



Tid Torsdagen den 17 december 2009 kl 14.00 – 14.30
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justerat 17 december 2009

Petter Lindfors

Mirja Räihä Järvinen

Närvarande

Ledamöter:

Petter Lindfors (M), ordförande
Mirja Räihä Järvinen (S), vice ordförande

Jan Tigerström (M)
Helena Bonnier (M)
Sören Swärd (M)
Ingvar Snees (M)
Katharina Gratschew (M)
Gulan Avci (FP)
Kenneth Nilsson (S)
Jari Visshed (S)
Ann-Margarethe Livh (V)

Ersättare:

Göran Kindvall (M)
Sebastian Carlsson (M)
Anders Alvebäck (M)
Per Hallberg (M)
Claes Fleming (FP)
Håkan Thorén (KD)
Christer Mellstrand (C) § 5 - 26
Margareta Malm (S) tjänstgörande
Torkel Tigerschiöld (MP) tjänstgörande
Clara Lindblom (V) § 22 - 26

Tjänstemän:

Exploateringsdirektör Krister Schultz och nämndsekreteraren Eva Olofsson.
Vidare tjänstemännen vid kontoret Ann-Charlotte Nilsson, Gunnar Jensen, Petra Nieto, Eva Olsson, Olle Cyré, Thomas Gustafsson och Åsa Wigfeldt samt biträdande borgarrådssekreteraren Thord Swedenhammar från roteln.

Verksamhetsplan 2010

Dnr E2009-110-01909

Protokollsutdrag

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2010 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner i ärendet föreslagna mål för nämnden.
- 3 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring med 19,6 mnkr för ökade kostnader och ökade intäkter för förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag av exploateringsnämnden.
- 4 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring för ökade utgifter och ökade inkomster med 33,1 mnkr inom investeringsplanen.
- 5 Exploateringsnämnden begär budgetjustering med 41 mnkr för minskade kostnader för internränta.
- 6 Exploateringsnämnden beslutar att återkalla sitt beslut i § 6 i protokollet från exploateringsnämndens sammanträde den 5 november 2008 om bildande av gemensamt bolag för projektsamordning avseende Norra Station och Karolinska området (dnr E2008-000-0763).
- 7 Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2010.
- 8 Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande i rubricerat ärende från den 27 november 2009.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Petter Lindfors m fl (M) och Gulan Avci (FP) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordförande Mirja Räihä Järvinen m fl (S) föreslår följande:

Delvis godkänna kontorets förslag till beslut samt därutöver anföra:

Det är viktigt att motverka och bryta den accelererande segregationen. Alla stockholmare skall kunna välja var de vill bo och hur de vill bo. Endast genom ett blandat byggande med olika upplåtelseformer uppstår den mångfald och valfrihet som gör att Stockholm kan utvecklas.

För att nå detta krävs en kraftigt ökad nyproduktion av bostäder, varav många skall vara hyresrätter med rimliga boendekostnader. Det är därför viktigt att de

tekniska nämnderna har ett tätt samarbete när det gäller bostadsbyggnation.

Nämnden har under den senare tiden markanvisat till fler hyresrätter men det är ändå så att bostadsrättsbyggandet är betydligt större än byggandet av hyresrätter.

Vi anser att nämnden skall genom klok markförvaltning skapa förutsättningar för en mer integrerad och sammanhållen stad. För det krävs att nämnden tar fram en ny markanvisningspolicy som kan styra markanvändningen bättre men även skapa förutsättningar för lägre boendekostnader. Vi vill att nämnder markanvisar med tomträtt i större utsträckning än det senaste året, även till bostadsrätter. Vi anser att staden inte skall sälja mark vid varje markanvisning. Det är viktigt att staden kan behålla rådigheten över marken och styra stadsplaneringen på det sättet.

Vi anser fortfarande att det är fel att småhusägarna får köpa tomtmark till ett reducerat pris. Skall nämnden sälja så skall det ske till marknadspris. Det var bra att majoriteten sansade sig när det gäller försäljning av tomtmark till bostadsrättsföreningar när det gäller priset. Dock hävdar vi att en del sådan tomtmark skulle kunna exploateras ytterligare. Samtidigt måste det påpekas att årets försäljningsbeting har nåtts för länge sedan och att prognosen pekar mot en fördubbling av det betinget som har beslutats av kommunfullmäktige.

Nämnden skall utveckla staden som livsmiljö för dess invånare och besökare, oavsett klass, kön, ålder och etnicitet. Då är det viktigt att inte bara bygga bostäder utan även utveckla tillgången till rekreation och fritid. Därför är vi allvarligt oroad över skrivningarna om att bygga på mark där man inte har så stora krav på rening och förbehandling. Vi är rädda att majoriteten framöver vill göra större ingrepp i grönmark och parker vid exploatering. Vi vill framhäva att det skall i första hand byggas på hårdgjorda ytor och redan exploaterat mark. Stockholmarna behöver de gröna områden som finns kvar i staden.

Vi vill även höja en varningens finger till vattennära byggandet. Det får inte bli så att allmänheten förlorar möjligheterna till strövtåg i vattennära miljöer.

Staden har många utvecklingsområden. Det är givetvis positivt och staden behöver få växa. Men det är viktigt att planeringen av kommunal service pågår parallellt med annan planering. Behovet av förskolor, skolor och äldreomsorg skall alltid beaktas i tidigt planeringsskede. Byggnation och ombyggnation skall ske i samråd med de boende, medinflytande innebär också att utvecklingen kan gå framåt.

Vi kan också konstatera att avvecklingen av Riddersviks trädskola inte fyller någon annan funktion än majoritetens ideologiska föreställningar om vad som är kommunens uppgift. För oss fyller trädskolan en viktig funktion, det handlar om kompetens som behövs i staden. Träden skall drivas och växa i känd miljö, att driva växter så nära permanent plantering som möjligt är även gynnsamt för miljön då transportvägarna kortas. Under 2009 har media beskrivit hur träden vid innerstadsgatorna långsamt kvävs till döds. Ändå avvecklas den kompetensen av majoriteten. Det enda man åstadkommer med avvecklingen är två sorters övertalighet, personal och träd.

3) Ann-Margrethe Livh (V) föreslår följande:

Exploateringsnämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag till beslut
Samt därutöver anföra följande:

Inom Stockholms stad finns många nya bostadsområden som ska planeras och utvecklas. I Stockholm finns en skriande brist på hyresrätter. Även om nämnden på senare tid har markanvisat till fler hyresrätter så är antalet hyresrätter otillräckligt. Vi anser att majoriteten av markanvisningarna ska gå till byggare som bygger hyresrätter till överkomliga priser. Ett ökat byggande av hyresrätter i kombination med stopp för omvandling av hyresrätter till bostadsrätter är ett första steg i arbetet med att bromsa den ökade bostadssegregationen i Stockholm.

Det är viktigt att alla delar av Stockholm är attraktiva att bo i. I alla nya stadsdelar ska kollektivtrafik och samhällelig service vara en självklar del av planeringen i nya bostadsområden. Staden behöver också en ny markanvisningspolicy som gör det möjligt att styra markanvändningen på ett bättre sätt. För att kunna planera och utveckla en stad krävs att staden har rådighet över marken. Därför ska staden inte sälja mark vid markanvisningar utan anvisningarna ska ske med tomträtt. Vi vill ha ett stopp för den ideologiska utförsäljningen av våra gemensamma tillgångar som Alliansen genomför.

Vi vill se ambitiösa regler för energianvändning i nyproduktion och vid större renoveringar. De positiva erfarenheterna från Hammarby Sjöstad ska vara vägledande. År 2010 ska hälften av de bostäder som markanvisas högst förbruka 45-55 kWh/kvm/år. År 2011 ska nya bostäder som markanvisas i Stockholm högst förbruka 45 – 55 kWh/kvm/år exklusive hushållsel.

Stockholm har ambitioner att bli ett internationellt föredöme när det gäller den fysiska miljöns tillgänglighet. Detta bör konkretiseras i de anvisningar nämnden ger och i de avtal som sluts med byggherrar och andra.

Vi vill att nämnden arbetar aktivt med att värna och skydda Stockholms kvarvarande grönområden och gröna kilar. Vi tar avstånd från den borgerliga majoritetens strategi att bygga ihop förorter genom att exploatera grönområden. Ska förorter byggas ihop bör det ske genom överdäckningar av trafikleder och byggen på redan hårdjorda ytor.

4) Torkel Tigerschiöld (MP) föreslår följande:

Avslå kontorets förslag till verksamhetsplan med hänvisning till miljöpartiets budgetförslag i kommunfullmäktige samt anföra följande:

Miljöpartiet håller med om att den höga bostadsproduktionen är en prioriterad fråga och att nämnden ska verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare. Vi anar dock att innebörden av detta inte är densamma för oss som för den moderatledda majoriteten.

För miljöpartiet handlar hållbar stadsutveckling om att planera utifrån ett helhetsperspektiv, att planera område för område och i ett tidigt skede involvera invånarna i planeringen. Det är svårt att få till bra bostadsområden om hus byggs här och där utan ett vidare helhetstänk för området. Risken är stor att byggnader

placeras på mark som bättre behövs för annat (t ex lektyta för barn) och att boendemiljön blir dålig pga dåliga ljusförhållanden etc. Den frimärksplanering som idag sker i Stockholm kallar vi varken långsiktigt hållbar eller invånarfrämjande.

Bostadsområden skall planeras med blandade upplåtelseformer och olika typer av bostäder, god kollektivtrafikförsörjningen, arbetsplatser, skolor och förskolor, service, kultur och rekreationsområden. Särskilt skall barns behov av lämplig mark för lek och idrott och en säker och hälsosam miljö skall vara vägledande i planeringen. Stadsutvecklingen ska följa översiktsplanen och dess principer om en tät stad där bilberoendet minskar och om att bygga på redan exploaterad mark. Samma principer ska råda i den nya översiktsplan som är på väg fram. Det är viktigt både för människors hälsa och för bevarad ekologisk mångfald att grönstrukturen och närnatur värnas. I projekt där grön mark ändå tas i anspråk ska kompensationsåtgärder ske för att kompensera för de förluster som sker. Kompensationsinsatserna ska ske utifrån en värderingsmodell baserad på hur mycket vegetation och vilka ekologiska värden som tas i anspråk. Nya naturreservat ska komma till stånd för långsiktigt skydd.

För att kunna driva en aktiv och långsiktig planering för stadens markanvändning och för stadens ekonomi är det viktigt att staden fortsätter att vara ägare till huvuddelen av marken inom kommunen. Genom sitt ägande kan staden styra mot högt ställda miljökrav och blandade upplåtelse- och boendeformer. Kollektivhus och kooperativa hyresrätter är en del av detta. Genom att dela upp projekten i mindre enheter kan man möjliggöra för mindre aktörer att delta och skapa en större mångfald. Det behöver tas fram en ny markanvisningspolicy som säkerställer högt ställda miljökrav, en variation av upplåtelseformer och en mångfald av aktörer.

Programmet för miljöanpassat byggande i Stockholm ska återinföras och utvecklas så att alla nybyggnadsprojekt i staden håller hög miljöprofil. 2010 ska 50 % av alla markanvisningar klara energikravet max 45 kWh/kvm och från 2011 ska alla markanvisningar klara det kravet, d v s passivhusstandard eller motsvarande låga energiförbrukning. Alternativa energikällor ska prövas vid alla projekt. I samband med nya stadsutvecklingsområden skall miljöprogram med specifika målsättningar utarbetas och en miljöansvarig tillsätts redan från projekteringsstadiet.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden utarbeta metoder för klimatkonsekvensanalyser. Klimatkonsekvensanalyser kan vara ett viktigt verktyg för att styra exploateringsprojekt mot mindre klimatpåverkan.

Ombyggnationen av Slussen är högt prioriterat. Det är viktigt att det i den fortsatta processen tas hänsyn till effekterna av klimatförändringarna, att Slussen blir en mötesplats där kultur står i centrum, där effektiva kollektivtrafikförbindelser står i fokus och där gående och cykel får stort utrymme.

Bostadsbyggandet skall koncentreras till stadsutvecklingsområden, såsom Hammarby Sjöstad, Kista, Husarviken-Värtan, Nordvästra Kungsholmen, Liljeholmen, Norra Station och Ulvsunda-Bromma, Annedal. Norra stationsområdet bör utvecklas till en klimatsmart stadsdel i form av ett miljöprofilsområde. Genom en arkitektävling kan klimatsmarthet fokuseras i

den fortsatta planeringen av Norra stationsområdet. Genom en stadsplanetävling med fokus på hur man genom stadsplanens utformning och val av material, transportlösningar, trafiksystem, energisystem, kretslopp, tillgänglighet till service kan skapa en stadsdel med förutsättningar för minimal klimatpåverkan.

Idag råder en stor brist för bostäder till unga och studenter. Därför ska bostadsbyggandet fokusera på små hyresrätter för dessa grupper. Detta ska ske bl a genom längre tomträttsavgälden för byggnation av små lägenheter och genom att avkontoriserar innerstaden. Att bygga många små lägenheter är också ett sätt att hushålla med värdefulla resurser såsom mark, energi och byggmaterial.

Stockholms stad ska uppvakta regeringen om att Bromma flygplats ska avvecklas och för att kunna påbörja planeringen av en klimatsmart stadsdel i Bromma. Ett miljöprogram med högt satta miljö- och energikrav för Norra Djurgårdsstaden skulle ha tagits fram för länge sedan. Nu antas detaljplaner i området utan att det finns ett antaget miljöprogram.

Planerna på stor exploatering av Årstafältet ska avbrytas så att den planerade landskapsparken kan färdigställas. Lövsta ska finnas kvar som ett kultur- och rekreatiomsområde och område för teknisk verksamhet. Detta ska inte bli ett bostadsområde. Exploateringsnämnden ska arbeta aktivt för utökade vattentransporter, både för kollektivtrafik och för gods. Befintlig färjetrafik från Hammarby sjöstad ska säkras.

De krav som ställs på inrättande av tomtmarksparkering vid bostadsbyggen inte ska belasta boendekostnaderna, utan betalas fullt ut av dem som utnyttjar platserna. Parkeringsnormerna vid nybyggnation ska utformas så att de styr mot minskad klimatpåverkan, och kan kompletteras med krav på bilpoolslösningar. I innerstaden och andra mycket goda kollektivtrafiklägen bör parkeringstalet inte överstiga 0,3 och i andra områden vara max 0,5. Ett bilfritt kvarter bör planeras.

Insynen och delaktigheten i planeringen måste säkras. Ett viktigt sätt är att låta markanvisningar gå på remiss till stadsdelsnämnderna innan beslut i exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden bör medverka till att omvänd planprocess används i större utsträckning.

Den moderatledda majoritetens budget innebär så stora nedskärningar i Exploateringsnämndens budget att kontoret anser att det är svårt att klara effektiviseringskravet, och begär dessutom budgetjusteringar. Vi vill påminna om att Miljöpartiets budget ser helt annorlunda ut.

Vi noterar också att det i uppföljningen av Exploateringsnämndens verksamhet i ILS finns en rad brister som betecknas som allvarliga. Det är anmärkningsvärt att t ex nämndens budgetföljsamhet är otillräcklig, att målen för prognossäkerheten inte nås, att rutiner kring personalrapportering inte följs, att regler för styrning och uppföljning av investeringar inte följs fullt ut samt att regler för upphandlingen inte följs.

Miljöpartiet har som enda parti lagt in pris- och lönekomensation i sitt budgetförslag för 2010. Det är viktigt för att kunna säkerställa kvaliteten i stadens verksamheter.

Synpunkter på Exploateringskontorets miljöhandlingsprogram för 2010

Exploateringsnämnden har som ansvarig för markförvaltning och markexploatering en mycket viktig roll i Stockholms stad för att åstadkomma en hållbar planering och utveckling av stadens bebyggelse och infrastruktur för trafiken.

Det är en god utgångspunkt att Exploateringsnämnden har ett eget miljöprogram för sin verksamhet, det ger kontinuitet i miljöarbetet och kan bidra till stadens miljöprogram under hela perioden 2008-2011. Dock innebär detta att de egna målen från början måste vara tydliga då de ska vara styrande under fyra år.

Miljöpartiet anser att det är märkligt att miljöhandlingsprogrammet bl a utgår från de miljökrav som tagits fram för etapp 2 för Norra Djurgårdsstaden. De kraven är varken höga eller särskilt framåtsyftande. De är inte ens antagna, utan utgör en grund för miljöarbetet i Norra Djurgårdsstaden till dess att miljöprogrammet är antaget. Vi förstår inte denna förvirrade miljöprogramsprocess.

Under miljömål 1 – Energieffektiva lösningar - hade vi önskat en högre ambitionsnivå. Att i ett miljöprofilområde ha ett energimål i byggnader på 55 kWh/m² och år är idag inte särskilt ambitiöst. Miljöpartiet vill ha ett energikrav på byggnader i hela staden på 45 kWh/m² och år, dvs passivhusstandard. Detta är ingen utopi, utan är i nivå med de krav som bl a Göteborgs stad ställer vid nybyggnation. Vad gäller uppföljningen och indikatorer för energimålet ställer vi oss frågande. Att byggföretaget uppfyller de krav som ställs är helt väsentligt. Uppföljningen ska ske noggrant och viten betalas ut om något byggföretag skulle misslyckas. Kontoret föreslår en indikator som visar hur stor andel av de nybyggda husen som klarar energikrav respektive energimål. Det är mycket märkligt att ha en indikator som på något sätt förutsätter att inte alla nybyggda hus klarar målen och kraven. Det måste gå att utveckla en bättre indikator.

Under Miljömål 2 – Hållbar park- och naturmiljö – menar vi att den grönkompensation som idag genomförs då värdefulla mark- och vattenområden tas i anspråk inte fungerar. Det kan inte vara rimligt att anläggning av lekplats utgör en grönkompensation. Staden bör utveckla kompensationsverktyget och säkerställa att den mark som tas i anspråk, ska ersättas med grönmark med likvärdiga ekologiska kvaliteter. Av dokumentet framgår att nämnden, inför stora och komplexa exploateringar eller flera små inom en stadsdel görs ”kompleta landskapsanalyser omfattande såväl ekologiska som sociotopbedömningar”. Problemet med detta är – återigen – att ingen samlad bedömning görs av exploateringar inom en stadsdel. Vilket värde har en landskapsanalys där man tittat på varje byggnad separat?

Angående Miljömål 4 – Hushållning med mark och med andra naturresurser – är det positivt med en indikator om andel nybyggnation som sker på redan exploaterad mark. Det hade dock varit intressant att få med hur markanvändningen ser ut i uppföljningen.

Intressant för hela stadsplaneringen vore att ha en indikator som beskriver förhållandet mellan grönyta och hårdgjord yta i staden och hur det förändras över tid.

Under Miljömål 5 – Projektering av anläggningar etc, framgår att miljöavsnitten i Teknisk handbok, det styrande dokumentet för projektering som ska ange gällande miljökrav, ska uppdateras och kompletteras under okänd framtid. Vid

denna översyn bör stadens senaste miljöutredning från miljöförvaltningen användas som underlag. Det är önskvärt att dels veta när detta kommer att genomföras, dels att det bör vara klart innan det egna miljöhandlingsprogrammet (miljöplanen) antas.

Det av den moderatledda majoriteten nerlagda programmet för miljöanpassat byggande i Stockholm vände sig till alla inom byggbranschen som bygger inom staden. Programmet var avsett för nybyggnad av bostadshus men även för att användas som riktlinje vid allt byggande. Programmet var ett villkor vid markanvisning och skrevs in i avtal mellan staden och bostadsbolagen från 1997-2006. Fr.o.m. den 1 januari 2007 var det frivilligt att använda programmet och programmet övertogs av Kretsloppsrådet inom Sveriges byggindustrier. Kretsloppsrådets riktlinjer är att programmet ska ingå i entreprenadavtal. Men det räcker inte att Exploateringskontoret i fortsättningen kommer att informera byggherrar om att programmet finns, för att åstadkomma faktiska förändringar och uppnå miljömål krävs att staden ställer krav vid markanvisningar och i entreprenadavtal.

Under Miljömål 7, som handlar om miljöprofilering av två bostadsprojekt, vill vi påpeka det olämpliga i att antagande av detaljplaner sker utan att miljöprogram för området har utarbetats, än mindre fastställts. Det blir ogörligt att upprätta ett nytt bostadsområde med spjutspetsläsningar inom miljöteknik, avfall och transporter, om de grundläggande miljö- och energimålen inte är fastställda.

Miljömål 8, som handlar om miljöeffektiva transporter är mycket viktigt i den hållbara stadsplaneringen. Vi vill lyfta fram behovet av strukturer för att främja kollektivtrafiken samt cykel- och gångtrafik vid exploatering, vilket tydligt framgår av miljöpartiets budget för 2010. Vi förutsätter att mål, aktiviteter och indikatorer för miljöeffektiva transporter utarbetas även tillsammans med Miljöförvaltningen och hänsyn tas till Miljöförvaltningens senaste Miljö- och hälsoutredning. Det framgår inte av förslaget till miljöhandlingsprogram HUR kontoret vill miljöanpassa transportlösningarna och inte heller vilka redskap som ska användas för att uppnå detta. Avsnittet känns outvecklat. Kommer man att titta något på t ex kollektivtrafik på vatten? Och hur tänker man arbeta med parkeringsnormen, som är ett mycket viktigt verktyg i hållbar stadsplanering?

Åtgärdsprogrammet mot buller, som tagits fram av Miljöförvaltningen, visar tydligt att trafiken orsakar det mesta bullret i Stockholm, därför är det mycket viktigt att öka inslaget av lätt tillgänglig och attraktiv kollektivtrafik samt begränsa vägtrafiken i bostadsområdena.

Av Miljömål 9 – miljöeffektiv avfallshantering i exploateringsprojekt – framgår att kontoret i större stadsutvecklingsområden ska medverka till att utreda och genomföra alternativa lösningar för sopsortering och att det organiska matavfallet ska separeras och källsorteras.

Vad gäller omhändertagande av organiskt avfall, så är det ett område där Stockholm ligger dåligt till. Endast ca 5 procent av matavfallet tas tillvara och i stort sett inget av detta är från hushåll. Miljöpartiet menar att 70 procent av matavfallet ska omhändertas år 2015, och att insamlingen ska ske i såväl storkök, restauranger och hushåll och gälla hela staden, inte bara i de större stadsutvecklingsområdena.

Beslutsgång

Ordförande Petter Lindfors (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation

Vice ordförande Mirja Räihä Järvinen m fl (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag. Ann-Margrethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag. Torkel Tigerschiöld (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:
