



Tid Torsdagen den 20 januari 2011 kl 16.00 – 16.45

Plats Bråvallasalen, Stadshuset

Justerat 26 januari 2011

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanelind

Närvarande

Ledamöter:

Joakim Larsson (M), ordföranden

Maria Östberg Svanelind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)

§§ 1-14

Lars Svärd (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)

Ann-Margarethe Livh (V)

Ersättare:

Per Hallberg (M)

Tjänstgörande § 15

Therese Carlborg (M)

Göran Kindvall (M)

Louise Ajnesjö (M)

Gustav Johansson (M)

Patrik Silverudd (FP)

Inga Osbjer (FP)

Kenneth Nilsson (S)

Sara Gunnerud (S)

§§ 1-13

Håkan Olander (S)

Lennart Tonell (MP)

Anna Bäcklund (MP)

Clara Lindblom (V)

Tjänstemän:

Exploateringsdirektör Krister Schultz och nämndsekreteraren Eva Olofsson.

Vidare tjänstemännen vid kontoret Ulf Jacksén, Gunnar Jensen, Petra Nieto, Eva Olsson, Martin Skillbäck och Åsa Wigfeldt samt biträdande borgarrådssekreteraren

Nikolina Bucht från roteln.

Ordföranden Joakim Larsson (M) inleder sammanträdet med att anhöriga sänt ett kort där de framför sitt tack för visad vänlighet och deltagande i sorgen vid Bo Holmbergs bortgång.

§ 1

Val av justerare och tid för justering

Beslut

Exploateringsnämnden utser vice ordföranden Maria Östberg Svanelind (S) att tillsammans med ordföranden Joakim Larsson (M) justera dagens protokoll.

Justering sker den 26 januari 2011 i Stadshuset.

§ 2

Frågor för beredning och information från kontoret

Information om

Nämndutbildning den 24- 25 mars 2010 lunch till lunch sammanträde. Mer information kommer.

§ 3

Anmälan av inkomna skrivelser till exploateringsnämnden

Inkomna skrivelser m.m. till exploateringsnämnden enligt förteckningar från den 11 januari 2011 och den 20 januari 2011 anmäls.

§ 4

Anmälan av delegationsbeslut fattade inom exploateringskontoret

Dnr E2009-010-00076

Beslut

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 20 december.

§ 5

Anmälan av handikapprådets protokoll

Protokoll 16/2010 från stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens gemensamma handikappråds sammanträde den 30 november 2010 samt protokoll från

extra sammanträde den 7 december 2010 anmäls.

§ 6

Val av ledamöter till exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens gemensamma handikappråd

Dnr E2010-005-01690

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorens gemensamma förslag:

- 1 Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden väljer följande ledamöter till sitt gemensamma handikappråd:

Ingrid Dalén	Handikapporganisationernas samarbetsorgan (HSO)
Anna Hansson	HSO
Berit Hinderesson	HSO
Jan Lamby	HSO
Lasse Persson	HSO
Amir Amirrazi	Delaktighet, Handlingskraft, Rörelsefrihet - Förbundet för ett samhälle utan rörelsehinder (DHR)
Göran Gustafson	Synskadades Riksförbund (SRF)

Ärendets handling

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma tjänsteutlåtande från den 20 december 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 7

Verksamhetsplan 2011 för exploateringsnämnden

Dnr E2010-110-01636

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2011 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner i ärendet föreslagna mål för nämnden.
- 3 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring med 2,3 mnkr för ökade kostnader och ökade intäkter för förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag av exploateringsnämnden.

- 4 Exploateringsnämnden begär hos kommunstyrelsen om budgetjustering i enlighet med § 10 i protokollet från exploateringsnämndens sammanträde 2010-10-28 ”Avtal mellan staden och Stockholms Hamn AB om markutnyttjande och drift och underhåll av hamnområdet”.
- 5 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring för ökade utgifter och ökade inkomster med 163,9 mnkr inom investeringsplanen.
- 6 Exploateringsnämnden begär budgetjustering hos kommunstyrelsen för investeringsutgifter för 2011 om 14,7 mnkr för sopsugsanläggning och 158,8 mnkr för detaljplan Västra i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2010-11-29 om ”Norra Djurgårdsstaden. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Västra samt anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen”.
- 7 Exploateringsnämnden begär budgetjustering för ökade intäkter med 9,9 mnkr, för ökade driftkostnader med 3,3 mnkr och för ökade kostnader för internränta med 5,6 mnkr med anledning av överföring av mark utanför kommungränsen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
- 8 Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2011.
- 9 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 21 december 2010.

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 Österberg Svanelind m.fl. (S) och föreslår följande:
 - 1 Exploateringsnämnden godkänner delvis kontorets förslag till beslut samt därutöver anförs följande:

Den accelererande segregationen ska motverkas och brytas. Alla stockholmare ska ha stor frihet i att 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 uppnå detta krävs en kraftigt ökad nyproduktion av bostäder, varav många ska vara hyresrätter med rimliga boendekostnader.

Exploateringsnämnden ska utveckla Stockholm genom att möjliggöra bostadsproduktion, pressa ned boendekostnaderna och utveckla den moderna staden som livsmiljö för dess invånare och besökare, oavsett klass, kön, ålder och etnicitet. I dagsläget är det till största delen byggherrarna som styr byggandet. Vi vill att staden och stockholmarna genom politiken ska vara de som bestämmer vad som ska byggas så att detta inte överläts åt marknadskrafterna. Metoder för att pressa ner byggkostnaderna ska utvecklas i

syfte att hålla tillbaka boendekostnaderna. Nämnden ska också bidra till att Stockholm blir en ekologiskt uthållig storstad genom att i sin verksamhet ställa krav och utveckla metoder för att skapa långsiktigt uthålliga stadsmiljöer och bostadsområden.

En ny markanvisningspolicy ska tas fram och staden och dess medborgare, inte enbart marknadskrafterna, ska avgöra vad och hur det byggs. Markanvisningspolicyn ska syfta till blandade upplåtelseformer och en mångfald av byggherrar. En ny markanvisningspolicy ska också innehålla förstärkta miljökrav, bland annat avseende energiåtgången. Det har varit möjligt i andra kommuner och det skulle också vara det i Stockholm. Vi vill använda markanvisningstävlingar med krav på hyresnivåerna för att få till stånd billigare boende.

Den borgerliga majoriteten har varit mer fokuserad på att sälja än att bygga. Sedan 1 januari 2007 har det påbörjats knappt fyratusen hyresrätter i Stockholms stad. Under samma tid har nära 22 000 hyresrätter försvunnit. Utförsäljningen av Stockholms hyreslägenheter sker utan att kompensera med nybyggnation i tillräcklig utsträckning och boendekostnaderna drivs upp. Vi vill skapa förutsättningar för en årlig produktion om ca 4000 nya bostäder och totalt 15 000 nya bostäder under kommande mandatperiod. Vi ser gärna att ca hälften av dem är hyreslägenheter och att de också har en rimlig hyra. Vi vill också se en ökning av studentlägenheter och mindre lägenheter, ett- och tvåor, för ungdomar med minst 7 500 lägenheter under mandatperioden.

Den accelererande segregationen i staden ska motverkas. En bostad är en social rättighet. För att fortsätta utveckla regionen måste en blandad bebyggelse och en mångfald av funktioner planeras. Det innebär att hyresrätter och bostadsrätter ska blandas över hela staden, och bostadsområden ska planeras så att arbete, bostad och centrum bildar en levande stad. Det särskilda målet om att bygga ägarlägenheter avvisas. Boendekostnaderna ska hållas nere så att det är möjligt för människor att bo i alla delar av staden. För att snabbt förbättra den akuta bostadsbristen för unga vill vi också arbeta aktivt med tidsbegränsade bygglov och använda oss av modulbyggande och byggelement i större utsträckning än idag. Detta gjordes med framgång i Hammarby sjöstad. De tidsbegränsade byggloven kan i sin tur ytterligare förkorta processen från planering till nyckelfärdig bostad, eftersom de i regel går snabbare att handlägga.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service som gruppboenden för personer med funktionsnedsättning, förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg, kultur med mera. Vid alla ny- och ombyggnationer ska staden ta ställning till behovet av offentlig och kommersiell service och kollektivtrafik. Trygghetsanalyser och integrationskonsekvensanalyser ska också genomföras och ingå som underlag i stadens planering.

Vid nybyggnation ska behovet av cykelparkering beaktas. Möjligheterna med en utvecklad service i anslutning till infartsparkeringar, samt bemannade infartsparkeringar, ska utredas i samverkan med Stockholm Parkering, Storstockholms lokaltrafik och berörda grannkommuner under 2011. Det skulle öka attraktiviteten, både genom den service som kan erbjudas och den ökade

säkerhet som liv och rörelse medför.

Vi vill se en utvidgad områdesplanering med ett starkare skydd av gröna oaser och områden. Istället för att nagga många grönområden i kanten för att bygga få hus bör man istället utforma en strategi för byggnation, eller bevarande av, Stockholms gröna ytor. Nämnden ska i sin verksamhet bidra till att Stockholm ska utvecklas som stad på vattnet, med bad, kajliv, båtliv samt vattenburen kollektivtrafik och andra sjötransporter. Stockholmarnas tillgång till strandlinjen borde vara en självklar del av Stockholm som stad på vattnet. För att Stockholm ska kunna bli en verklig storstad och utgöra en god livsmiljö ska också medborgarnas tillgång till rekreation och fritid säkerställas. Ett större invånarantal ökar trycket på stadens parker och grönområden och gör det viktigt att säkerställa att viktiga naturområden sparas, sköts och värnas. De naturreservat som utpekades i Översiktsplan 99 ska genomföras under mandatperioden.

Särskilda uppdrag 2011:

- Utforma en ny markanvisningspolicy i enlighet med ovanstående.
- Använda markanvisningstävlingar med krav på hyresnivåerna för att få till stånd blandade upplåtelseformer.
- Avbryta den generella utförsäljningen av stadens mark utanför kommungränsen
- Vid försäljningar av mark utanför kommungränsen ska konsekvensanalyser, bland annat för, miljö, regionutveckling och det rörliga friluftslivet göras.

Den riskanalys som förvaltningen gjort i bilaga 4 bör preciseras ytterligare i skrivningarna kring antal färdigställda bostäder, markanvisade bostäder. Vad är det som kan hända som kan innebära att nya bostäder inte blir klara enligt tidsplanen, eller att antalet markanvisade bostäder blir färre? Och vad får det för konsekvenser utöver ökade administrationskostnader?

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

- 1 Exploateringsnämnden avslår kontorets förslag till beslut och antar en verksamhetsplan i enlighet med Vänsterpartiets budgetförslag för 2010. Därutöver anförs följande:

Målet att bygga 15 000 nya lägenheter är alldeles för lågt. Det behövs minst 20 000 nya lägenheter under mandatperioden och dessutom behöver en rad andra, både provisoriska och långsiktiga åtgärder genomföras, för att få fram billiga och bra hyresrätter, vilket är vad de drygt 300 000 personerna som står i bostadsförmedlingens kö efterfrågar. Alliansen fortsätter envist att framhålla att man eftersträvar blandade bostadsområden samtidigt som allmännyttan omvandlas i rasande fart vilket leder till att många billiga små hyresrätter försvinner från bostadsmarknaden. Även om det i verksamhetsplanen för 2011 anges att man ökar byggandet av hyresrätter jämfört med föregående mandatperiod motsvarar det inte på långa vägar de behov som finns.

Stockholm blir alltmer segregerat. Alliansen tillmötesgår varje privat

byggföretag som vill köpa mark för att bygga. Staden förlorar på så sätt framtida inkomster och inflytande över den framtida planeringen av Stockholm. Exploateringsnämnden bör använda markanvisningsinstrumentet för att pressa fram billiga och bra hyresrätter och inte bara sälja marken så fort en byggherre framför ett sådant önskemål.

I verksamhetsplanen saknas också en övergripande strategi för hur områdesplanering ska ske. Ofta beviljas markanvisningarna eller säljs små markområden utan att det finns en genomtänkt planering för den aktuella stadsdelen. Vi anser att områdesplanering, alternativt omvänd planprocess där det är lämpligt, där de boende involveras ska ske över hela staden.

4) Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) föreslår följande:

- 1 Exploateringsnämnden utvecklar staden på ett hållbart, yteffektivt och kostnadseffektivt sätt
- 2 Nämnden värnar och utvecklar stadens värdefulla grönområden
- 3 Nämnden bygger klimatsmarta hus i stadsutvecklingsområden
- 4 Nämnden prioriterar byggnation av studentlägenheter och små hyresrätter
- 5 Nämnden ökar mångfalden i bostadsbyggandet
- 6 Nämnden ser att kommunal mark inte säljs om inte köparna är seriösa.

Moderna, miljövänliga och mänskliga bostadsområden

Miljöpartiet menar att ett helhetsgrepp ska tas vid planering och utveckling av bostadsområden. Byggnation ska ske på ett yteffektivt och klimatsmart sätt och värdefulla grönområden bevaras. 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 och nyttjas. Via markanvisningar och miljöprogram ska nämnden se till att ny bebyggelse är energisnål, tillgänglig för alla och uppmuntrar de boende till en mer miljöanpassad livsstil. All exploatering ska föregås av en klimatkonsekvensanalys. Nämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden utarbeta metoder för klimatkonsekvensanalyser. Gamla miljöskulder i form av markföroreningar ska saneras.

Staden ska hålla en jämn och hög byggtakt som ger en långsiktigt hållbar boendemiljö för alla. Vi vill ha en stad med bibehållna kvaliteter, där närmatur, grönområden och parker ska värnas kombinerat med en ökad variation i bostadsbyggandet. Målet är att bygga 15 000 bostäder under denna mandatperiod.

Staden ska styra markanvändningen

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. Mark som upplåts till verksamheter och hyresrätter ska i första hand behållas i stadens ägo, för bostadsrätter ska försäljning till marknadspris vara möjlig.

Det är staden och inte byggherrar som ska styra markanvändningen. Översiktsplanen ska följas och staden ska avsätta mark för skolor och andra nödvändiga samhällsfunktioner. Markanvisningar ska aktivt användas för att ställa miljö- och energikrav, samt krav på tillgänglighet. Parkeringsnormen ska

vara 0,3-0,5 beroende på område. För många typer av bostäder, t ex studentbostäder och ungdomsbostäder, behövs inga parkeringsplatser, förutom de som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Nämnden ska arbeta för en lösning så att de krav som ställs på inrättande av tomtmarksparkering vid bostadsbyggen inte ska belasta boendekostnaderna, utan betalas fullt ut av dem som utnyttjar platserna.

Värna grönområden och vattenytor

Grönytor och parkmark har ett stort rekreativvärde för stockholmarna och är nödvändigt för den biologiska mångfalden. Miljöpartiet anser att byggnation i huvudsak ska ske på redan exploaterad mark. I de fall där naturmark av någon anledning tas i anspråk ska detta kompenseras med andra grönområden med likvärdiga ekologiska kvaliteter. Metod och riktlinjer för grönkompensation ska utvecklas. Enbart underhåll och upprustning kan inte ses som grönkompensationsåtgärder.

Miljöanpassat byggande och högt ställda energikrav i Stockholm

Programmet för miljöanpassat byggande i Stockholm ska återinföras och utvecklas. Erfarenheter från Hammarby Sjöstad ska tas tillvara. I programmet ska det bl.a. ingå krav på följande: låg energianvändning, energi- och miljöansvarig i varje byggprojekt, individuell mätning och debitering av varmvatten, förnybar energiproduktion, miljödeklarerade och etiskt producerade byggmaterial. Alla bostäder som markanvisas ska vara energisnåla.

Grönt byggande samt energi- och miljökrav för markanvisningar ska tillämpas. De positiva erfarenheterna från arbetssättet kring Hammarby Sjöstad ska vara vägledande. Vi kräver att alla bostäder som markanvisas i Stockholm ska förbruka högst 45-55 kWh/kvm/år exklusive hushållsel år 2011.

Miljöpartiet vill att staden ska erbjuda rådgivning och stöd till byggherrar för att kraven ska uppfyllas samt följa upp och kontrollera efterlevnaden av kraven. Byggherrarna väljer själva hur energikraven ska förverkligas, el som uppvärmningskälla ska undvikas. Om kraven inte uppfylls när byggnaden är i bruk ska byggföretaget krävas på avtalsviten. Dessutom ges inga nya markanvisningar inom fem år i Stockholm. På samma sätt ska åtaganden om t.ex. tillgänglighet följas upp.

Små bostäder för studenter och unga

Bristen på små lägenheter för studenter och unga är stor i Stockholm idag. Vi menar att minst 20% av de nyproducerade bostäderna ska vara små lägenheter. För att möjliggöra byggnation av billiga bostäder, ska staden genom att sänka parkeringsnormen ta bort onödiga kostnader för parkeringsplatser. Staden ska även satsa på byggnation av minikorridorer, flytta ut kontor till ytterstaden för att möjliggöra fler bostäder i innerstaden och skapa tillfälliga bostäder i väntan på nyproducerade. Detta kan t.ex. ske på mark där nybyggnation planerats, innan projektet kommit igång, vilket gjordes inför byggnationen av Hammarby sjöstad. Staden bör även inventera sina tomma lokaler för att se över möjligheten att utnyttja dem till bostäder.

Klimatneutrala stadsdelar

Staden ska uppvakta regeringen om att Bromma flygplats ska läggas ner och använda marken för ny bostadsbebyggelse. Miljöpartiet menar att såväl Bromma

flygplats som Norra Djurgårdsstaden och Norra stationsområdet ska bli klimatneutrala stadsdelar. Det innebär att all energi som används är förnybar och att energianvändningen är mycket effektiv. Stadsdelarna ska också producera egen energi med solfångare, solceller och vindkraft. Ekologisk spjutspetsteknik tillämpas för återvinning av avfall och avlopp och alla boende klarar sig väl utan bil. De boende involveras i planering och miljöarbete. De bästa lösningarna för stadsdelarna fås fram i en stadsplanetävling.

Planera för mångfald

Vid planering av nya bostadsområden ska barns behov av lämplig mark för lek och idrott tas särskild hänsyn till. Tillgängligheten ska också säkras.

Nyproduktion av bostäder på stadens mark ska gynna integration, det görs bl.a. genom bra bostäder med blandade upplåtelseformer och bra mötesplatser. Det ska byggas fler hyresrätter, studentbostäder och bostäder för olika önskemål, t.ex. kollektivhus och små lägenheter. Konkurrens på byggmarknaden ska gynnas då det bidrar till billigare produktion och en mångfald i arkitekturen

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorens förslag.

Reservation

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

Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut.

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

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Johan Hedin (C) enligt följande:

Stockholm växer så att det knakar. Det är i grunden mycket positivt. Men ett växande Stockholm är givetvis också en stor utmaning. Det handlar om att bereda plats för omkring 200 000 nya stockholmare till 2030 samtidigt som man är ytterst varsam om stadens unika karaktär.

Vid planering av nya bostadsområden är det viktigt att man redan från början tar hänsyn till behovet av att kunna erbjuda alla stockholmare en god och tillgänglig offentlig service, såsom förskolor, skolor och lokaler för vård- och omsorgsverksamheter. Boende i ett nybyggt bostadsområde har rätt att förvänta sig precis samma valfrihet som alla stockholmare bland en mångfald av utförare, och det är därför viktigt att man redan i projekteringen av nya större bostadsområden planerar för detta.

§ 8

Snö – något att planera för! Motion (2010:18). Svar på remiss

Dnr E2010-440-01522

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorens gemensamma förslag:

- 1 Kommunstyrelsens remiss av motion (2010:18) av Ylva Wahlström (MP) besvaras med kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.

Ärendets handling

Exploateringskontorets, trafikkontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma tjänsteutlåtande från den 13 december 2010.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) och Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande:

Motionären har alldeles rätt i att det måste ske en *långsiktig* planering av var landdepåerna för snö skall lokaliseras i staden. Flera av de större depåerna har eller kommer att tas i anspråk (exempelvis den vid Bällstavägen) för andra ändamål vilket innebär att andra alternativ måste hittas som ur flera synpunkter är "sämre" (innebär större miljökostnader, konflikter med boende etc).

Här krävs en *långsiktig* planering där mark reserveras för snödepåer på samma sätt och prioritet som mark som reserveras för bostäder, stormarknader, vägar etc. Lämpligen bör detta ske i samband med den strategiska översiktsplaneringen. Den situation som råder för närvarande är att de markområden som obestriddligen behövs för snödeponier lokaliseras till tillfälliga platser och resultatet blir med tiden ökande konflikter och miljökostnader. Den rådande kortsiktiga planeringen måste upphöra. Vi måste räkna med snö även kommande vintrar.

§ 9**Programsamråd Albanoområdet (Norra Djurgården 2:2 m m).****Svar på remiss**

Dnr E2010-512-01666

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Albano på Norra Djurgården, S-Dp 2008-21530-54.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 22 december 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), vice ordföranden Maria Österberg Svanelind m.fl. (S) och Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att ärendet avgörs vid dagens sammanträde.
- 2) Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:
 - 1 Exploateringsnämnden beslutar att ärendet återremitteras. Därutöver anför nämnden följande:

Nationalstadsparkens/Ekoparkens grönytor har genom åren exploaterats i stor omfattning. Upprustningen av Albanoområdet är ett utmärkt tillfälle att kompensera en del av detta genom att inrätta en större volym grönytor med träd än i det aktuella förslaget.

Det är viktigt att Albanoområdet blir ett föredöme för varsamt byggande och att Nationalstadsparkens värden respekteras. Men då gäller det att byggvolymen minskar och att tillräckliga miljö- och klimatkrav ställs. Enligt Prop 1994/95:3, sid 43 står det: "Utvecklingen i nationalstadsparken bör sammantaget inriktas på att förstärka områdets natur-, kultur och rekreationsvärden och värna den biologiska mångfalden". Det framlagda programförslaget uppfyller inte någon av dessa förutsättningar.

Norra länken byggs och därmed kan Roslagsvägen grävas ned och överdäckas, från universitetet till Ålkistan. Det skulle förbättra landskapsbilden rejält och samtidigt utöka djurens spridningsvägar och göra det lättare att promenera eller cykla från den ena sidan till den andra. Om Roslagsvägen inte grävs ned måste ytterligare en ekodukt anläggas över vägen.

Ett reservat bör inrättas för ett framtida modernt spårssystem.

Byggnaderna i området bör vara lågenergihus, t.ex. passivhus eller plusenergihus. Taken bör förses med gräsmattor och träd eftersom detta dels minskar behovet av energi för uppvärmning vintertid, dels minskar behovet av kylning sommartid. Dessutom tar grästaken upp växthusgaser och bromsar vattentillförseln vid skyfall. Fasadgröna (murgröna), som blir allt vanligare i den internationella arkitekturen, har liknande positiva effekter.

Nationalstadsparken är av riksintresse. Bebyggelse kan under vissa förutsättningar tillåtas i parken. Lagen (prop. 1994/95:3) säger att planerad bebyggelse "till innehåll och form skall vara förenlig med nationalstadsparkens syfte". Vidare skall "karaktären av byggnader i parkmiljö bevaras". Vad gäller ny bebyggelse säger lagen om Kungliga Nationalstadsparken att "får ny bebyggelse komma till stånd endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas" (Kap 4:7.) Det finns anledning att pröva om den föreslagna bebyggelsen är förenlig med lagens krav.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer det framlagda förslaget att återremittera ärendet mot förslaget att avgöra ärendet i dag och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) deltar inte i följande beslut.

Därefter framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation

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

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av vice ordföranden Maria Österberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande:

Vi ser positivt på möjligheterna att utveckla ett tidigare industriområde i Albano och Teknikhöjden till en levande, attraktiv och trygg miljö under dygnets alla timmar. Man kan särskilt uppmärksamma den fantastiska transportknut som man kan ge möjlighet till här. Värtabanan, Roslagsbanan och tunnelbanan passerar alla den här platsen, vilket gör det möjligt att knyta i hop Värtan, Universitet, KTH och Norra stationsområdet med Nya Karolinska.

Särskilt uttalande lämnas av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande:

Programförslaget för det nya universitetsområdet skulle innebära ett mycket välbehövligt tillskott av såväl student- och forskarbostäder som nya undervisningslokaler för Stockholms Universitet och KTH. Förutsättningarna finns för att skapa ett levande och dynamiskt campus där bostäder och undervisningslokaler blandas med lokaler för kultur samt offentlig och kommersiell service. Integrationen av bebyggelse av olika typ och funktion kommer också att skapa ett område som är levande under en större del av dygnet, till skillnad från områden som domineras av kontor och därför blir otrygga och öde efter kontorstid.

Vänsterpartiet vill framhålla det nya universitetsområdets betydelse för Stockholms fortsatta utveckling. Staden fortsätter att växa befolkningsmässigt och inom ett par år riskerar stora pensionsavgångar och ungdomskullar leda till att det råder stor brist på högutbildad arbetskraft i regionen. Redan idag innebär bristen på hyresrätter och studentbostäder i Stockholm att unga tvingas tacka nej till studieplatser eller arbetserbjudanden på grund av att de inte hittar en bostad. För att Stockholm ska kunna fortsätta utvecklas och vara en ledande kunskapsregion är det av största vikt att staden säkerställer att planarbetet kan fortskrida som planerat och utan förseningar.

Staden måste även ta ett ekonomiskt ansvar för att hyresnivåerna i de nybyggda studentbostäderna i Universitetsstaden hålls på en sådan nivå att unga och

studenter har råd att bo i dessa bostäder. I avsaknad av rättvis beskattning av de olika boendeformerna och investeringsstöd till hyresrätter måste staden ta ansvar för att produktionskostnaderna och därmed hyrorna hålls nere.

De unika naturvärdena i Nationalstadsparken måste samtidigt värnas i det fortsatta planarbetet. Därför är vi positiva till att Albano föreslås bli en stadsdel som blir förebild inom hållbart stadsbyggande, där gång- och cykeltrafik dominerar över biltrafiken och parkeringsnormerna hålls låga. Det är även nödvändigt att man i det fortsatta planarbetet tar hänsyn till tillgängligheten för studenter och övrig personal med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga strävar efter att undvika arkitektoniska hinder. Vi vill även framhålla vikten av att området är väl försörjt med kollektivtrafik för att tillgodose behoven hos det stora antal forskare och studenter som dagligen kommer att röra sig i området och binda samman Albano med KTH, Stockholms Universitet i Frescati och KI. Målsättningen bör därför vara att utnyttja tunnelbanan eller Roslagsbanan som redan idag passerar området och öppna nya stationer – snarare än att försörja området med bussar som har lägre kapacitet.

§ 10

Överenskommelse om exploatering för bostäder med överlåtelse av del av fastigheten Örby 4:1 vid kv Tegelstenen i Bandhagen med Riksbyggen

Dnr E2010-511-01700

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Örby 4:1 vid kv Tegelstenen i Bandhagen med Riksbyggen samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra försäljningen.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 2 december 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), vice ordföranden Maria Österberg Svanelind m.fl. (S) och Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) föreslår att ärendet avgörs vid dagens sammanträde.
- 2) Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:
 - 1 Exploateringsnämnden återremitterar ärendet samt därutöver anförs följande

Vänsterpartiet är positiva till ny bebyggelse på den anvisade platsen och att grusbollplanen ersätts med en ny konstgräsplan mellan husen och Bäckahagens skola. Vi vill även framhålla vikten av att byggnationen ska ske så att det går att

utnyttja bollplanen även under byggtiden.

Men för att möta den omfattande bostadsbristen och den stadiga befolkningstillväxten i Stockholm behöver stora delar av nyproduktionen ställas om till hyresrätter med låga hyror. Vi vill därför att kontoret återkommer med en markanvisning som innebär hyresrätter och att marken upplåts med tomträtt, istället för att slentrianmässigt säljas.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer det framlagda förslaget att återremittera ärendet mot förslaget att avgöra ärendet i dag och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Ann-Margarethe Livh (V) deltar inte i följande beslut.

Därefter framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation

Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss.

§ 11

Detaljplan för område vid korsningen

Pepparvägen/Munstyckevägen i Hökarängen och Farsta. Remiss av planförslag. Inriktningsbeslut

Dnr E2010-512-01642

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta.
- 2 Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen i Hökarängen och Farsta, S-Dp 2009-14443-54.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 8 december 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C),

och Gabrielle Gjernswold m.fl. (MP) föreslår att ärendet avgörs vid dagens sammanträde.

- 2) Vice ordföranden Maria Österberg Svanelind m.fl. (S) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:

- 1 Exploateringsnämnden återremitterar kontorets förslag till beslut
- 2 Exploateringsnämnden uppdrar till kontoret att återkomma med en markanvisning med tomträtt samt därutöver anföra följande:

Mark inom stadens gränser skall inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Försäljning av mark kan vara en del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar.

En samlad planering av hela området saknas och frågan om tillgång på parkeringsplatser kan tydligare belysas och det är viktigt att den följs upp i syfte att inte ytterligare försvåra situationen. Vidare skall arbetet bedrivas i samverkan med stadsdelsnämnden.

- 3) Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:

- 1 Exploateringsnämnden återremittera ärendet samt därutöver anföra följande:

Vänsterpartiet ställer sig positiva till att binda samman Farsta och Hökarängen genom bebyggelse på det anvisade området. Liksom Exploateringskontoret skriver i sitt förslag till beslut skulle det även innebära att det idag obebyggda stråket upplevdes som tryggare.

Idag råder det dock en omfattande brist på hyresrätter, vilket också är den boendeform som till exempel unga och studenter behöver för att överhuvudtaget kunna flytta hemifrån. Staden bör därför prioritera hyresrätter framför bostadsrätter och egna hem. Den borgerliga majoritetens slentrianmässiga försäljning av stadens mark innebär dessutom att stadens inflytande över den framtida planeringen av Stockholm minskar.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer det framlagda förslaget att återremittera ärendet mot förslaget att avgöra ärendet i dag och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Vice ordföranden Maria Österberg Svanelind m.fl. (S) och Ann-Margarethe Livh (V) deltar inte i följande beslut.

Därefter framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation

Vice ordföranden Maria Österberg Svanelindm.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss.

Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss.

§ 12**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1, i Larsboda Strand, till Botrygg Bygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB. Inriktningsbeslut**

Dnr E2010-513-01514

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta (Inriktningsbeslut).
- 2 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder i Larsboda Strand inom fastigheten Farsta 2:1 till Botrygg Bygg AB, Veidekke Bostad AB och Svenska Hem i Bromma Mark 1 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden tar fram en detaljplan för området.
- 4 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta med planeringen för projekt Larsboda Strand upp till 15 mnkr.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 december 2010.

Nämndens behandling av ärendet**Därefter framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), vice ordföranden Maria Österberg Svanelindm.fl. (S) och Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att ärendet avgörs vid dagens sammanträde.
- 2) Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:
 - 1 Exploateringsnämnden beslutar att återremittera ärendet samt därutöver anför följande:

Nämnden ges i uppdrag att återkomma med förslag till annan plats, t.ex.

hårdgjord yta, eftersom den i ärendet föreslagna platsen av miljö- och naturskäl inte är lämplig.

Jungfrulig mark ska inte exploateras på detta sätt. Området är parkmark. Den föreslagna grönkompensationen innebär inte att bebyggelseytan kompenseras med motsvarande grönyta.

Förslaget innebär en ökad belastning på redan skadade Drevviken som allt mer växer igen och att exploatering sker inom strandskyddat område.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer det framlagda förslaget att återremittera ärendet mot förslaget att avgöra ärendet i dag och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) deltar inte i följande beslut.

Därefter 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 Österberg Svanelind m.fl. (S) föreslår följande:

1 Exploateringsnämnden avslår kontorets förslag till beslut samt därutöver anför följande:

Mark inom stadens gränser ska inte säljas om inte särskilda skäl föreligger. Genom att sälja ut våra gemensamma tillgångar genomför den nuvarande borgerliga majoriteten en allt snabbare privatisering av Stockholm. Något som undandrar framtida Stockholmare intäkter och innebär en misshushållning med gemensamma resurser. Försäljning av mark kan vara del av en god förvaltning, men den ska då vara motiverad av något annat än enbart viljan att sälja. En sådan politik, som vill privatisera av ideologiska skäl, innebär oftast att man slumpar bort innevånarnas gemensamma tillgångar. En aktiv fastighetsförvaltning innehåller dessutom både köp och försäljningar, inte enbart försäljningar.

Den planerade exploateringen i Larsboda strand sker i ett område som enligt översiktsplanen är ett friområde tillgängligt för de boende i ett växande Farsta. Att exploatera den här marken för bostäder går tvärs emot intentionerna i översiktsplanen att förtäta Farsta i kollektivtrafikhärlägen och att knyta ihop Farsta med närliggande stadsdelar. En exploatering av området kan innebära en minskning av strandskyddet, och dessutom sämre kollektivtrafikförsörjning och service för de boende i det nya området.

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

1 Exploateringsnämnden delvis godkänner kontorets förslag till beslut samt därutöver framförs följande:

Det är nödvändigt med fortsatt kraftfullt bostadsbyggande i hela Stockholms län då vi ser en omfattande bostadsbrist och en stadig befolkningstillväxt. Detta ställer krav på ett effektivt markutnyttjande, vilket i sin tur också skapar möjligheter att satsa på bra grönområden. I Farstaområdet finns det redan relativt gott om småhus, därför förespråkar vi bebyggelse i flerbostadshus. Dessa bör även framförallt upplåtas med hyresrätt, eftersom det är den boendeform som exempelvis unga och studenter behöver för att kunna få ett eget boende.

Vänsterpartiet är positiva till delar av föreslagen om nya byggnader inom planområdet, som till exempel hörnet Ågesta Broväg – Larsbodavägen om trafikföringen kan lösas på ett tillfredställande sätt och de nya bostäderna vid Stortorpsvägen som blir mindre bullerstörda genom att terrängen ger skydd mot Nynäsvägens trafik.

Men vi avstyrker dock helt förslagen om nya byggnader vid det anvisade området vid Klockelund. Dessa bostäder får ett mycket bullerstört och inklämt läge mellan Nynäsvägen och Drevviken. Nynäsvägens trafik kommer dessutom att öka – och bli farligare – om hamnen i Norvik börjar trafikeras.

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation

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

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

Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut.

§ 13

Samverkan inom staden för att finna landdepåer för snö inom ramen för miljövänlig vinterväghållning. Lägesrapport

Dnr E2010-440-00195

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorens gemensamma förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner redovisningen och lägesrapport som svar på uppdraget.
- 2 Exploateringsnämnden uppdrar åt kontoret att arbeta vidare med att hitta en långsiktigt hållbar lösning för snöbortforslingen.

Ärendets handling

Exploateringskontorets och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande från den 4 november 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

§ 14

Exploateringsavtal med Skanska Nya hem m m avseende kv Fredriksdal i Hammarby Sjöstad. Genomförandebeslut

Ärendet utgår.

§ 15

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 vid Lingvägen i Hökarängen till JM AB

Dnr E2010-513-00159

Bordlades den 9 december 2010 nr 17

Protokollsutdrag

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Farsta 2:1 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
- 2 Exploateringsnämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 8 november 2010.

Ärendet bordlades vid sammanträdet den 9 december 2010 och tjänsteutlåtandet har därefter inte kommit alla ledmöter tillhanda.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), vice ordföranden Maria Österberg Svanelind m.fl. (S) och föreslår att ärendet avgörs vid dagens sammanträde.
- 2) Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:
 - 1 Exploateringsnämnden beslutar att återremittera ärendet
 - 2 Nämnden ger kontoret i uppdrag att återkomma till nämnden med ett förslag

där det anges hur den ianspråktaga grönytan ska kompenseras.
Miljökonsekvenserna bör utredas innan beslut fattas om markanvisning.
I detta ärende, liksom i många andra markanvisningsärenden, saknas dialog med den lokala stadsdelsnämnden, vilket vi anser vara mycket beklagligt.

Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) deltar ej i beslutet.

Beslutsgång i delen om återremiss

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer det framlagda förslaget att återremittera ärendet mot förslaget att avgöra ärendet i dag och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

Ann-Margarethe Livh (V) deltar inte i följande beslut.

Därefter framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation

Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag om återremiss.

Särskilt uttalande

Särskilt uttalande lämnas av vice ordföranden Maria Österberg Svanelindm.fl. (S) enligt följande:

Vi kan läsa av ärendet att det finns redan många markanvisningar i området. Det är bra och det finns plats för med byggande. Därtill beskriver kontoret i tjänsteutlåtandet att flera ansökningar väntar på att bli behandlade.

Vi anser att det är mycket viktigt att göra en områdesplanering för området, detta ärende är verkligen ett bevis på att nämndens planering är frimärksplanering och att nämnden bör ta ett helhetsgrepp om området.

Vid protokollet

Eva Olofsson