



Tid Onsdagen den 12 december 2012 kl 16.00 – 16.20

Plats Drätselnämndens sessionssal, Stadshuset

Justerat Onsdagen den 12 december 2012

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanelind

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Joakim Larsson (M) ordföranden

Maria Östberg Svanelind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)

Per Hallberg (M)

Theréz Randquist (M)

Daniel Forslund (FP)

Lars Arell (S)

Åke Askensten (MP)

Anna Bäcklund (MP)

Tjänstgörande ersättare:

Therese Carlborg (M)

tjänstgör för Lars Svärd (M)

Göran Kindvall (M)

tjänstgör för Karl Malmqvist (C)

Håkan Olander (S)

tjänstgör för Maria Nygård (S)

Clara Lindblom (V)

tjänstgör för Ann-Margarethe Livh (V)

Ersättare:

Eva Ångström (M)

Maria Hagbom (M)

Patrik Silverudd (FP)

Elin Olsson (MP)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Krister Schultz, Eva Olofsson, Jenni Almgren, Marita Anheim, Ann-Charlotte Bergqvist, Mårten Frumerie, Gunnar Jensen, Elisabeth Rosenberg och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreteraren Martin Edgélius.

§ 7

Verksamhetsplan 2013 för exploateringsnämnden

Dnr E2012-110-01866

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2013 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner i ärendet föreslagna mål för nämnden.
- 3 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring med 7,0 mnkr för ökade kostnader och ökade intäkter inom driftbudgeten.
- 4 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring för ökade utgifter och ökade inkomster med 15,7 mnkr inom investeringsplanen.
- 5 Exploateringsnämnden begär budgetjustering med 207 mnkr för minskade kostnader för internränta.
- 6 Exploateringsnämnden begär 2,2 mnkr ur Central medelsreserv 2 som avser avsatta medel för att säkerställa att den högre ambitionen för bostadsbyggandet kan nås och bibehållas över tid.
- 7 Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2013.
- 8 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 27 november 2012.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

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

Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut

Att begära 5 mnkr ur central medelsreserv för att möjliggöra en högre ambition för bostadsbyggandet samt att därutöver anföra följande

KF har beslutat om budget för stadens verksamhet. Socialdemokraterna har reserverat sig till förmån för ett helt annat budgetalternativ vilket också omfattar ett annat uppdrag till Exploateringsnämnden. Det går inte att i detta beslut korrigera för dessa skillnader men på några punkter kan Exploateringsnämnden gå längre för att möta stockholmarnas, och de blivande stockholmarnas, behov.

Mot bakgrund av att antalet markanvisningar som resulterar i faktiska bostäder är så lågt, måste antalet markanvisningar ökas ännu snabbare för att ge tillräckligt många projekt chansen. Det är möjligt om kontoret får ökade

resurser, men det måste också kompletteras med liknande förstärkningar på Stadsbyggnadskontoret.

För att öka sannolikheten att markanvisningar förvandlas till bostäder ska de egna allmännyttiga bolagen få en större del av den mark som anvisas, med ambitionen att låta bolagen fördubbla sin produktionstakt.

Tunnelbanestationerna är självklara noder när vi bygger ett tätare Stockholm där fler människor ryms utan att biltrafiken ökar. Exploateringskontoret ska under året utforma ett ramavtal med SL för villkoren för att ta mark och ytor kring och över stationerna i anspråk för bostadsbyggande, samtidigt som stationsmiljöerna görs attraktivare.

Genom att låta kontoret avbryta den ideologiskt drivna försäljningen av mark utanför kommungränserna frigörs resurser som kan användas för att sluta avtal om hur Stockholm ska utvecklas innanför kommunens egna gränser.

När Stockholm växer är det också viktigt att värna de områden som ska finnas kvar för rekreation även på mycket lång sikt. Därför ska stadens grönstrategi tydligt peka ut vilka grönområden som ska bevaras och vilka som kan bebyggas, och de reservatsbildningar som aviserats fullföljas.

- 3) Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår att nämnden beslutar att följande text ska ingå i verksamhetsplanen 2013 enligt följande:

Det är speciellt angeläget att byggandet av hyreslägenheter ökar rejält efter en period där bostadsrättslägenheter prioriterats. Bristen på studentlägenheter är stor och hänsyn till detta ska tas vid markanvisningar. Husen ska vara mycket energisnåla. Tillgängligheten i bostäderna och tillhörande område ska prioriteras. Byggandet ska i första hand ske på hårda ytor. Grönytor som exploateras ska ersättas med nya grönytor med motsvarande ekologisk kvalitet.

Helhetsgrepp ska alltid tas vid planering och utveckling av nya bostadsområden. Byggnation ska ske på ett yteffektivt och klimatsmart sätt och värdefulla grönområden ska bevaras. Nybyggnation ska i huvudsak ske på redan exploaterad mark. Grönytor och parkmark har ett stort rekreativvärde för stockholmarna och är nödvändiga för den biologiska mångfalden. Nya bostäder ska byggas där kollektivtrafiken är väl utbyggd och blandas med arbetsplatser, rekreativområden, idrott, service, kultur, förskolor och skolor. Stadens vattenvägar för miljövänliga transporter ska utvecklas.

Staden ska hålla en jämn och hög byggtakt som ger en långsiktigt hållbar boendemiljö för alla. Stockholm ska växa, men med bibehållna kvaliteter. Närnatur, grönområden och parker ska värnas och utvecklas kombinerat med en ökad variation i bostadsbyggandet. Målet är att bygga minst 15 000 högkvalitativa, yteffektiva och klimatsmarta bostäder under de kommande fyra åren.

Nya stadsutvecklingsområden ska alltid föregås av en övergripande områdesplanering. Det är viktigt att i ett så tidigt planeringsskede som möjligt inkludera boende. Hur och vad marken ska användas till måste stämmas av i dialog med stadens invånare så att stadens tillgänglighet består. Stadsplaneringen ska genomsyras av en helhetssyn som inte bara beaktar ett klimatperspektiv utan

även alla människors lika rätt att ges en ärlig möjlighet att påverka Stockholms framtida utveckling. Barnperspektivet ska uppmärksammas i planprocessen och staden ska utveckla metoder för att inkludera barn och deras tankar gällande vilket innehåll framtidens Stockholm ska ha.

STADEN SKA STYRA MARKANVÄNDNINGEN

För att staden ska kunna driva en 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 genom tomrätter, för bostadsrätter ska försäljning till marknadspris vara möjligt.

Det är staden och inte bostadsföretagen som ska styra markanvändningen. Staden ska i första hand avsätta mark för bostäder, skolor och andra nödvändiga funktioner. Markanvisningar ska aktivt användas för att ställa miljö- och energikrav, samt krav på tillgänglighet. Kraven ska följas upp. Via tydliga markanvisningar ska nämnden se till att ny bebyggelse är energisnål och klimatsmart, att arkitekturen håller hög kvalitet och att en jämn fördelning mellan hyres- och bostadsrätter byggs. All exploatering ska föregås av en klimatkonsekvensanalys. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden arbeta fram metoder för klimatkonsekvensanalyser. Gamla miljöskulder i form av markföroreningar ska åtgärdas.

Parkeringsstalet ska vara inom intervallet 0,1-0,3 och bero på lokalisering och bebyggelsetyp. För många typer av bostäder, till exempel student- och ungdomsbostäder, behövs endast de parkeringsplatser som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Nämnden ska arbeta för en lösning så att de krav som ställs på inrättande av garage och annan parkering vid bostadsbyggande inte ska belasta boendekostnaderna utan betalas fullt ut av dem som utnyttjar platserna. Detta kan göras genom att Stockholms stads parkerings AB erbjuder byggföretagen så kallade parkeringsköp. Cykelparkeringsstalet vid flerbostadshus ska vara 2,5 cpl/lägenhet.

VÄRNA GRÖNOMRÅDEN OCH VATTENYTOR

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

Ett aktivt arbete ska bedrivas för att inrätta naturreservaten Årstaskogen-Årstaholmar, Älvsjöskogen, Lillsjön, Kyrkhamn-Lövstaområdet, Fagersjö-Rågsved, Högdalstopparna, Södra och Norra Djurgården.

MILJÖANPASSAT BYGGANDE OCH HÖGT STÄLLDA ENERGIKRAV

Ett nytt program för miljö- och klimatanpassat byggande ska tas fram. Erfarenheterna från till exempel Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden ska tas till vara. I programmet ska det bland annat 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 i Stockholm ska förbruka högst 50kWh/kvm/år exklusive hushållsel med målet att 2015 uppnå passivhusstandard. Energikraven ska skärpas med inriktning mot plushusstandard, det vill säga hus som producerar energi med hjälp av solceller, solfångare och minivindkraftsverk.

Staden ska erbjuda rådgivning och stöd till bostadsföretagen för att de ska klara av att möta de miljökrav som ska ställas på dem som vill bygga i Stockholms stad. Efterlevnaden av miljökraven ska kontrolleras. Bostadsföretagen väljer själva hur energikraven ska klaras men el som uppvärmningskälla ska dock undvikas. Om kraven inte uppfylls när byggnaden är i bruk ska Stockholms stad kunna kräva företaget på viten för att de brutit mot avtalet. Företag som inte uppfyller miljökraven ska inte ges nya markanvisningar i Stockholm, förslagsvis inom en femårsperiod. Bostadsföretagens åtaganden vad gäller tillgänglighet ska följas upp på samma sätt som miljökraven.

KLIMATNEUTRALA STADSDELAR

Staden ska uppvakta regeringen om att Bromma flygplats ska läggas ner. Marken ska istället användas till att bygga bostäder. Bromma flygplats ska precis som Norra Djurgårdsstaden och Hagastaden, bli en klimatneutral stadsdel. All energi som används ska vara förnybar och energianvändningen ska vara effektiv. Stadsdelarna ska producera egen energi med solfångare, solceller och vindkraft. Grönska ska finnas på tak och fasader. Ekologisk spjutspets teknik tillämpas för återvinning och avlopp och de allra flesta boende ska, genom att kollektivtrafiken byggs ut, klara sig bra utan bil.

Hammarby Sjöstad, Kista, Husarviken-Värtan, Nordvästra Kungsholmen, Liljeholmen, Hagastaden och Ulvsunda -Bromma är fortsatt aktuella för nybyggnation. Små projekt i grönområden som tillför enstaka hus ska undvikas. Planerna på att bebygga Årstalänken ska genomföras.

De boende ska involveras i planering och miljöarbete. Alla detaljplaneförslag ska ses i sitt sammanhang och föregås av en övergripande områdesplanering. Konkurrens på byggmarknaden ska gynnas då det bidrar till billigare produktion och mångfald i arkitekturen. De bästa lösningarna för stadsdelarna kan fås genom arkitekttävlingar och markanvisningstävlingar.

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 bland annat genom bra bostäder med blandade upplåtelseformer och bra mötesplatser. Det ska framförallt byggas fler hyresrätter och bostäder för olika önskemål, till exempel kollektivhus och små studentlägenheter.

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

SMÅ BOSTÄDER FÖR STUDENTER OCH UNGA

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

eller i stadens markanvisningar.

För att möjliggöra och uppmuntra byggnation av yteffektiva lägenheter för unga och studenter, och för att unga och studenter ska ha råd att efterfråga lägenheterna, måste byggkostnaderna minska. Dock inte på bekostnad av kvalitet eller lågt ställda miljökrav. Det är viktigt att staden tar ansvar och börjar markanvisa mark till bostadsföretag som önskar bygga bostäder åt unga och studenter.

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

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

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

Att avslå förslaget till verksamhetsplan med hänvisning till Vänsterpartiets budgetreservation i kommunfullmäktige samt därutöver anföra följande:

Vi saknar en tydlig beskrivning i verksamhetsplanen av hur de Allmännyttiga bolagen ska tillförsäkras fler markanvisningar. Om de Allmännyttiga bolagen ska kunna bygga bostäder med låga hyror där de själva styr över byggprocessen måste de få markanvisningar. Annars tenderar de allmännyttiga bolagen att i allt större utsträckning få ägna sig åt att ”ta över” projekt som privata byggare av ekonomiska skäl inte vill gå vidare med. Det finns uttalat i verksamhetsplanen att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska skapa förutsättningar för ett byggprojekt med billiga bostäder som unga har råd att efterfråga. Men det behövs lägenheter som människor i alla åldrar har råd att efterfråga. Det är en stor brist att staden inte planerar för ett blandat boende och att staden istället för att använda sig av sitt planmonopol väljer att sälja mark till högstbjudande, vilket leder till högre hyreskostnader.

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Joakim Larsson m.fl. (M) och Daniel Forslund (FP).

Reservation

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

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

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

Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:
