

**Tid** Torsdagen den 28 augusti 2014, kl. 16:00 – 16:15  
**Plats** Bråvallasalen, Stadshuset  
**Justerat** Torsdagen den 4 september 2014

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)

Per Hallberg (M)

Daniel Forslund (FP)

Karl Malmqvist (C)

Lars Arell (S)

Maria Nygård (S)

Åke Askensten (MP)

**Tjänstgörande ersättare:**

Elin Olsson (MP)

för Anna Bäcklund (MP)

Ann-Margarethe Livh (V)

för Clara Lindblom (V)

**Ersättare:**

Gustav Johansson (M)

Eva Ångström (M)

Maria Hagbom (M)

Inga Osbjer (FP)

Kenneth Nilsson (S)

Håkan Olander (S)

Lennart Tonell (MP)

**Tjänstemän:**

Förvaltningschefen Krister Schultz, Ann-Charlotte Bergqvist, Jennie Almgren, Marita Anheim, Mårten Frumerie, Gunnar Jensen, Filip Borgelin, Åsa Wigfeldt, Maria Stigle samt personalföreträdaren Björn Bergebo §§ 1-8 och borgarrådssekreteraren Martin Edgélius.

**§ 15****Program för område vid västra Valhallavägen på Östermalm. Svar på remiss av programförslag.****Inriktningsbeslut**

Dnr E2014-01197

**Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för område vid västra Valhallavägen, S-Dp 2012-08809.
- 2 Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut).

**Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 7 juni 2014.

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

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Karl Malmqvist (C) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Maria Östberg Svanellind m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar att i huvudsak tillstyrka kontorets förslag till yttrande och beslut och att med avvikelse från tjänsteutlåtandet framföra följande:

Programområdets centrala läge innebär en av få möjligheter att låta de egna allmännyttiga bolagen bygga upp ett bestånd av lägenheter i norra innerstaden, där de i dag nästan inte finns representerade. De delar av området som ännu inte markanvisats bör därför direktanvisas vilket också säkerställer ett snabbt genomförande.

Programmet innebär en mycket hög exploatering, vilket är rimligt, och tycks åtminstone i den nordvästra delen vara väl genomarbetat för att hantera de utmaningar ett så tätt stadsbyggande medför. Att höja exploateringsgraden ytterligare – genom att bebygga ytterligare mark eller höja husens höjd – riskerar att leda till dåliga boendemiljöer.

- 3) Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår att nämnden beslutar att i huvudsak ställa sig bakom exploateringskontorets förslag samt anför följande:

Det är bra att detta dåligt utnyttjade området kommer att bebyggas. Men det är inget enkelt projekt och det finns en hel del faktorer som måste beaktas.

De nya byggnaderna måste bullersäkras med tanke på den omfattande trafiken. Hänsyn ska också tas till avgasutsläppen från trafiken. Även om det inledningsvis väntas bli minskad biltrafik på Valhallavägen p.g.a. Norra länkens tillkomst så blir stora trafikmängder kvar. Erfarenheter från tunnelprojekt visar att trafiken på gatunivån snart ökar igen.

Området ska bli ett miljöföredöme och detta är ett utmärkt tillfälle att bygga s.k. passivhus och anlägga grönska på tak och fasader. Läget är passande för solenergiutrustning.

På marknivå ska det finnas p-platser enbart för angöring och för bilar med särskilt tillstånd. Garaget ska vara självfinansierat av de boende och företag som använder det och garagekostnaden ska inte läggas på hyran.

Den park som finns ska vara kvar och grönytor ska ersättas med likvärdiga ytor på Östermalm eller i Vasastan. Enligt kommunfullmäktiges beslut ska 1 träd per lägenhet nyplanteras.

I det fortsatta arbetet bör staden utreda möjligheterna att öka antalet bostäder från 700 till 800, främst genom minskade privata lokalytor och genom ökat antal våningsplan där så är lämpligt.

Staden bör inte göra den kraftiga projektvinst som framgår av tjänsteutlåtandet. Minst tre fjärdedelar av bostäderna ska vara hyreslägenheter som upplåts med tomträtt, något som ger långsiktiga inkomster till staden. Närheten till universitetet gör det extra viktigt att minst 20 % av bostäderna blir studentlägenheter.

Energianvändningen ska inte överstiga 45-50 kWh per kvm och år. Grönska på tak och väggar ska hålla nere kostnaden för köpt energi samt bidra till biologisk mångfald.

Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade. Plats ska reserveras för gruppboende/serviceboende.

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

Att andelen hyresrätter höjs till 75 procent.  
Att marken inom hela planområdet upplåts med tomträtt.  
Att därutöver anföra

Vänsterpartiet är positiva till att det aktuella programförslaget som innebär ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett centralt läge. Däremot menar vi att andelen hyresrätter, student- och forskarbostäder kan höjas ytterligare, samtidigt som staden bör vidta åtgärder för att nyproduktionshyrorna även slutar på nivåer som unga stockholmare har råd att betala.

De nya bostäderna kommer till exempel att placeras i ett kollektivtrafikhärläge vilket öppnar för parkeringstal som enbart motsvarar stadens riktlinjer för tillgänglighet i ny bostadsbebyggelse. Staden bör dock använda exploateringsavtalen för att säkerhetsställa att de nya bostäderna får hyror som studenter och forskare har råd att betala. Detta är nämligen inte någonting som automatiskt följer en markanvisning för studentbostäder, eftersom många av de nyproducerade bostäder till studenter som byggts den senaste mandatperioden har haft hyror som närmat sig nivåerna för studiemedlet.

När tomträttsavgälden och parkeringstal sänks är det därför av yttersta vikt att exploateringsavtalen används för att säkerhetsställa att sänkningen av bolagets produktionskostnader även kommer de blivande hyresgästerna till del genom pressade nyproduktionshyror. Vidare bör mark i första hand upplåtas till aktörer som kan bidra till att pressa byggkostnader och förmånliga markanvisnings- och exploateringsavtal slutas med sådana som förbinder sig att bygga energieffektiva bostäder till låga boendekostnader.

### **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 Karl Malmqvist (C).

### **Reservation**

Vice ordföranden Maria Östberg Svanellind 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.

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

Vid protokollet  
Maria Stigle

Rätt utdraget intygar:

---