

Utlåtande 2014:34 RI+RV (Dnr 302-1756/2013)

Försäljning av del av fastigheten Traneberg 1:13 i Bromma till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Försäljningen av del av fastigheten Traneberg 1:13 i Bromma till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 91,8 miljoner kronor godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Den 14 november 2013 beslutade exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av exploatering inom Ammarfjället 1 och del av Traneberg 1:13 omfattande investeringsutgifter om 35,0 miljoner kronor och samt gav exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringsnämnden gav också kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Järntorget Bostad AB samt Riksbyggen AB avseende del av Traneberg 1:13 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 91,8 miljoner kronor.

Eftersom den totala försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 miljoner kronor för vilken exploateringsnämnden, i enlighet med nämndens

reglemente, får besluta om, har nämnden hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att i och med kommunfullmäktiges budget 2014 har målet avseende antal färdigställda bostäder 2010 till 2030 ökats från 100 000 bostäder till 140 000 bostäder, vilket är en väsentlig ambitionshöjning. Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som med sina totalt cirka 100 lägenheter bidrar till att uppfylla detta mål.

Våra synpunkter

Stockholm stad ska bygga 140 000 bostäder fram till år 2030. Det innebär att det kommer att byggas ett stort antal bostäder i hela staden. Utifrån bostadspotentialen har vi tydligt visat att detta är möjligt.

En av de stadsdelar som har stor potential är Bromma. Här finns många av de förutsättningar som behövs för att skapa fler och attraktiva och uppskattade boendemiljöer. Vi tycker att denna överenskommelse gällande exploatering i Traneberg är bra och den genererar inte bara 100 bostäder i ett attraktivt läge utan även ett betydande överskott till staden. Detta överskott kommer att behövas för att fortsätta bygga en tät och bra stad som inte tummar på stockholmarnas livskvalitet.

Bilaga

Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Återremittera ärendet
2. Vidare anför följande:

Hela planområdet är enligt gällande planer parkmark. Som "grönkompensation"

anges att Tranebergsängen rustas upp vilket innebär att en plaskdamm upprustas. Den befintliga tennisbanan försvinner och ersätts med en mindre fotbollsplan med konstgräs och en kombinerad yta för tennis, landbandy mm.

En områdesplanering bör göras för hela Traneberg och Alviksområdet. Den föreslagna bebyggelsen i område B (Margretelundsvägen) bör prövas vidare och helst förläggas till del på befintligt parkeringsdäck. Bebyggelse vid Bergsringen riskerar att göra stor skada på befintliga kvalitéer i området och del av Tranebergsskogen. En av de största kvalitéerna i Traneberg är de gröna stråken mellan husen. Om bebyggelsen sänks och placeras parallellt med gatan med förgårdsmark, skulle den bättre smälta in i befintlig stadsstruktur.

Bebyggelse inom område A är inte lämplig. Tennisplanen har stor allmän användning av alla generationer för diverse sport och lek, året om och är en uppskattad skridskobana på vintern. Att flytta tennisbanan till Tranebergsängen är inte en bra lösning. Tranebergsängen måste bli av med hårdgjorda ytor och åter få bli en vacker äng och samlingsplats. I det fall ny bebyggelse kommer till, ska för bebyggelsen gälla: energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år.

Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet. Grönytor som tas i anspråk ska ersättas med grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Försäljningen av del av fastigheten Traneberg 1:13 i Bromma till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 91,8 miljoner kronor godkänns.

Stockholm den 26 mars 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Åsa Lindhagen och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Minst 75 procent av de planerade bostäderna upplåts med hyresrätt och marken inom hela planområdet med tomträtt
2. Därutöver anföras

Det kan inte ha undgått någon att Stockholm lider en akut brist på hyresrätter. Därför menar vi att det mest ansvarsfulla är att låta en majoritet av nyproduktionen de kommande åren vara hyresrätter, som dessutom upplåts med tomträtt. Det ökar inte bara tillgången på bostäder som exempelvis unga och studenter har råd att efterfråga, utan säkrar även stadens framtida rådighet över marken.

Dagens markpolitik är djupt problematisk av två skäl. Dels innebär den styrande majoritetens ekonomiska direktiv till Exploateringskontoret att bostadsrätter konsekvent ska prioriteras framför hyresrätter, och dels bidrar den till att markpriserna utsätts för en kraftig press uppåt. Detta innebär i förlängningen allt högre nyproduktionshyror, som även riskerar att smitta det befintliga beståndet om byggherren väljer att inte presumera hyrorna i förhandlingarna med Hyresgästföreningen.

Vänsterpartiet menar att det är stadens skyldighet att verka för att alla stockholmare – oavsett inkomst eller anställningsform – har en rimlig chans att få en egen bostad. Markförsäljningar till högstbjudande och höga tomträttsavgälden måste ersättas med en aktiv markpolitik där staden både skapar förutsättningar för minskade produktionskostnader och ställer krav på byggherrarna för att säkra att detta även resulterar i pressade nyproduktionshyror. I det här kollektivtrafik nära läget finns exempelvis goda förutsättningar för låga parkeringstal, vilket kan bidra till att sänka produktionskostnaderna. I nästa steg kan staden använda exploateringsavtalet för att säkerställa att detta leder till en motsvarande sänkning av nyproduktionshyran.

Ärendet

Den 14 november 2013 beslutade exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av exploatering inom Ammarfjället 1 och del av Traneberg 1:13 omfattande investeringsutgifter om 35,0 miljoner kronor och samt gav exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringsnämnden gav också kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Järntorget Bostad AB samt Riksbyggen AB avseende del av Traneberg 1:13 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 91,8 miljoner kronor.

Eftersom den totala försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 miljoner kronor för vilken exploateringsnämnden, i enlighet med nämndens reglemente, får besluta om, har nämnden hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Tranebergsängen är ett centralt park- och idrottsområde i Traneberg som avses rustas upp. Ärendet avser försäljning av del av fastigheten Traneberg 1:13 till Riksbyggen AB (4 387 kvm) respektive Järntorget Bostad AB (2 379 kvm).

Riksbyggen AB planerar att bygga cirka 45 lägenheter vid Tranebergsvägen/Tranebergsslingan. För detta krävs att Tranebergsslingan och befintliga ledningar läggs om och att en tennisplan flyttas. I den föreslagna överenskommelsen är köpeskillingen satt till cirka 48,5 miljoner kronor med värdetidpunkt oktober 2007. Köpeskillingen baseras på priset 11 200 kr/kvm ljus BTA, och en värdegrundande area om 4 599 kvm. Priset har efter förhandlingar reducerats med cirka 3 miljoner kr, då fastigheten är behäftad med begränsningar som innebär inskränkningar på hur Riksbyggen kan genomföra byggnationen.

Järntorget Bostad AB planerar att bygga 20 lägenheter fördelade på två byggnader vid Bergsringen. I den föreslagna överenskommelsen är köpeskillingen satt till cirka 30,5 miljoner kronor med värdetidpunkt oktober 2007. Köpeskillingen baseras på priset 11 400 kr/kvm ljus BTA och en värdegrundande area om 2 680 kvm.

Priset ska uppräknas med 25 procent av prisförändringen på bostadsrätter i Västerorts närförorter mellan oktober 2007 och marktillträdet.

Den totala försäljningslikviden beräknas inklusive uppräknningen till cirka 91,8 miljoner kronor. Realisationsvinsten beräknas till 85,3 miljoner kronor.

HSB planerar att bygga cirka 33 hyreslägenheter fördelat på två byggnader inom sin befintliga tomträtt Ammarfjället 1. Den föreslagna överenskommelsen innebär en utökning av den befintliga byggrätten. Markanvisning avseende del av Traneberg 1:13 skedde år 2008 till Riksbyggen AB och Järntorget Bostad AB. I ett senare skede togs HSBs tomträttsfastighet Ammarfjället 1 med i planområdet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 59,0 miljoner kronor.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 35 miljoner kronor, och avser främst omläggning av Tranebergs-slingan, flytt av ledningar samt upprustning av Tranebergsängen.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 233 procent.

Försäljningsinkomsterna beräknas till totalt cirka 91,8 miljoner kronor. Exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor har behandlat och godkänt den värdering av marken som ligger till grund för försäljningspriset, den 3 maj 2008 och den 6 november 2013.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2013 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Ammarfjället 1 och del av Traneberg 1:13 omfattande investeringsutgifter om 35 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Järntorget Bostad AB samt Riksbyggen AB avseende del av Traneberg 1:13 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 91,8 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 oktober 2013 har i

huvudsak följande lydelse.

Enligt beslut om markanvisning 2008-04-10 begärde exploateringsnämnden en detaljplaneändring som medger byggnation av bostadshus. Markanvisning har skett till Riksbyggen AB och Järntorget Bostad AB. Respektive byggherre planerar att bygga två bostadshus var. Efter markanvisningarna 2008 har tomträttsfastigheten Ammarfjället 1 tagits med i planområdet då HSB som tomträttshavare planerar att utvidga sin tomträtt med två bostadshus. Överenskommelse om exploatering har tagits fram med samtliga tre byggherrar. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en förtätning av östra delen av Traneberg. Totalt planeras ca 100 lägenheter.

Planområdet omfattar delar av fastigheten Traneberg 1:13, längs Tranebergsvägen söder om Tranebergsängen (område A) och vid Bergsringen (område C), samt kvarteret Ammarfjället utmed Margretelundsvägen (område B), som är upplåtet med tomträtt för HSB. Samtliga områden är enligt gällande planer parkmark.



Planområdet är beläget i östra delen av Traneberg, nordost om Alviks T-banestation, med Margretelundsvägen som sammanbindande gata. Läget har mycket goda kollektivtrafikförbindelser; T-bana, Tvärbanan, Nockebybanan och flera busslinjer. Tranebergsängen, som är stadsdelens stora idrotts- och rekreationsyta, kommer att bevaras och rustas upp.

Tidigare beslut

Markanvisningar till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB samt inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2008-03-13.

Start-PM för detaljplan togs i Stadsbyggnadsnämnden 2010-01-07.

Då planarbetet av olika anledningar har dragit ut på tiden har överenskommelse om förlängning av markanvisningarna träffats med byggherrarna.

Överenskommelser om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark vilka har godkänts av Riksbyggen AB, Järntorget Bostad AB samt HSB.

Överenskommelserna, som är beskrivna nedan, följer kontorets sedvanliga mall.

Överenskommelsen med Järntorget AB innebär att staden överlåter ca 2 379 kvadratmeter av fastigheten Traneberg 1:13 inom Stockholms kommun för en preliminär köpeskilling om 30 552 000 kr baserad på ett pris om 11 400 kr/kvm ljus BTA i prisläge 2007-10-01. Värdegrundande area är 2 680 kvm ljus BTA. Järntorget AB avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt

Överenskommelsen med Riksbyggen AB innebär att staden överlåter ca 4 387 kvadratmeter av fastigheten Traneberg 1:13 inom Stockholms kommun för en preliminär köpeskilling om 51 508 800 kr baserad på ett pris om 11 200 kr/kvm BTA i prisläge 2007-10-01. Värdegrundande area är 4 599 kvm ljus BTA. Riksbyggen AB avser upplåta lägenheterna med bostadsrätt.

Expertrådet har godkänt ärendena 2008-03-05 och 2013-11-06 (Dnr: E07-384-1387).

Efter markanvisningen till Riksbyggen uppdagades det att det är begränsningar i hur byggnationen kan genomföras för Riksbyggens del. Detta beror på att Telia har känsliga anläggningar i anslutning till Riksbyggens tomt för vilka särskild hänsyn måste tas i samband med schakt och grundläggning. Detta har efter förhandlingar medfört en reduktion på priset med 3 012 000 kr. Reduktionen har behandlats av expertrådet 2013-11-06 (Dnr: E07-384-1387).

En överenskommelse om exploatering har även träffats med HSB som ska utöka sin befintliga tomträtt med en byggrätt som avser 33 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Riksbyggen AB och Järntorget Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kr/kvm per ljus BTA respektive 11 400 kr/kvm ljus BTA. Värdetidpunkten är 2007-10-01. HSB bygger inom befintlig tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. I detta ärende uppgår investeringen till 35 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdemetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 59 mnkr motsvarande 599 kr/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer dels att säljas dels bebyggas inom befintlig tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,33.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35 mnkr, varav 5,2 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst omläggning av Tranebergsslingan, flytt av ledningar samt upprustning av Tranebergsängen. Försäljningsinkomster som avser försäljning av del av fastigheten Traneberg 1:13 beräknas till 91,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 85,3 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 319 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 233 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 35 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,5	-0,7	-9,0	-5,5	-13,7	-0,1	-34,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,2	-0,7	-9,0	-5,5	-13,7	-0,1	-34,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	34,8	57,0	0,0	0,0	91,8

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas uppgå till ca 0,2 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,3 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 85,3 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden på grund av överklaganden. En förskjuten tidplan

medför risk för ökade indexkostnader.

Slutsats ekonomi

Sammanfattningsvis visar projektet på ett betydande överskott och ett med god marginal positivt nettonuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ett tillskott om ca 100 lägenheter varav ca 33 lägenheter är hyresrätter. Bostäderna tillförs i en central stadsdel med nära till service och som är väl försörjd med kollektivtrafik. Projektet bidrar till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Projektet bidrar även till stadens övergripande mål att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Miljö

År 2006 tog dåvarande Markkontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret fram en landskapsanalys över Traneberg som ligger till grund för lokalisering av bostadshusen.

Hela stadsdelen Traneberg har i ÖP 99 klassificerats som kulturhistoriskt värdefull. Stockholms stadsmuseum påtalar att det är viktigt att ta hänsyn till den ursprungliga smalhusdelen och anpassa ny bebyggelse till denna struktur. I planförslaget har därför hänsyn tagits till stadsdelens ursprungliga planstruktur.

Det har genomförts en detaljerad riskanalys (WSP Brand & risk, 2011-04-10) som visar att det är möjligt att genomföra projektet enligt planförslaget.

En trafikbullerutredning har tagits fram som förutom biltrafik även väger in buller från flyg och tunnelbana. Den visar att det är möjligt att uppföra bostäder som motsvarar riktvärden enligt avstegsfall B där minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som grönkompensation i projektet skall Tranebergsängen rustas upp. Detta innebär att en småbarnslek samt plaskdamm skall rustas upp. Bland annat planeras en mindre fotbollsplan med konstgräs och en kombinerad yta för tennis, landbandy mm. som även kan användas som isbana vintertid. Ytan ersätter befintlig tennisbana inom aktuell detaljplan. Tranebergsängen kommer att förses med kompletterande trädplantering samt förbättrad belysning.

Energihushållning

De energikrav staden ställer på respektive byggherre utgår från de vid markanvisningstillfället rådande principer och program. Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor (www.stockholm.se/miljobygg).

Tillgänglighet

Bostadshusen och dess omgivning har en mycket god tillgänglighet. Angöring

ordnas inom 10 meter från entré.

Påverkan på barn

Många barn och ungdomar vistas på Tranebergsängen i direkt anslutning till planområdet. Ännu fler förväntas besöka parken när upprustningen som genereras av denna plan är genomförd.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Det är ännu inte bestämt vilken typ av konstverk detta projekt kommer att avsätta medel till.

Genomförandefrågor

Tidplan

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft kommer Tranebergsslingan samt ledningar under den att flyttas samtidigt som HSB och Järntorget kan påbörja sina bostadsbyggnationer. Först när flytten av ledningarna och vägen är klar kan Riksbyggen påbörja sin bostadsbyggnation eftersom vägen idag går rakt igenom deras blivande tomt. Järntorget och HSB planerar sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016. Riksbyggen planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk för att detaljplanen blir överklagad.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Bromma stadsdelsförvaltning och Stadsbyggnadskontoret som är positiva till projektet. Trafikkontoret deltar i upprustningen av Tranebergsängen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet ger ett tillskott av lägenheter i ett centralt läge med god kollektivtrafik och närhet till rekreationsytor samt har en god ekonomi. Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslag till överenskommelser om exploatering samt föreslår nämnden att för sin del godkänna investeringsutgifter om 35 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

I och med kommunfullmäktiges budget 2014 har målet avseende antal färdigställda

bostäder 2010 till 2030 ökats från 100 000 bostäder till 140 000 bostäder, vilket är en väsentlig ambitionshöjning.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som med sina totalt cirka 100 lägenheter bidrar till att uppfylla detta mål. Bostäderna tillförs i en central stadsdel med god tillgång till service och kollektivtrafik. Stadsledningskontoret konstaterar också att projektet uppvisar god lönsamhet, vilket ligger i linje med stadens investeringsstrategi.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets investeringsutgift understiger de beloppsgränser där kommunfullmäktiges beslut krävs, men att den sammanlagda preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att försäljningen av del av Traneberg 1:13 till en preliminär sammanlagd försäljningslikvid om 91,8 miljoner kronor godkänns.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

att exploateringsnämnden beslutar att återremittera ärendet enligt följande.

Hela planområdet är enligt gällande planer parkmark. Som "grönkompensation" anges att Tranebergsängen rustas upp vilket innebär att en plaskdamm upprustas. Den befintliga tennisbanan försvinner och ersätts med en mindre fotbollsplan med konstgräs och en kombinerad yta för tennis, landbandy mm.

En områdesplanering bör göras för hela Traneberg och Alviksområdet. Den föreslagna bebyggelsen i område B (Margretelundsvägen) bör prövas vidare och helst förläggas till del på befintligt parkeringsdäck.

Bebyggelse vid Bergsringen riskerar att göra stor skada på befintliga kvalitéer i området och del av Tranebergsskogen. En av de största kvalitéerna i Traneberg är de gröna stråken mellan husen. Om bebyggelsen sänks och placeras parallellt med gatan med förgårdsmark, skulle den bättre smälta in i befintlig stadsstruktur.

Bebyggelse inom område A ska utgå. Tennisplanen har stor allmän användning av alla generationer för diverse sport och lek, året om och är en uppskattad skridskobana på vintern. Att flytta tennisbanan till Tranebergsängen är inte en bra lösning. Tranebergsängen måste bli av med hårdgjorda ytor och åter få bli en vacker äng och samlingsplats.

I det fall ny bebyggelse kommer till, ska för bebyggelsen gälla: energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år. Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet. Grönytor som tas i anspråk ska ersättas med grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

att nämnden beslutar enligt följande:

att minst 75 procent av de planerade bostäderna upplåts med hyresrätt och marken inom hela planområdet med tomträtt
att därutöver anföra

Det kan inte ha undgått någon att Stockholm lider en akut brist på hyresrätter. Därför menar vi att det mest ansvarsfulla är att låta en majoritet av nyproduktionen de kommande åren vara hyresrätter, som dessutom upplåts med tomträtt. Det ökar inte

bara tillgången på bostäder som exempelvis unga och studenter har råd att efterfråga, utan säkrar även stadens framtida rådighet över marken.

Dagens markpolitik är djupt problematisk av två skäl. Dels innebär den styrande majoritetens ekonomiska direktiv till Exploateringskontoret att bostadsrätter konsekvent ska prioriteras framför hyresrätter, och dels bidrar den till att markpriserna utsätts för en kraftig press uppåt. Detta innebär i förlängningen allt högre nyproduktionshyror, som även riskerar att smitta det befintliga beståndet om byggherren väljer att inte presumera hyrorna i förhandlingarna med Hyresgästföreningen.

Vänsterpartiet menar att det är stadens skyldighet att verka för att alla stockholmare – oavsett inkomst eller anställningsform – har en rimlig chans att få en egen bostad. Markförsäljningar till högstbjudande och höga tomträttsavgälden måste ersättas med en aktiv markpolitik där staden både skapar förutsättningar för minskade produktionskostnader och ställer krav på byggherrarna för att säkra att detta även resulterar i pressade nyproduktionshyror. I det här kollektivtrafiknära läget finns exempelvis goda förutsättningar för låga parkeringstal, vilket kan bidra till att sänka produktionskostnaderna. I nästa steg kan staden använda exploateringsavtalet för att säkerhetsställa att detta leder till en motsvarande sänkning av nyproduktionshyran.