas vallöfte är uppnått. För att få fart på bostadsbyggandet måste bostadspolitiken förändras radikalt – både på kommunal och nationell nivå.

Allt fler statliga lagar, förordningar, föreskrifter, riktlinjer och rekommendationer påverkar planprocessen och gör det svårare och svårare för staden att skapa förutsättningar för nya bostäder och arbetsplatser i Stockholm. Dagens komplexa, rigida och svårtolkade regelverk medför att många angelägna byggprojekt fördröjs och fördyras. Dessa regelverk ställer sammantaget upp orimliga krav på byggnaders lokalisering och egenskaper, som riskerar att omöjliggöra många angelägna byggprojekt i en växande storstad som Stockholm.

I en nyproducerad lägenhet står skatter och avgifter för mer än 60 procent av hyran, vilket gör produktionskostnaderna rekordhöga i ett europeiskt perspektiv. Det är regeringens brist på effektiva åtgärder för att skapa sunda förutsättningar för bostadsbyggandet som lett till problem. Regeringen agerar kortsiktigt när det gäller subventioner och skatter för byggandet, vilket rubbar främst den konkurrens som är viktig för alla parter. Istället för statliga utredningar behövs sänkt skatt på byggandet och enklare regler för beslut om byggande. Den sittande PBL-utredningen har här en nyckelroll.

Det är bra att samla alla kommande bostadsprojekt i ett och samma måldokument. Bostadsförsörjningsprogrammet ger en helhetssyn över det planerade byggandet i Stockholm. Alla försök till att påskynda byggandet är välkommet. När byggprojekten kommer upp för beslut i berörd nämnd kommer vi att ta ställning för varje projekt för sig.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Svårigheterna att hitta en bostad om man vill studera, arbeta eller leva i Stockholm gör att det är mycket viktigt att det tillkommer nya bostäder i stockholmsområdet, och även i Stockholms stad. Vi ställer oss därför bakom målet att tillskapa 20.000 nya lägenheter 2003-2006. Att bygga nya bostäder som ska utgöra bra boenden för lång tid ställer höga krav på stadsplaneringen och miljötänkandet. Att skydda stadens grön-

struktur, bygga bostäder på ett miljöanpassat sätt med goda estetiska kvalitéer och planering med ett barnperspektiv ser vi som nödvändigt för en god fortsatt utveckling av Stockholm. Särskilt viktigt är att bostadsbyggandet sker enligt principer som även ger stockholmarna tillgång till grönområden och områden för lek och rekreation. För den biologiska mångfalden är det viktigt att miljöprogrammets mål 4:2 om grönmarskompensation uppfylls. Vi ser positivt på att staden nu tar fram ett bostadsförsörjningsprogram där dessa principer har en central roll.

En del av de byggprojekt som tas upp i listan över projekt inom planen för byggande av 20.000 nya bostäder under perioden 2003-2006, och där planeringen redan har påbörjats, bedömer vi som olämpliga då de mycket tydligt frångår principerna i bostadsförsörjningsprogrammet. En del frångår också stadens översiktsplan och mål i miljöprogrammet. Målet om 20.000 lägenheter kan nå utan att dessa principer frångås och intrång görs i planerade naturreservat som Sätmaskogen, Årtaskogen och Nackareservatet, eller i Nationalstadsparken. Vi kommer därför motsätta oss att sådana projekt förverkligas.

Ett antal projekt som planeras och finns upptagna på listan anser vi kan inrymma fler lägenheter än nu föreslagits, särskilt kan bostäder byggas tätt där det finns eller planeras för en god kollektivtrafikförsörjning.

Vi ser också positivt på det stora antal lägenheter som tillskapas genom avkontoriering och vindsinredningar. Tillsammans med nya studentbostäder och bostäder som skapas särskilt för gruppboenden och hemlösa ger det ett viktigt bidrag till ökningen av bostäder i Stockholm.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Som bostadsförsörjningsprogram för mandatperioden 2002-2006 enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar antas detta utlåtande.
2. Stadsbyggnadsnämndens och gatu- och fastighetsnämndens redovisning av förslag till genomförandeplan för byggande av 20 000 nya lägenheter under perioden 2003-2006 godkänns.
3. Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden får i uppdrag att ta fram en plan för bostadsförsörjning 2007-2011.

Stockholm den 9 mars 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Kersti Py Börjeson Leif Rönngren

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 september 2004 att för egen del godkänna genomförandeplanen och överlämna den till kommunstyrelsen.

Reservation anfördes av *Cecilia Obermüller* (mp), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden *Lotta Edholm* (fp), *Katariina Güven* (fp) och *Kerstin Rossipal* (kd), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av *Joakim Larsson* (m), *Ingvar Snees* (m) och *Regina Öholm* (m), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av *Cecilia Obermüller* (mp), bilaga 1.

Ersättaryttrande gjordes av *Eie Herlitz* (mp), bilaga 1.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 21 september 2004 att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande.

Det är oerhört glädjande att se att det för närvarande finns bostadsprojekt med sammanlagt cirka 23 000 lägenheter som bedöms som möjliga att påbörja senast 2006. Från och med oktober 2002 till 22 juni 2004 har det beslutats om markanvisningar till cirka 16 500 lägenheter och startpromemorior till cirka 22 000 lägenheter. Takten att ta fram markanvisningar och detaljplaner har ökat markant sedan den nuvarande majoriteten tillträdde och nu förväntar vi oss resultat i form av påbörjade byggen. Det är nu viktigt att byggherrarna tar sitt ansvar och följer tidsplanerna. Staden kommer annars att allvarligt överväga att byta byggherre i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

Reservation anfördes av vice ordföranden *Sten Nordin* (m), *Berthold Gustavsson* (m), *Anna Wersäll* (m), *Ulf Fridebäck* (fp), *Martina Lind* (fp) och *Mats Rosén* (kd), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden *Sten Nordin* (m), *Berthold Gustavsson* (m), *Anna Wersäll* (m), *Ulf Fridebäck* (fp), *Martina Lind* (fp) och *Mats Rosén* (kd), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av *Per Bolund* (mp), bilaga 1.

Stadsbyggnadskontorets och gatu- och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande av den 4 september 2004 har följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige har beslutat att 20 000 bostäder ska påbörjas under åren 2003-2006. Under det första halvåret 2004 har gatu- och fastighetsnämnden anvisat mark för cirka 9 700 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om att påbörja planläggning för 13 650 lägenheter. Detaljplaner för 2 594 lägenheter har antagits. Med tidigare beslut innebär det att staden för närvarande har bostadsprojekt med sammanlagt cirka 23 000 lägenheter som bedöms som möjliga att påbörja senast 2006.

Grunden för att uppnå målet om 20 000 nya bostäder är lagd. Arbetets inledande etapp är slutförd. Nu fortsätter arbetet med att bevaka och säkerställa alla enskilda projekts tidsplaner så att de kan genomföras eller påbörjas inom angiven tidsram. Under genomförandet ökar de risker som staden inte kan kontrollera eller åtgärda på samma sätt som under planeringsfasen.

I tjänsteutlåtandet redovisas varje enskilt bostadsprojekt som ingår i de 20 000 bostäderna. De redovisade bostadsprojekten ingår i stadens bostadsförsörjningsprogram under åren 2003-2006. Inom ramen för 20k-projektet konkretiseras arbetet med att förse stadens nuvarande och blivande invånare med bostäder.

UTLÅTANDE

Bakgrund

För att säkra Stockholms framtida tillväxt och för att komma tillrätta med bostadsbristen behöver staden fler bostäder. Till år 2030 beräknas Stockholms befolkning öka med 150 000 personer. (Se Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen.) Räknat med nuvarande utrymmesstandard på 1,86 personer per lägenhet innebär det att ytterligare 80 000 bostäder behövs.

Som en första satsning för att kraftigt öka bostadsbyggandet i staden har kommunfullmäktige som ett övergripande inriktningsmål beslutat att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kan påbörjas under perioden 2003-2006.

Hälften av de 20 000 bostäderna ska vara hyresrätter. Av utvecklingsdirektiven för de kommunala bostadsbolagen framgår att dessa sammantaget ska producera 8 000 lägenheter under perioden. I stadens budget för år 2004 anges också att det är prioriterat att bygga bostäder som alla har råd att efterfråga. Efter år 2006 är ambitionen att Stockholm ska fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet.

För att ytterligare öka och bibehålla effektiviteten i arbetet med att nå det uppsatta målet sker detta i projektform – det s.k. 20k-projektet – under åren 2003-2006. Arbetet sker i samarbete mellan stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, gatu- och

fastighetskontoret samt miljöförvaltningen, bl.a. genom den styrgrupp som finns för ändamålet. Med uppgift att samordna, följa upp och bevaka arbetet har en projektledare tillsatts. Projektet påbörjades i januari 2003.

20k-projektets första etapp

I juni 2004 avslutades arbetets första etapp i 20k-projektet. Syftet med den första etappen var att identifiera bostadsprojekt med sammantaget minst 20 000 lägenheter som bedöms ha goda förutsättningar att påbörjas senast 2006. (Se *Lägesrapport av bostadsmålet 20 000 lägenheter under perioden 2003-2006*, dnr. 2004-02006-36 resp. 04-511-415). Inom ramen för detta arbete gjordes en genomgång av stadens totala projektportfölj. I projektportföljen, som totalt innehåller cirka 50 000 lägenheter, ingår även stadsutvecklingsområden i tidiga skeden. Projekten klassificerades utifrån hur komplicerade de bedömdes vara att genomföra och därmed påbörja under perioden. Bedömningen utgick från riskfaktorer som tekniska komplikationer, större förändringar i infrastrukturen, omfattande saneringsåtgärder, evakueringar etc. Bedömningen gjordes gemensamt av kontor och förvaltningar. Genomgången av stadens bostadsprojekt visade på behovet av att komplettera med fler projekt med lägre komplexitet. Dessutom krävdes kompletteringar för att ge de kommunala bostadsbolagen förutsättningar att uppfylla sina produktionsmål.

Även marknadens önskemål har beaktats i arbetet. Under år 2003 minskade bostadsbyggandet i Stockholm, bl.a. beroende på lågkonjunkturen. I 20k-projektets inledande fas har därför ett omfattande arbete bedrivits för att nå bästa möjliga överensstämmelse mellan byggherrarnas önskemål och stadens bostadsplanering. Generellt efterfrågar byggherrarna planer för mindre och måttliga projekt, 50-150 lägenheter, i goda kollektivtrafiklägen. Stadens arbete med stadsutvecklingsområdena fortgår parallellt med 20k-projektet, men på grund av projektens komplexitet påbörjas merparten av de lägenheter som planeras i dessa områden efter år 2006.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är varje kommun skyldig att "planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs". Genomförandeplanen för 20k-projektet anger de riktlinjer som staden arbetar efter när det gäller bostadsförsörjningen under innevarande mandatperiod. Ambitionen är att inom ramen för 20k-projektet konkretisera arbetet med att förse stadens nuvarande och blivande invånare med bostäder. I genomförandeplanen redovisas varje enskilt bostadsprojekt som ingår i stadens bostadsförsörjningsprogram under åren 2003-2006 (se *bilaga 1*, här *bilaga 2*). Kontoren vill i sammanhanget påminna om att den demokratiska processen med bl.a. samråd som är lagfäst i plan- och bygglagen inte kan föregripas, och har därför planerat med en viss säkerhetsmarginal i antalet bostadsprojekt.

Utgångspunkter för stadens bostadsplanering under åren 2003-2006

Staden har brist på bostäder men lider också av bristande rörlighet på bostadsmarknaden. För att möta såväl bostadsköns behov som för att öka rörligheten på bostadsmarknaden bör staden planera för alla typer av bostäder och upplåtelseformer; prisvärda hyresrätter, bostadsrätter för hushåll med normala inkomster, markbostäder, studentbostäder samt mer exklusiva bostäder. Sammanfattningsvis innebär det projekt som kontoren bedömt som möjliga att praktiskt genomföra, som marknaden efterfrågat planer för och som tillsammans skapar den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer.

Stockholm har som ambition att växa men också att utvecklas till en långsiktigt hållbar stad. Under rubriken Miljöaspekter redovisas hur kontoren arbetat för att sammanlänka dessa båda ambitioner.

Lägesrapport 20k-projektet

20k-projektets planeringsfas avslutades i juni 2004. Målsättningen var att den s.k. 20k-listan då skulle innehålla projekt med minst 20 000 lägenheter som bedömdes som möjliga att genomföra plus en viss säkerhetsmarginal.

För närvarande finns projekt med sammanlagt cirka 23 000 lägenheter som bedöms som möjliga att påbörja senast 2006. En redovisning av de enskilda bostadsprojekten finns i bilaga 1 (här bilaga 2).

Under perioden har gatu- och fastighetsnämnden fattat beslut att anvisa mark för cirka 9 700 lägenheter. Motsvarande siffra för år 2003 var 5 300 lägenheter. Under perioden januari – juni 2004 har stadsbyggnadsnämnden fattat beslut att påbörja detaljplanläggning för 10 650 lägenheter. Utöver dessa tillkommer beslut om programarbete för cirka 3 000 lägenheter i Skärholmen. Under år 2003 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att påbörja planläggning för 5 300 lägenheter. Sammantaget med tidigare beslut innebär det att för de bostadsprojekt som för närvarande listas i 20k-projektet, (se *bilaga 1*), finns beslut om att påbörja planläggning samt beslut om markanvisning när så behövs.

Under perioden januari – juni 2004 har stadsbyggnadsnämnden antagit detaljplaner som innehåller 2 594 lägenheter. Motsvarande siffra för 2003 är 3 368 lägenheter.

Av de cirka 23 000 lägenheterna som listats har bostadsprojekt med sammanlagt cirka 2 900 lägenheter påbörjats. Av dessa påbörjades 1 112 lägenheter år 2003. Hittills i år har 1 788 lägenheter rapporterats som påbörjade enligt USK:s definition. Enligt definitionen räknas byggstart från den tidpunkt då källargolv eller bottenplatta gjutits. För övriga 975 lägenheter har markarbeten påbörjats.

Bostäder som alla kan efterfråga

I bostadsmålet ingår även att bygga bostäder som kan efterfrågas av alla. Arbetet för att uppnå detta sker på olika sätt som redovisats tidigare. (Se *Lägesrapport av bostadsmålet 20 000 lägenheter under perioden 2003-2006*, dnr. 2004-02006-36 resp. 04-511-415). Bl.a. genomförs entreprenadtävlingar, försöksprojekt med billigare bostadsrätter och en markanvisningstävling. Erfarenhetsåterföring från dessa projekt är centralt i det fortsatta utvecklingsarbetet med att sänka boendekostnaderna. Aktörer som har prövat olika metoder för att pressa produktionskostnader och som inte tidigare varit representerade i staden finns nu representerade bland stadens bostadsplaner. Uppföljning kommer att ske för att studera hur prissättningen påverkas.

Stockholms Stadshus AB har låtit göra en utredning om hur nyproduktionskostnader kan minskas. Med anledning av utredningen har kommunfullmäktige beslutat att stadens bostadsbolag, stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret genomför ett sammanhållet gemensamt utvecklingsprojekt inom de fem mest kostnadsdrivande områdena; utveckling av planprocessen i samverkan; utveckla byggprocessens tidiga skeden; utveckla styrning och kompetens i projekteringsfasen; stimulera det industriella byggandet samt öka insyn och pressa priser i de underliggande leden. (Se *Utredning avseende åtgärder för att minska kostnaderna vid nyproduktion av bostäder*, dnr. 316-646/2004.) Det gemensamma utvecklingsprojektet bedrivs inom ramen för 20k. Även detta blir en viktig del i arbetet med att åstadkomma bostäder som alla kan efterfråga.

Arbetet med riskminimering

Centralt i arbetet med att säkerställa att bostadsprojekten genomförs är att identifiera och minimera risker som kan hindra eller bromsa projekt. Ovan har arbetets första etapp med att identifiera de bostadsprojekt som bedöms som praktiskt möjliga att genomföra senast 2006. Det faktum att dessa är identifierade och listade innebär att kontoren kan prioritera i arbetet. För byggherrarna innebär det att risken för förgävsprojektering och tidsfördröjningar minskat. Många mindre projekt innebär också en större riskspridning ur stadens perspektiv.

Arbetet med att nå överensstämmelse mellan byggherrarnas önskemål och stadens bostadsplaner ökar möjligheterna till ett snabbt genomförande.

Under de kommande åren ökar således inte bara antalet lägenheter utan också antalet detaljplaner. För att ytterligare effektivisera arbetet med att detaljplanlägga och för att möta ökningen av antalet projekt driver stadsbyggnadsnämnden en extra plansektion i projektform under åren 2003-2006. Alla bostadsprojekt är således bemannade inför genomförandefasen. Stadsbyggnadsnämnden har också effektiviserat planprocessen genom att när plan- och bygglagen så medger gå direkt på plansamråd - detta innebär en tidsbesparing på 6-9 månader.

Vidare ser stadsbyggnadsnämnden över stadens interna remisshantering i syfte att även här korta ledtiderna. Utöver plan- och bygglagens krav på hörande av sakägare

har staden krav på att samtliga planärenden skall skickas på remiss till berörda nämnder och förvaltningar. Detta förfarande är en av de processer som styr tidsåtgången i ett planprojekt. Att öka effektiviteten i remisshanteringen är ett gemensamt ansvar för stadens samtliga förvaltningar.

Staden har även beslutat om nya tomträttsavgälder. I korthet innebär det att kostnaden för mark inte ska utgöra ett hinder för att bygga bostäder. Enligt stadens markanvisningspolicy är tomträttsavgälderna särskilt förmånliga för den som bygger hyresrätt. (Se www.stockholm.se/gfk.) Staden tar också ett stort ansvar för att skapa goda bostadsmiljöer, t.ex. genom upprustning av parker. Kostnader som inte belastar projekten men bidrar till att skapa goda omkringsmiljöer.

Risker i arbetet med att genomföra 20k-projektet

Det fortsatta arbetet inriktas på att bevaka och säkerställa varje enskilt bostadsprojekts tidsplan så att de kan genomföras inom angiven tidsram. Arbetet intensifieras med att undanröja hinder i varje enskilt projekt. Under planeringsfasen har staden kontrollerat tidsplanen. I det fortsatta arbetet ökar antalet risker som staden inte kontrollerar på samma sätt.

Buller och partiklar

Boverket arbetar för närvarande med en översyn av de riktvärden som gäller för buller. Om detta arbete kommer att innebära sänkta riktvärden eller att krav ställs på ytterligare utredningar och åtgärder kan flera bostadsprojekt inom 20k komma att stoppas eller försenas. Risken är stor för att samma problem uppstår i och med att miljö kvalitetsnormen för partiklar enligt miljöbalken börjar gälla.

Både buller och partiklar är problem som kan uppstå i och med staden har som ambition att bygga inåt och att förtäta i redan befintliga miljöer.

Överklagande

Överklaganden riskerar att bromsa tidsplaner. En viss marginal finns inlagd i den generella tidsplanen för 20k-projektet, men blir anhopningen av ärenden för stor för de instanser som har att hantera dem ökar risken för förseningar.

Inledande kontakter är tagna med länsstyrelsen och miljödepartementet i syfte att fortlöpande stämma av läget.

Kostnader

Bostadsmålet innebär både att produktionstakten ska öka och att billigare bostäder ska åstadkommas. Risken är stor att produktionsökningen är kostnadsdrivande för entreprenader, material etc.

När staden tar fram egna krav för t.ex. tillgänglighet som går utöver de nationella lagstiftade kraven finns en risk att det blir kostnadsdrivande och försvårar effektivt modulbyggande.

Marknad

Hälften av de 20 000 bostäderna är bostadsrätter. Avgörande för när dessa påbörjas är ytterst marknaden och konjunkturläget.

Miljöaspekter

Goda bostadsmiljöer förutsätter tillgång till parker och grönområden, och det är möjligt att åstadkomma en bättre miljö som helhet genom att utveckla och höja kvaliteten på parker och grönområden samtidigt som man bygger bostäder. Kontoren anser att det är i den andan som arbetet bör bedrivas inom 20k-projektet. I det följande redovisas hur arbetet hittills bedrivits.

Arbetet med grönkompensation

Stadens ambition är att bostadsbyggandet i första hand ska ske på redan exploaterad mark. Om gemensamma ytor som t.ex. parkmark eller grönmark måste tas i anspråk för bostadsbyggande ska dessa ytor i möjligaste mån resultera i en ersättning som både är kvalitetshöjande och/eller samtidigt innebär en förstärkning av grönstruktur och spridningskorridorer totalt sett. (Se *En politik för Rättvisa, Utveckling och Ekologisk hållbarhet, Överenskommelse mellan Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet mandatperioden 2002-2006.*)

I 20k-arbetets planeringsfas intensifierade gatu- och fastighetskontoret arbetet med att ta fram förslag till markanvisningar för bostäder. I varje ärende har kontoret noga studerat om det är aktuellt att kompensera för ianspråktagen grönmark och hur detta i så fall ska ske. Utgångspunkten i arbetet är att använda de metoder som finns för att identifiera grönytors värde och funktion samt att undvika att viktiga grönstråk skärs av. Metoderna följer intentionerna i stadens parkprogram. (Se *Kompensation för ianspråktagen grönyta, dnr. 02-410-3734:1.*) Exempelvis har landskapsanalyser genomförts för delar av stadsdelarna Abrahamsberg, Alvik, Aspudden, Gröndal, Solberga, Farsta, Hökarängen och Rågsved. När grönyta berörs lämnas förslag på konkreta åtgärder för att säkerställa invånarnas behov av grönyta samt säkerställa den biologiska mångfalden. Förslag till konkreta kompensationsåtgärder har bl.a. hämtats från *Biologisk utveckling av Stockholm. Förslag till åtgärder*. Åtgärderna spänner över ett brett fält och kan t.ex. bestå i att en groddjurspassage upprättas eller att en kvarterspark upprustas. I vissa fall har konstaterats att en yta inte går att kompensera och då undantas den helt.

Miljökonsekvensbeskrivningar

I varje planärende lämnar miljöförvaltningen underlag till en miljökonsekvensbeskrivning som stadsbyggnadskontoret upprättar. Under våren ökade antalet bostadsplaner rejält på stadsbyggnadskontoret. För att hantera det ökade flödet och samtidigt bibehålla kvaliteten i miljökonsekvensbeskrivningarna utvecklades samarbetet mellan miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret, bl.a. genom samråd om miljöfrågor i ett ännu tidigare skede än vad som hittills skett.

Ekologiskt byggande

Ett villkor för att få bygga bostäder i Stockholm är att byggherren förbinder sig att följa stadens program om ekologiskt byggande. (*Ekologiskt byggande i Stockholm – nybyggnad*. Se www.stockholm.se/ekobygg). Programmet behandlar även energianvändning och inomhusmiljö. Villkoret om ekologiskt byggande bekräftar i den överenskommen om exploatering som alltid träffas mellan staden och byggherren innan exploatering.

Energiförsörjning/fjärrvärme

Fjärrvärme är ett miljövänligt sätt att värmeförsörja bostäder. Produktionen koncentreras till ett fåtal effektiva fjärrvärmeverk. Utsläppen av miljöpåverkande ämnen kan hållas låga. Stadens inriktning sedan tidigare är att ha en hög grad av fjärrvärmeförsörjning. Det omfattande bostadsbyggande som planeras ställer krav på att fjärrvärmekapaciteten utökas. Under våren 2004 har därför arbetet med att analysera kapaciteten och möjligheterna till utbyggnad både på kort och på lång sikt. Det handlar dels om att fördela tillgången jämnare över staden genom att sammankoppla fjärrvärmenäten, dels att undersöka möjligheten att väsentligt öka kapaciteten i det södra nätet där behovet på kort sikt är störst.

Bostadsprojekten stadsdelsvis

Bostadsprojekten som utgör de 20 000 bostäderna redovisas per stadsdelsområde i bilaga 1. I inledningen redovisas antalet lägenheter som bedöms kunna påbörjas senast år 2006. Kontoren vill erinra om det riskfyllda i att göra sådana bedömningar. Bedömningen får betraktas som "den bästa" i nuläget. Kontoren avser att rapportera fortlöpande till nämnderna hur arbetet med att uppfylla bostadsmålet fortgår. Även upplåtelseformerna redovisas stadsdelsvis.

De kommunala bostadsbolagen

Av utvecklingsdirektiven för de kommunala bostadsbolagen framgår att de sammantaget ska producera 8 000 av de 20 000 bostäderna som ska påbörjas under perioden;

Svenska Bostäder 4 000 lägenheter och Familjebostäder respektive Stockholmshem 2 000 lägenheter per bolag. För närvarande har de kommunala bostadsbolagen projekt med sammantaget cirka 7 600 lägenheter. Projekten består av såväl nya markanvisningar som kompletteringar inom det egna beståndet. De återstående 400 lägenheterna kommer att markanvisas under hösten.

Studentbostäder

Planeringen för studentbostäder i Stockholm kommer att bevakas och följas upp inom ramen för 20k-arbetet. För närvarande pågår byggnation av 356 studentlägenheter. Detaljplanearbete pågår för ytterligare 500 lägenheter som bedöms kunna påbörjas senast 2006. Därutöver finns projekt i tidiga skeden som sammanlagt kan ge ytterligare ca 1000 studentlägenheter.

Se vidare bilaga 1.

Kontorens synpunkter och förslag

Grunden för att uppnå målet om 20 000 nya bostäder är lagd. Arbetet inriktas nu på att bevaka och säkerställa varje enskilt bostadsprojekts tidsplan så att de kan genomföras inom angiven tidsram. Under planeringsfasen har staden kontrollerat tidsplanen. Av skäl som beskrivits ovan är så inte längre fallet. Riskerna i arbetet ökar och är inte längre möjliga att helt kontrollera.

Kontoren står inför ett intensivt arbete med detaljplaneläggning och plangenomförande. Prioriteringar i kontorens arbete är nödvändiga för att uppfylla bostadsmålet. Liksom tidigare är kontorens nära samarbete och prioriteringar i arbetet en förutsättning för att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kan påbörjas. Kontoren anser vidare att arbetet bör utvecklas med att undersöka hur boendekostnaderna kan minskas.

Kontoren avser att återkomma med en lägesrapport om hur arbetet fortgår med att uppfylla bostadsmålet.

Kontoren föreslår att gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden godkänner denna genomförandeplan.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 27 november 2004 har följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är varje kommun skyldig att ”planera bostadsförsörjning i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förebreds och genomförs”. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Ett av kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål är att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kan påbörjas under perioden 2003-2006. I bostadsmålet ingår även att bygga bostäder som alla kan efterfråga och att 8 000 bostäder ska vara hyreslägenheter.

I stadsbyggnadsnämndens och gatu- och fastighetsnämndens genomförandeplan redovisas de bostadsprojekt som ingår i 20k-projektet och nämnderna föreslår att dessa projekt utgör stadens bostadsförsörjningsprogram för perioden 2003 – 2006.

Stadsledningskontoret samlade bedömning är att kommunfullmäktiges övergripande inriktning tillsammans med genomförandeplanen utgör sådana riktlinjer som anges i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Stadsledningskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämndens och gatu- och fastighetsnämndens genomförandeplan för byggande av 20 000 lägenheter under perioden 2003 – 2006 antas som stadens bostadsförsörjningsprogram.

Mot bakgrund av befolkningsutvecklingen bör Stockholms kommun även fortsättningsvis hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Det finns därför all anledning för staden att utveckla arbetet med strategier för stadens bostadsförsörjning.

ÄRENDETS BEREDNING

Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att godkänna en gemensam genomförandeplan för byggande av 20 000 bostäder under perioden 2003-2006 och överlämnat den till kommunstyrelsen. Genomförandeplanen har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen.

BAKGRUND

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar är varje kommun skyldig att ”planera bostadsförsörjning i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förebreds och genomförs”. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Skälen för att införa denna lag var att det ansågs finnas behov av att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen. Enligt förarbetena behöver varje kommun en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas. Kommunerna får själva avgöra hur de vill utforma och redovisa sin planering av bostadsförsörjningen. Utgångspunkten för planeringen bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven på bostadsmarkanden som innefattar alla kommuninvånares behov.

Stockholms stads arbete för ökat bostadsbyggande

Som en första satsning för att kraftigt öka bostadsbyggandet i staden har kommunfullmäktige beslutat att 20 000 bostäder ska påbörjas under perioden 2003-2006. I bostadsmålet ingår även att bygga bostäder som alla kan efterfråga och att 8 000 bostäder ska vara hyreslägenheter. För att öka effektiviteten i stadens arbete för att nå målet har ett särskilt projekt initierats, det s.k. 20k-projektet.

Bostadsbyggandet behandlas även inom ramen för stadens översiktliga planering. I nuvarande översiktsplan är bl.a. planeringsinriktningen att förtäta stadsmiljön (bygga staden inåt och i attraktiva kollektivtrafiklägen) samt att bostäder ska efterfrågas inom förortsområdena och grannkommunerna. I översiktsplanen bedöms det årliga nettotillskottet på ca 2 000 bostäder de närmaste 10 åren. Stadsbyggnadsnämnden arbetar med att aktualisera översiktsplanen med utgångspunkt från diskussionsunderlaget Vision Stockholm 2030.

SAMMANFATTNING AV ÄRENDET

I stadsbyggnadsnämndens och gatu- och fastighetsnämndens genomförandeplan redovisas de bostadsprojekt som ingår i 20k-projektet och nämnderna föreslår att dessa projekt utgör stadens bostadsförsörjningsprogram för perioden 2003 – 2006. I en särskild bilaga redovisas samtliga projekt per stadsdelsnämnd.

Ärendet innehåller också en redovisning av inriktningen på det arbete som pågår för att påverka produktionskostnaderna. I ärendet beskrivs också arbetet med riskanalyser, vilket bl.a. innebär att stämma av möjliga projekt med byggherrarna så att de bättre överensstämmer med deras önskemål, att korta ledtiderna för remissbehandling m.m. Ärendet innehåller en beskrivning av hur miljöaspekter beaktas till exempel vad gäller grönkompensation, miljökonsekvensbeskrivningar, ekologiskt byggande och energiförsörjning.

Stadsledningskontorets synpunkter

Förslag till bostadsförsörjningsprogram/genomförandeplan

Genomförandeplanen stämmer väl överens med stadens inriktning för bostadsbyggandet under mandatperioden och ger en god översikt av hur arbetet med att genomföra

20-k projektet fortskrider. Stadsledningskontoret anser att genomförandeplanen bör ses som en ytterligare konkretisering av kommunfullmäktiges övergripande mål.

Stadsledningskontoret delar bedömningen i ärendet att det finns goda förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i Stockholm. Kontoret ställer sig positiv till 20k-projektets arbete med riskanalyser där man tar hänsyn till eventuella risker för de enskilda projekten exempelvis när det gäller behov av utbyggd infrastruktur, grönområden mm. Programmet är enligt vad stadsledningskontoret erfarit väl förankrat internt i staden genom att 20k-projektet har haft ett nära samarbete med samtliga stadsdelsnämnder och berörda facknämnder. Dessutom har varje projekt har stämts av med byggherrarna så att det överensstämmer med deras önskemål, vilket medverkar till att det finns bättre förutsättningar att genomförandeplanen fullföljs.

Stadsledningskontoret anser att Stockholms kommun tar ett stort ansvar för bostadsförsörjningen i regionen. Kontoret samlade bedömning är att kommunfullmäktiges övergripande inriktning tillsammans med genomförandeplanen utgör sådana riktlinjer som anges i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Stadsledningskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämndens och gatu- och fastighetsnämndens genomförandeplan för byggande av 20 000 lägenheter under perioden 2003 – 2006 antas som stadens bostadsförsörjningsprogram. Programmet bör följas upp i samband med uppföljningen av 20k-projektet i tertialrapporter och verksamhetsberättelse.

Det bör poängteras att även om fullmäktige i och med beslutet om genomförandeplanen inte tar ställning de enskilda projekten i varje detalj och naturligtvis inte rent formell, så är det viktigt att beslutet innebär ett starkt uttryck för den politiska viljan att genomföra hela programmet. Det underlättar det fortsatta arbetet och ger stadens förvaltningar kraft att genomföra de politiska besluten. Det underlättar också den politiska behandlingen av de enskilda bostadsprojekten när den sker i sedvanlig ordning i enlighet med lagstiftad planprocess och stadens delegationsordning

Fortsatt utvecklingsarbete

Till år 2030 beräknas Stockholms befolkning öka med 150 000 personer. Det innebär att ytterligare 80 000 bostäder behövs. Detta innebär enligt stadsledningskontorets uppfattning att stadens ambition bör vara att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet. Det finns därför all anledning för staden att utveckla sina analyser av det framtida behovet av bostäder och därefter vidareutveckla strategier för stadens bostadsförsörjning i syfte att genom en hållbar och uthållig bostadsproduktion bidra till en bättre balans mellan efterfrågan och tillgång på bostadsmarknaden. Det underlättar också arbetet att pressa kostnaderna i nyproduktionen.

I det fortsatta arbetet bör samarbetet inom regionen förstärkas i syfte att medverka till att öka den geografiska rörligheten i området. Det är också viktigt att stadens planering för den framtida bostadsförsörjningen innefattar analyser av kommunalekonomiska effekter. Stadsledningskontoret har påbörjat arbetet med att utveckla sådana modeller vilket i framtiden bl.a. ska användas vid stadens investeringsverksamhet.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp) enligt följande.

- miljöprogrammets utpekade områden ska skyddas.
- genomförandeplanen för 20 000 lägenheter ska följa giltig översiktsplan.
- estetiska värden måste få större utrymmen i bostadsplaneringen, samt vidare anför följande:

Vi beklagar att staden inte inom projektet med att bygga 20 000 lägenheter inte fullt ut har följt principerna om att i första hand bygga på redan exploaterad mark och att vid intrång i grön mark kompensera för detta. Av de projekt som redovisas som startklara inom mandatperioden är det en del som vi avslagit och istället föreslagit andra platser eller andra utökningar. Ett sådant exempel på detta är byggplanerna för Skärholmen där viktig grönmark ska bebyggas istället för att inkludera den i det blivande naturreservatet, trots att en tätare bebyggelse hade kunnat nås på andra ställen. Den särskilda bilagan i ärendet kan inte utgöra något exakt fastställande av vilka projekt som ingår bland de 20 000 eftersom flera projekt där ännu inte behandlats politiskt.

Bedömt bostadstillskott åren 2003-06, beräknas i bilagan till totalt 23 800. Räknar man samman alla objekt som utpekats är det drygt 44 500 (och då finns därutöver tillkommande objekt som bara är utpekade utan angivet antal bostäder). Här finns uppenbarligen en möjlighet att gallra bort sämre projekt.

Stadens framtida huvudstrategi måste vara att fokusera på de i översiktsplanen utpekade stadsutvecklingsområdena bl.a. Bromma flygfält. Översiktsplanen med sin inriktning att bygga staden inåt bör följas samt det av staden antagna miljöprogrammet som tydligt anger vilka områden som ska undantas från exploatering.

Avkontoriseringar och alla vindsombyggnader som sker i innerstaden bör även kunna tillgodoräknas 20 K.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Lotta Edholm (fp), Katariina Güven (fp) och Kerstin Rossipal (kd) enligt följande.

Vi ställer oss positiva till genomförandeplanen. Över 90 000 personer står i Stockholms bostadskö och stadens befolkningen förväntas växa med 150 000 invånare de närmaste trettio åren. Fler bostäder behövs. Att samla alla planerade projekt i en genomförandeplan är ett bra sätt att få en helhetssyn över det planerade byggandet i Stockholm. När byggprojekten kommer upp för beslut i nämnden kommer vi att ta ställning för varje projekt för sig.

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson (m), Ingvar Snees (m) och Regina Öholm (m) enligt följande.

Det är i dag nästan exakt två år sedan den socialistiska majoriteten vann valet 2002. Halva tiden av mandatperioden har gått. Under den tiden har endast byggandet av 2 455 nya bostäder påbörjats och så många som 17 545 återstår. Även om det beslutas om en del detaljplaner i stadsbyggnadsnämnden är det uppenbart att den socialistiska majoriteten inte kommer att hinna uppfylla målet om 20 000 nya bostäder under mandatperioden.

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller (mp) enligt följande.

Synpunkter på delar av materialet (bilagan):

Kista (Totalt utpekade bostäder i materialet 850) - bebyggelse kring Kista gård bör krympas och omformas, etapp 2 och 3 bör istället skyndas på, även arbetet kring (residence tower) boendeskrapan borde utredas vidare.

Rinkeby (Tot. 20) - Handkvarnen med 20 bostäder borde aktualiseras. Vi vill åter påminna om det stora bostadstillskottet och det stora miljövinster som kunnat skapas om staden beslutat om E18s förläggning i tunnel.

Spånga-Tensta (Tot. 1989) - Birgitta, Tiburtius, Tumultet och Julrosen är projekt som ej tidigare omnämnts i 20 K sammanhang. Projekt Erik och Hjulsta Backar är exempel på projekt som bör omformas och grönmarsintrånget minskas. Minken bör avbrytas bl.a. då intrånget i ett gröonstråk är omfattande den tycks också vara i strid med Översiktsplanen. Tumultet bör likaså avbrytas då projektet dessutom är i strid med Översiktsplanen.

Hässelby-Vällingby (Tot. 3189) - Ett flertal projekt har inte tidigare omnämnts i samband med 20K. Klotgräset vad är detta för projekt?? Var tog kvarter Förrådet med ca 400 bostäder vägen? Lingonrisgränd och Lövsta allé är projekt som bör stoppas då de utgör tydliga grönmarsintrång och står i strid med ÖP. Många projekt bör bearbetas för att få bättre utformning och minskat grönmarsintrång.

Bromma (Tot. 3710) - Vi välkomnar mer än 1700 bostäder. Cirka 900 ytterligare kan accepteras efter bearbetning. Blackebergs gård, Kalendern, Brandseglet, Knyplerskevägen, Runda vägen, Västerled, Gustav den III väg m.fl. är däremot oacceptabla. Vissa projekt är återigen helt nya i 20K sammanhang.

Kungsholmen (Tot. 3074) - Snöfrid med ca 90 bostäder är ett bra projekt som saknas. Essinge IP bör ej genomföras till dess en vettig barnstugelösning är ordnad. Kristine-

bergshöjden som borde bearbetas finns enbart på kartan men ej i beskrivningen. Kv Glädjen är inte till någon glädje utan bara ett okänsligt grönmarksintrång. Snöflinge-projektet ger ingen bra kompensation åt intrånget i Rålambshovsparkens gröna strukturer.

Norrmalm (Tot. 665) - Norra bantorget och Norra Stationsområdet är positiva projekt som kan tillföra mycket nya bostäder. Barnstugeproblemen måste lösas på ett bra sätt i samband med exploatering av Sabbatsbergsområdet.

Östermalm (Tot. 4516) - Här är det områden i och kring Nationalstadsparken som ställer till problem. Att exploateringsprojekt alltid prioriteras framför projekt som ska värna och bygga upp grönstrukturer är inte i samklang med inriktningsmålet om ett ekologiskt hållbart Stockholm. Tre vapen och Filosofen är exempel på projekt som inte bör genomföras. Hjorthagsprojektet behöver bearbetas.

Maria-Gamla stan och Katarina Sofia (Tot. 4147) - Kristinehovsgatan är en känslig miljö och omarbetning av eventuellt projekt bör ske. Varför räknas ej Studentbostäderna i Skatteskrapan? Hammarby sjöstadsprojekten är betydelsefulla för att uppfylla föresatta bostadsmål.

Enskede-Årsta (Tot. 2416) - Årstaskogen ska bli naturreservat och intrång ska inte ske. Sexmännen måste omarbetas av sociala- och naturmässiga skäl. Alldeles för många projekt exploaterar grönmark. Var är Östbergahöjdsprojektet?

Skarpnäck (Tot. 1399) - Åstorp är ett mycket bra projekt medan närliggande Måseskär är ett bedrövt projekt där en skolgård förstörs. I Kärrtorpsprogrammet bör inget intrång göras i randzonerna till Nackareservatet, tvärtom bör alla angränsande grönområden inkluderas i det tillkommande naturreservatet.

Farsta (Tot. 3385)- Här finns många projekt som hotar viktiga naturvärden. Med omarbetningar kan mycket förbättras. Några exempel är Stora Sköndal och Kvickentorp. Delar av Hökarängs och norra Farsta programmet är bra andra delar direkt dåliga.

Vantör (Tot. 1511) - Rågsveds friområde och Kräppala våtmark som måste värnas hotas av några av projekten. I övrigt är många av projekten väl planerade.

Älvsjö (Tot. 2295) - Här måste värdefulla miljöer inom Långbroområdet skyddas och projektet krympas. Verksamheter i Västberga ska inte riskera att trängas undan av bostadsbebyggelse.

Liljeholmen (Tot. 4761) - Akterspegeln saknas, i övrigt bebyggs mycket av gamla industriområden vilket är positivt. I stora projekt som Liljeholmen - Årstadal och Tele-

fonfabriken är det viktigt att värna befintliga grönsamband och att utveckla nya parker och grönska för att få till stånd bra boendemiljöer.

Hägersten (Tot. 2650) - Örnsberg räknas varken i denna stadsdel eller i Liljeholmens? Eolshäll bör tas bort. Axelsbergsprogrammet behöver omarbetas för att inte förstöra Arkenparken. I de södra delarna av stadsdelen behöver mer grönstråk utvecklas.

Skärholmen (Tot. 3925) - Här är Skärholmsprogrammet och intrång i blivande naturreservat det stora bekymret. Med hänvisning till vision 2030, vill vi peka på arbetsrapporten som tar upp den ekologiska infrastrukturen och särskilt belyser Sätterskogen. Där visas hur oerhört viktigt det är för en långsiktig hållbarhet att inte beskära områdets storlek.

Ersättningsutskottet gjordes av Eie Herlitz (mp) enligt följande.

Nämnden beslutar:

Att i huvudsak godkänna föreliggande tjänsteutlåtande.

Att uttala att 20-K programmet skall göras till en spjutspets beträffande högklassig estetisk och social planering för stadens kommande byggande.

Att i övrigt anföra:

Vacker omgivning är viktigt för människans hälsa och välbefinnande. Att estetiska värden skall prioriteras högt i stadsplanering och byggande sägs klart i plan och bygglagen (3 kap. 1§ om estetiskt tilltalande bebyggelse, den s.k. "skönhetsparagrafen").

Nybebyggelsen bör inte endast vara vacker utan skall också inriktas på att uppmuntra till kontakter mellan människor.

Den ursprungliga stadens goda kvaliteter med gaturum, torg, parker samt blandning av bostäder, service och arbetsplatser måste bli utgångspunkt för Stockholms framtida program för expansion och utbyggnad.

Som historiskt goda exempel att inspireras av och utveckla hör t.ex. den Hallmanska måttligt höga men täta och rikt varierade förstadsbebyggelsen.

Vid komplettering av redan befintliga bostadsområden bör stor omsorg läggas vid såväl husutformning som utplaceringen av de nya byggnaderna så att en helhet avsevärt bättre erhålles jämfört med i många fall trista och enahanda miljonprogramsmiljöerna.

I rena bostadsområden bör utrymmen för lokaler (alternativt s.k. "bokaler", dvs flexibla utrymmen som kan användas till såväl bostad som t.ex. kontor) sättas av i bottenvåningarna. Den tredimensionella fastighetsbildningen förenklar detta förfarande.

Ett mål bör vara att kompletteringsbebyggelsen skall användas till att skapa åtminstone en gata eller annat stadsrum med den blandade stadens såväl estetiska som socia-

la kvaliteter i de områden där dessa kvaliteter saknas. I övriga områden bör nybebyggelsen få stärka dessa kvaliteter.

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Sten Nordin (m), Berthold Gustavsson (m), Anna Wersäll (m), Ulf Fridebäck (fp), Martina Lind (fp) och Mats Rosen (kd) enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Sten Nordin (m), Berthold Gustavsson (m), Anna Wersäll (m), Ulf Fridebäck (fp), Martina Lind (fp) och Mats Rosén (kd) enligt följande.

Det är i dag nästan exakt två år sedan den socialistiska majoriteten vann valet 2002. Halva tiden av mandatperioden har gått. Under den tiden har endast byggandet av 2 455 nya bostäder påbörjats och så många som 17 545 återstår. Även om det beslutas en hel del markanvisningar i Gatu- och fastighetsnämnden är det uppenbart att den socialistiska majoriteten inte kommer att hinna uppfylla målet om 20 000 nya bostäder under mandatperioden.

Särskilt uttalande gjordes av Per Bolund (mp) enligt följande.

Vi beklagar att staden inte inom projektet med att bygga 20 000 lägenheter inte fullt ut har följt principerna om att i första hand bygga på redan exploaterad mark och att vid intrång i grön mark kompensera för detta. Av de projekt som redovisas som startklara inom mandatperioden är det en del som vi avslagit och istället föreslagit andra platser eller andra utökningar. Ett slående exempel på detta är byggplanerna för Skärholmen där viktig grönmark ska bebyggas istället för att inkludera den i det blivande naturreservatet, trots att en tätare bebyggelse hade kunnat nås på andra ställen. Den särskilda bilagan i ärendet kan inte utgöra något exakt fastställande av vilka projekt som ingår bland de 20 000 eftersom flera projekt där ännu inte behandlats politiskt.