



**Tid** Torsdagen den 23 augusti 2012 kl 16.00 – 16.45

**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset

**Justerat** Torsdagen den 30 augusti 2012

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanelind

### Närvarande

Beslutande ledamöter:

Joakim Larsson (M), ordföranden

Maria Östberg Svanelind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)

Lars Svärd (M)

Theréz Randquist (M)

Daniel Forslund (FP)

Johan Hedin (C)

Lars Arell (S)

Maria Nygård (S) §§ 1-19

Åke Askensten (MP)

Anna Bäcklund (MP)

Ann-Margarethe Livh (V)

Tjänstgörande ersättare:

Per Hallberg (M) för Sebastian Carlsson (M)

Kenneth Nilsson (S) för Maria Nygård (S) § 20

Ersättare:

Therese Carlborg (M)

Göran Kindvall (M)

Gustav Johansson (M)

Patrik Silverudd (FP)

Inga Osbjer (FP)

Kenneth Nilsson (S) §§ 1-19

Håkan Olander (S)

Lennart Tonell (MP)

Elin Olsson (MP)

Clara Lindblom (V)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Krister Schultz, Eva Olofsson, Jenni Almgren, Marita Anheim, Ann-Charlotte Bergqvist, Petra Dalunde, Mårten Frumerie, Victoria Grönros, Gunnar

Jensen, och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreteraren Martin Edgélius.

## **§ 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 torsdagen den 30 augusti 2012.

## **§ 2**

### **Frågor för beredning och eventuell information från kontoret**

#### Kontoret informerar

Nämnden bjuds in till en halvdagsutbildning tisdagen den 9 oktober 2012 kl 09.00-13.00 i Tändstickspalatset. En inbjudan med program kommer att sändas till nämnden.

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden tackar för informationen.

## **§ 3**

### **Anmälan av inkomna skrivelser till exploateringsnämnden**

Inkomna skrivelser m.m. till exploateringsnämnden enligt förteckningar från den 14 augusti 2012 och den 23 augusti 2012 anmäls.

## **§ 4**

### **Anmälan av delegationsbeslut fattade inom exploateringskontoret**

Dnr E2012-010-00023

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden godkänner anmälan.

#### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 18 juni 2012.

## **§ 5**

### **Anmälan av protokoll från rådet för funktionshinderfrågor**

Dnr E2012-005-00362

Protokoll nr 5/2012 från stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens gemensamma råd för funktionshinderfrågors sammanträde den 8 maj 2012 anmäls.

## § 6

### **Energiplan för Stockholm. Svar på remiss**

Dnr E2012-610-00835

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden besvarar stadsbyggnadsnämndens remiss av samrådsförslaget Energiplan för Stockholm, med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

#### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 20 juni 2012.

#### **Nämndens behandling av ärendet**

##### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C) och vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Åke Askensten m.fl. (MP) och Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Exploateringsnämnden beslutar att i huvudsak tillstyrka tjänsteutlåtandet samt att anföra följande:

”Peak Oil” är nära och oljan kommer att bli allt dyrare att utvinna. Det är viktigt att energiplanen visar vägen till minskad energianvändning som gör kommande prisökningar mindre kännbara samtidigt som klimatpåverkan minskas rejält. Ekonomi och ekologi i samverkan.

Generellt måste energianvändningen minska kraftigt när det gäller byggnader, transporter, tillverkning och andra energikrävande verksamheter. Stockholm ska utvecklas till en internationell förebild i detta avseende. Men först gäller det att klara EU:s klimatmål.

Det är utmärkt att det i energiplanen föreslås att energianvändningen ska minska inom alla sektorer, att bränsleresurserna ska effektiviseras, att energi ska lagras på effektivare sätt och att en hållbar livsstil ska uppmuntras. Men då gäller det att energiplanen verkligen följs av berörda och följs upp av staden minst vartannat år.

Exploateringsnämnden ska skärpa kraven på byggherrar och byggherrar bland annat när det gäller energianvändningen som inte ska överskrida 50 kWh per år och kvm i de hus som ska byggas på av staden anvisad mark. Efter hand ska

detta krav skärpas med nollenergihus som ett etappmål. Exploateringskontoret får i uppdrag att komma med förslag hur uppföljningen av energianvändningen ska utvecklas. Uppföljningen ska gälla även andra områden, t.ex. hur byggherrarna klarar tillgängligheten.

Genom 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.

När det gäller grönska på tak och fasader ligger Stockholm och Sverige efter. Här finns goda möjligheter att minska energibehovet, inte minst på sommaren då växtlighet minskar behovet av kylning. Platta tak ska utnyttjas både för grönska och utrustning för sol- och vindenergi.

Grönskan är avgörande om klimatmålen ska klaras. Därför ska grönytor som tas i anspråk ersättas med grönytor som har motsvarande ekologisk funktion. Ett nytt träd för varje ny bostad är en bra grund, men det måste handla om träd som växer sig stora.

För alla nämnder och styrelser är det viktigt att bidra till att biltrafiken minskar. Det kan för exploateringsnämndens del handla om att hålla nere antalet parkeringsplatser. Om garage byggs bör antalet p-platser på gatumark reduceras så att det blir en nettominskning i området. Stadens parker ska vara fredade från garage och parkeringsplatser.

Generellt kan staden minska klimatproblemen genom t.ex. höjda parkeringsavgifter, fler p-vakter, fler kollektivkörfält och cykelbanor, höjda trängselskatter och utökade zoner, ökade satsningar på energisnåla fordon, energieffektivisering i de egna byggnaderna, eldning med förnyelsebara bränslen, flera odlingslotter samt snabb ökning av biogasproduktionen med avfall från hushåll och restauranger i hela Stockholm.

### **Beslutsgång**

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

### **Reservation**

Åke Askensten m.fl. (MP) och Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

## **§ 7**

### **Markanvisning för bostäder och ändrad markanvändning för Sagax NEEAH AB:s befintliga tomträttsfastighet, Kalvholmen 1, i Skärholmen**

Dnr E2012-513-00858

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kalvholmen 1 till Sagax NEEAH AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteställande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteställande från den 4 juni 2012.

**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 Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande:

Vänsterpartiet ställer sig bakom markanvisningen till Stiftelsen Stockholms hotellhem, och menar att ombyggnationer av kontor till bostäder överlag bör ske även i andra delar av staden. Det stämmer även att lågtröskelbostäderna behöver bli fler. Låg byggtakt, höga nyproduktionshyror och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter har gjort klimatet på bostadsmarknaden allt hårdare. Staden gör därför rätt som sänker tomträttsavgälderna för att ekonomin i projektet ska kunna gå ihop.

Men staden måste också börja föra en politik som prioriterar hyresrätter framför bostadsrätter och egna hem, och som pressar hyror i all nyproduktion. Det behövs betydligt fler bostäder i Stockholm som även en låg- eller medelinkomsttagare har råd att efterfråga. Detta kan göras genom sänkta tomträttsavgälden som i det här ärendet, markanvisningstävlingar, direktiv till de kommunala bostadsbolagen och sänkta parkeringstal. För om inte utbudet av hyresrätter med rimliga hyror blir större, så kommer utslagningen från bostadsmarknaden att fortsätta öka. Och då räcker inte detta tillskott särskilt långt.

**§ 8****Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 med Seniorgården AB**

Dnr E2010-513-00800

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Seniorgården AB avseende Åkeshov 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 8 till 11 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 4 juni 2012.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C) och vice ordföranden Maria Östberg Svanell m.fl. (S) föreslår (se beslutet).

- 2) Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:

Nämnden ger kontoret i uppdrag att istället för att träffa en överenskommelse med Seniorgården eller annan byggherre för att möjliggöra och planera ett byggande av ca 200 studenthyresbostäder på motsvarande yta och läge.

Micasa behåller sin nuvarande och planerade byggrätt med möjlighet till om- och påbyggnad av tidigare vårdboende.

Behovet av studentbostäder är skriande och bristen har negativ inverkan på Stockholms utveckling. Det råder ingen brist på bostadsrätter i det prisläge som Seniorgårdens bostadsrätter säljs för.

- 3) Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att avslå förslaget till överenskommelse mellan exploateringsnämnden och Seniorgården AB samt att därutöver anföra

Ett ökande antal äldre tvingas flytta från Stockholm när de uppnår pensionsåldern på grund av att hyror i såväl vanliga hyreslägenheter som i trygghets-, och i äldreboenden är alldeles för höga. Att köpa bostadsrätter för de priser som Seniorgårdens bostadsrätter säljs för är omöjligt för de flesta äldre. Den stora utmaningen i Stockholm är att bygga bostäder som gör att även äldre med låga pensioner kan bo kvar i staden.

Micasa ska självfallet behålla sin nuvarande och planerade byggrätt med möjlighet till om- och tillbyggnad. Istället för en försäljning bör en överenskommelse göras med Micasa eller med en annan byggherre om att producera hyresrätter för seniorer med låga hyror.

#### **Beslutsgång i delen om återremiss**

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

ärendet vid dagens sammanträde.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner därefter att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C) och vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S).

### **Reservation**

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

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

## **§ 9**

### **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ordonnansen 5 på Östermalm till Aros Ordonnansen Gärdet ekonomisk förening.**

#### **Inriktningsbeslut**

Dnr E2012-513-00152

### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ordonnansen 5 till Aros Ordonnansen Gärdet ekonomisk förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 8 juni 2012.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C) och vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) föreslår (se beslutet).
- 2) Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:

På Östermalm är ägarfördelningen 66 % bostadsrättsföreningar, 3 % allmännyttan och 31 % övriga hyresrätter. Förvaltningen får i uppdrag att efterhöra intresset hos den ekonomiska föreningen och andra presumtiva byggherrar – inte minst kommunala – om intresset för att bygga hyreslägenheter på den aktuella marken. Studentlägenheter skulle passa bra.

I övrigt blir det förvirrande när förvaltningen i avtalet kallar föreningen för bolaget samtidigt som det finns ett annat, verkligt bolag, med i ärendet.

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

Uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag som innebär hyresrätt som upplåts med tomträtt samt att därutöver anföra

Vänsterpartiet är positivt till att omvandla kontor och övriga verksamhetslokaler till bostäder, liksom att fler bostadstillfällen skapas genom tillbyggnationer på befintliga fastigheter. Nybyggnation på platsen som sådan är således bra, även om marken bör upplåtas med tomträtt.

Det stora problemet med detta ärende, är att det innebär ytterligare ett tillskott av bostadsrätter på Östermalm. Den borgerliga majoriteten i Stockholms Stadshus talar gärna om vikten av en blandad stad, men ser man till den faktiska politiken ser man snart att talet är ihåligt. Två tredjedelar av bostadsbeståndet på Östermalm är bostadsrätter, och bland nyproduktionen är proportionerna desamma.

Om man menar allvar med att bygga en blandad stad, så måste man också våga bygga hyresrätter i segregerade problemområden som Bromma och Östermalm.

### **Beslutsgång i delen om återremiss**

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen att återremittera ärendet mot att avgöra ärendet vid dagens sammanträde och finner att nämnden beslutar att avgöra ärendet vid dagens sammanträde.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Joakim Larsson (M) finner därefter att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C) och vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S)

### **Reservation**

Åke Askensten m.fl. (MP) 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.

## **§ 10**

**Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden med Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, Sandellsandberg Fastigheter AB och Borishem nr 6 AB, samt inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden med Småa AB.  
Genomförandebeslut**

Dnr E2012-511-00862



**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Hydrografen 1 och delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 27,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, Sandellsandberg Fastigheter AB och Borishem nr 6 AB avseende del av fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 56,6 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
- 3 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Småa AB avseende del av Hammarbyhöjden 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 36,4 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 4 juni 2012.

**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 Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande:

Nybyggnation inom stadsutvecklingsområdet domineras idag av bostadsrätter. För att uppnå stadens vision om att områden ska ha lika fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter bör majoriteten av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshuset vara hyresrätter och andelarna för detta bör slås fast i avtalet.

För bebyggelsen ska gälla att energianvändningen inte ska överskrida 50 kWh per kvm och år. Tillgänglighetsfrågorna ska prioriteras.

Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet.

Den grönyta som tas i anspråk avser en, för området karaktäristisk, tall- och ekbacke. Ytan saknar i stort rekreativvärde men har tveklöst ett ekologiskt värde som måste kompenseras för. Grönytan ska ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion.

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

Nybyggnation inom området består till största delen av bostadsrätter. Om

Alliansen menar allvar med att man vill öka andelen hyresrätter och ha en blandad bebyggelse måste man avtala om att majoriteten av de lägenheter som byggs ska vara hyresrätter. Det är viktigt att tillgänglighetsfrågorna prioriteras och att säkerhetsperspektivet för barn beaktas för de barn som rör sig i området på väg till Hammarbyhöjdens skola.

## **§ 11**

### **Markanvisning för bostäder och ändrad markanvändning för AB Stockholm Sjöbotten 1 befintliga tomträttsfastighet, Sjöbotten 1, i Älvsjö**

Dnr E2012-511-00672

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner ändrad markanvändning för byggande av ca 280 ungdomsbostäder samt handel inom AB Stockholm Sjöbotten 1 befintliga tomträttsfastighet, Sjöbotten 1, och ger kontoret i uppdrag att teckna nödvändiga avtal.

#### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 12 juni 2012.

#### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

#### **Beslutsgång**

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

## **§ 12**

### **Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 utmed Gällerstagränd i Hagsätra med Byggnadsfirman Erik Wallin. Genomförandebeslut**

Dnr E2012-513-00865

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av

fastigheten Älvsjö 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 11 mnkr och investeringsinkomster om cirka 17,8 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

- 2) Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Byggnadsfirman Erik Wallin avseende del av Älvsjö 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 17,8 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 12 juni 2012.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Ann-Margarethe Livh (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår att ärendet återremitteras enligt följande:

Exploateringsnämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut och att anföra följande:

Planområdet ligger mellan två större grönområden och har betydelse för spridning dem emellan. Den föreslagna exploateringen är ändå delvis motiverad då den tillför värdefulla bostäder nära befintlig kollektivtrafik.

Dock återremitteras den östra delen av exploateringen. Dessa 8 kedjehus är placerade så att de skapar en negativ barriär mellan de bägge grönområdena. Detta kan omöjligt kompenseras enbart genom plantering av träd och buskar på naturmarken.

För att på ett rimligt sätt kunna bedöma konsekvenser av exploateringen bör de sektioner som finns framtagna enligt planbilden redovisas i underlaget (sektion 1 och 2).

Kedjehusen får nära till både t-bana och pendeltåg och därför bör inte mer mark än absolut nödvändigt hårdgöras.

Energianvändningen ska inte överskrida 50 kWh per kvm och år. Grönytor som tas i anspråk ska ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Tillgängligheten ska prioriteras. Parkeringstalet ska vara högst 0,3.

#### **Beslutsgång i delen om återremiss**

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

#### **Beslutsgång**

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

vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Ann-Margarethe Livh (V).

### **Reservation**

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

### **Särskilt uttalande**

Särskilt uttalande lämnas av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande:

Det är positivt att bostäder byggs nära befintlig kollektivtrafik, men olyckligt att staden säljer mark och att man inte satsar på det som efterfrågas av alla stockholmare som står i bostadskön, nämligen hyresrätter. Även radhus och kedjehus kan upplåtas som hyresrätter.

Eftersom husen ligger nära t-bana och annan kollektivtrafik ska parkeringstalet vara lågt.

## **§ 13**

### **Markanvisning för bostäder och tennishallen inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Svar på skrivelse från Joakim Larsson (M) m fl**

Dnr E2012-513-01601

### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 (del av Stadshagens idrottsplats) till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
- 3 Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande till Joakim Larsson (M) m fl som svar på skrivelse angående ”En lösning för tennisen på Kungsholmen”.

### **Handlingar i ärendet**

- Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 14 augusti 2012.
- Upprop från allmänheten, inkom den 17 augusti 2012.

### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår (se beslutet).

- 2) Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att inte påbörja planering av bostäder innan en plats för en ny likvärdig plan är säkrad. Samt att därutöver anföra

Vi ser mycket positivt på att det byggs bostäder på Kungsholmen och att frågan om tennishallen får en lösning. Men vi anser inte att det är försvarbart att påbörja en planering av bostäder innan en ny plats för fotbollsplanen är säkrad.

Ytor för såväl spontanidrott som för fotboll och andra organiserade idrottsaktiviteter är små i Stockholm och bör snarare öka än minska.

Den planerade bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik. Därför ska parkeringstalet vara mycket lågt.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), vice ordföranden Maria Östberg Svanellind m.fl. (S) och Åke Askensten m.fl. (MP).

### **Reservation**

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

### **Särskilt uttalande**

Särskilt uttalande lämnas av ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), vice ordföranden Maria Östberg Svanellind m.fl. (S) och Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande:

Att ett första steg mot en lösning, för både Kristinebergsparkens färdigställande och för tennissporten i Stockholm, nu äntligen kan tas är viktigt och välkommet. Genomförandetiden för Kristinebergsparken börjar lida mot sitt slut och måste inom kort hanteras.

Exploateringskontoret har presenterat ett genomarbetat förslag utifrån AB Stockholmsshems markanvisningsansökan och projektet kombinerar bostäder med tennishall i en kollektivtrafiknära miljö.

För att fotbollen på Kungsholmen inte ska behöva få en försämring i sin verksamhet är det dock angeläget att den fotbollsplan som tas i anspråk på Stadshagens IP ersätts av en 11-mannaplan på annan plats på Kungsholmen. Att det inte redan nu går att meddela exakt placering har vi full förståelse för, men det är viktigt att den nya bollplanen är klar att använda i god tid innan planen på Stadshagens IP försvinner. Nämnden vill att ärendet följs noga och att eventuella justeringar tidigt redovisas.

## **§ 14**

**Markanvisning för studentbostäder till tomträttshavaren till Sparbanksboken 5 och förskola till Turako Fastighetsutveckling AB vid kv Sparbanksboken samt för bostäder till AB**

## **Familjebostäder vid kv Växeln/Banken inom del av Hägersten 1:1 i Hägerstensåsen**

Dnr E2012-513-01131

### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för studentbostäder till tomträtthavaren för Sparbanksboken 5 vid kv Sparbanksboken inom del av Hägersten 1:1 i Hägerstensåsen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
- 2 Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola till Turako Fastighetsutveckling vid kv Sparbanksboken inom del av Hägersten 1:1 i Hägerstensåsen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
- 3 Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till AB Familjebostäder vid kv Växeln/Banken inom del av Hägersten 1:1 i Hägerstensåsen och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
- 4 Exploateringsnämnden beslutar att stadsbyggnadsnämnden underrättas inför fortsatt planarbete för området.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 14 augusti 2012.

### **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 Åke Askensten m.fl. (MP) och Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande:

Det är glädjande att de tidigare markanvisningarna för Sparbanksboken samt Lånekassan utgått och ersatts med mer genomtänkt förtätning av Hägerstensåsen.

De föreslagna markanvisningarna ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse och det bör därför vara en förutsättning för det fortsatta detaljplanarbetet att en tydlig och involverande förankringsprocess hos de boende sker.

För bebyggelsen ska gälla: Energianvändningen ska inte överskrida den som gäller för passivhus. Parkeringstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet. Om grönytor tas i anspråk ska de ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.

## § 15

### **”Skrivelse angående studenttornet” samt ”Sök en plats för studentskrapan”. Svar på skrivelse från Tomas Rudin (S) samt svar på Maria Östberg Svanelind (S) m fl skrivelse**

Dnr E2012-510-00613

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorens gemensamma förslag:

- 1) Exploateringsnämnden besvarar skrivelsen i enlighet med kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.

#### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma tjänsteutlåtande från den 29 juni 2012.

#### **Nämndens behandling av ärendet**

##### **Framlagda förslag till beslut**

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

Att ge exploateringskontoret och stadskontoret i uppdrag att påbörja en planprocess för ett studenttorn på den aktuella platsen samt att därutöver anför

Studentbostadsbristen i Stockholm är stor. I hela Stockholms län finns idag drygt 80 000 studenter och bara drygt 12 500 studentbostäder. Hösten 2012 framkom i en rapport av Stockholms studentkårers centralorganisation, SSCO, att Stockholm stad inte kommer att hålla vare sig det studentbostadslöfte de borgerliga partierna gav studenterna inför valet 2010 eller det förnyade löfte om 4 400 studentbostäder fram till 2015 som den borgerliga majoriteten gav studenterna hösten 2011. För Stockholms framtid som kunskapsregion är studentbostadsbyggandet i regionen en av de absolut viktigaste frågorna. Därför är det här tillskottet på nästan 400 studentbostäder välkommet.

Det finns en stor konsensus kring behovet av fler studentbostäder i Stockholm. Det finns också många som längtar efter nytänkande i arkitekturen, också i Stockholms innerstad, och som tycker att Studenttornet är en spännande byggnad som borde ges plats i vår stad. Det finns många skäl att bygga studenttornet och det finns också många skäl att bygga det på Södermalm. Vi är övertygade om att studenttornet skulle vara bra inte bara för Stockholms studenter utan för Södermalm som stadsdel. Torn och skrapor som sticker upp på olika delar av Södermalm har dessutom blivit något som karaktäriserar stadsdelen idag. Skrapan är ett exempel, det så kallade Söders torn och Folksam-huset är två andra. På det sättet är Studenttornet framförallt en fortsättning på ett uttryck som redan finns på Söder. Studenttornet tillför Stockholm studentbostäder och en

häftig ny och kaxig byggnad, men det tillför också innovation och kreativitet. Det är vi helt övertygade om är bra för Stockholm.

Den föreslagna platsen för studenttornet är en möjlig plats för en hög fastighet med studentbostäder. Förslaget ska således testas i en planprocess.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C), Åke Askensten m.fl. (MP) och Ann-Margarethe Livh (V).

### **Reservation**

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

## **§ 16**

### **Slutredovisning av detaljplaneområde Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad**

Dnr E2012-512-01026

### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner slutredovisning av detaljplaneområde Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 juli 2012.

### **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 Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande:

Med tanke på att andelen bostadsrätter har ökat i stora delar av Stockholm hade det varit önskvärt med fler hyresrätter i området. Det är mycket positivt att det byggdes ganska många studentbostäder i området.

Hammarby Sjöstad är ett område med goda kollektivtrafikförutsättningar och därmed borde man ha satsat på en betydligt lägre parkeringsnorm än vad man gjort. 0,1 per lägenhet är ett bra riktmärke framöver i liknande områden. När det gäller framtida kollektivtrafiksatsningar bör man utnyttja att området har goda



förutsättningar för trafik på vatten. Dessutom är det viktigt att stärka kollektivtrafikförbindelserna österut mot Nacka.

Vad som saknas är information om mål när det gäller energianvändningen per kvm och år och vad utfallet har blivit. Vidare saknas uppgifter om andelen bostadsrätter respektive hyresrätter.

## **§ 17**

### **Bygglogistikcenter i Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut**

Dnr E2012-511-00740

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av byggnation och drift av ett bygglogistikcenter för exploatering inom Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 41 mnkr och investeringsinkomster om 37 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

#### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 29 juni 2012.

#### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

#### **Beslutsgång**

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

## **§ 18**

### **Vård- och utvecklingsplan för Kungliga Nationalstadsparken. Anmälan av svar på remiss**

Dnr E2012-520-00562

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

#### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

#### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP), Johan Hedin (C) och vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) (föreslår se beslutet).

- 2) Åke Askensten m.fl. (MP) och Ann-Margarethe Livh (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Exploateringsnämnden beslutar att avge följande svar på remissen:

Föreliggande förslag till Vård- och utvecklingsplan är ett viktigt steg i parkens utveckling. Planen har stora förtjänster och det är angeläget att den snarast beslutas av läns- styrelsen. En av planens stora förtjänster är att den tydligt beskriver parkens många olika och stora värden som också måste bli styrande för på vilket sätt parken ska vårdas och utvecklas. Planens beskrivningar och målformuleringar uppodrar till ett omfattande utvecklingsarbete av ett mycket konkret slag i de allra viktigaste delarna av parken.

Det bör betonas att planen inte bara gäller vård utan också utveckling av parken. Det är då viktigt att identifiera konflikter och problem. Det görs inte i planen som förbigår det flesta av de problem som värden och utvecklingen av parken brottas med. Många av de värden (biologiska, ekologiska, kulturhistoriska, sociala m.fl.) som planen identifierar och beskriver hotas och skadas av etableringar av nya verksamheter - tennishallar, restauranger, kyrkogårdsadministration, träningsanläggningar, bostäder m.m.

Den kompletteringsbebyggelse i form av hus i park som förutskickas i propositionen vid skapandet av Nationalstadsparken tenderar att bli så storskalig att stadsfronten flyttar ut i parken och balansen mellan grönområden och bebyggda områden kraftigt förändras. Enligt vissa centrala uttalanden i propositionen (Prop. 1994/95:3, s 43) gäller följande: "Utvecklingen i nationalstadsparken bör sammantaget inriktas på att förstärka områdets natur-, kultur och rekreationsvärden och värna om den biologiska mångfalden." Frågan är om de storskaliga exploateringar som planeras i parken uppfyller de krav som lagen ger utrymme för (exempelvis 100 000 kvm kontor och 1 100 bostäder i Albano).

Vård- och utvecklingsplanen ger genom sina analyser av parkens olika värden en bra grund för att utveckla och förstärka parkens värden. En förutsättning är givetvis att planens beskrivningar och analyser får genomslagskraft i konkret handlande.

### **Beslutsgång**

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

### **Reservation**

Åke Askensten m.fl. (MP) och Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

## **§ 19**

**Motion (2012:17) om krav på ändrade byggregler så att energieffektivitet både mäts i tillförd energi och hur energin till**

**fastigheten produceras.****Svar på remiss**

Dnr E2012-610-00543

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden besvarar remissen med kontorets tjänsteutlåtande.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

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

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

Att besvara remissen enligt följande.

Motionären lyfter fram att förändringar i Boverkets byggregler från kommande årsskifte gör att det blir relativt lättare att uppnå nybyggnadskraven på energianvändning genom att installera eldrivna värmepumpar än att köpa in fjärrvärme. Som motionären lyfter fram innebär det en risk för ökad användning av el för uppvärmning, tvärt emot de mål som staden satt upp. Det finns därför anledning för staden att uppmärksamma regeringen på denna oönskade effekt, precis som motionären föreslår.

Även om Kommunfullmäktige uppdragit åt Exploateringsnämnden att tillämpa väsentligt strängare krav på energianvändning i de byggnader som uppförs på stadens mark, får de nationella reglerna genomslag i annat byggande i staden.

**Beslutsgång**

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

**Reservation**

Vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) Åke Askensten m.fl. (MP) och Ann-Margarethe Livh (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

**Särskilt uttalande**

Särskilt uttalande lämnas av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande:

Det är viktigt att Boverket snarast utarbetar nationella riktlinjer och regler för hur man kan värdera och jämföra olika energitillförselalternativ för uppvärmning av en byggnad. I denna fråga kan staden - som motionären föreslår - genom en skrivelse till regeringen och Boverket påskynda utvecklingen.

I kontorets skrivning nämns (sid 2) att det inte skett några regeländringar med avseende på hur energianvändningen i nybyggda hus ska beräknas och mätas. Dock har vissa förändringar skett i Boverkets byggregler. Från och med den 1 februari 2009 krävs en energianvändning på max 55 kWh/m<sup>2</sup> vid elanvändning och för övrig användning skärptes kraven från 110 till 90 kWh/m<sup>2</sup> och år (fr.o.m. den 1 jan. 2012). Det senare kravet gäller vid fjärrvärmeanvändning.

Staden har beslutat att 55 kWh/m<sup>2</sup> ska gälla för alla nybyggda hus oavsett vilken typ av energianvändning (vid eluppvärmning en riktningsfaktor 2,0). Dessa bestämmelser kan ur miljösynpunkt få oönskade effekter såsom motionären också påpekar. En eluppvärmd fastighet med el från kolkraftverk (max 55 kWh/m<sup>2</sup>) är mer klimatbelastande än en fastighet uppvärmd med fjärrvärme producerad av ett fossilfritt bränsle (max 90 kWh/m<sup>2</sup>).

Nationella riktlinjer är nödvändiga så att även produktionsformerna av energi kan mätas, jämföras och värderas.

## **§ 20**

### **Markanvisning för Nobel Prize Center på Blasieholmen inom fastigheten Norrmalm 3:43 till Nobelhuset AB. Inriktningsbeslut**

Dnr E2012-513-00867

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för Nobel Prize Center inom fastigheten Norrmalm 3:43 till Nobelhuset AB och ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
- 3 Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
- 4 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

#### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 26 juni 2012.

#### **Nämndens behandling av ärendet**

#### **Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

#### **Beslutsgång**

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

Vid protokollet

Eva Olofsson