

Utlåtande 2014: RI (Dnr 302-807/2014)

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Ikano Bostad AB avseende uppförande av bostadshus inom del av Vasastaden 1:16 (blivande kv. Kromosomen) i Hagastaden inom Norrmalm, Stockholms kommun
Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Överenskommelsen om exploatering med försäljning av del av Vasastaden 1:16 (blivande kv. Kromosomen) godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Ärendet avser överenskommelse om exploatering med försäljning av del av fastigheten Vasastaden 1:16, blivande kvarteret Kromosomen i Hagastaden, med Ikano Bostad AB.

Den totala preliminära försäljningslikviden om 409,6 miljoner kronor överstiger det belopp om 90,0 miljoner kronor som exploateringsnämnden får besluta om, i enlighet med nämndens reglemente och exploateringsnämnden har överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för beslut senast den 31 december 2014.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på överenskommelsen som har stor betydelse för områdets utveckling och konstaterar att kommunfullmäktige utpekat Hagastaden som ett angeläget stadsbyggnadsprojekt.

Mina synpunkter

Hagastaden är ett viktigt stadsutvecklingsprojekt för hela Stockholmsregionen. Projektet innebär att Stockholm och Solna byggs samman genom en ny stadsdel och tätt integreras med det Life Science-kluster som växer fram runt Nya Karolinska sjukhuset. Stockholms stads andel av de planerade 6 000 bostäderna är omkring 3 000. Det föreslagna projektet innebär ett välkommet tillskott av bostäder i Stockholm.

På grund av höga kostnader för staden i Hagastadens utveckling är det av vikt att de investeringar som genomförs är ekonomiskt hållbara. Den nya majoriteten i Stockholm har en tydlig ambition att produktionen av hyresrätter ska öka. Hittills har det inte planerats för några hyresrätter i Hagastaden. Vi att blandade upplåtelseformer i stadens olika stadsdelar är viktigt och att exploateringskontoret aktivt ska verka för att markanvisa hyresrätter i Hagastaden.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Överenskommelsen exklusive underbilagor

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Överenskommelsen om exploatering med försäljning av del av Vasastaden 1:16 (blivande kv. Kromosomen) godkänns.

Stockholm den 3 december 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet binder även samman Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning.

Den 22 maj 2014 beslutade exploateringsnämnden att godkänna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Ikano Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i Hagastaden, samt att separat köpeavtal tecknas med Ikano Bostad AB senast två månader före tillträdesdagen.

Exploateringen avser det tredje bostadskvarteret i delområde A inom projekt Hagastaden, blivande kvarteret Kromosomen. Två tidigare överenskommelser inom delområdet avseende blivande kvarteren Cellen och Enzymet godkändes av exploateringsnämnden i mars 2014 och av kommunfullmäktige i juni 2014.

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 överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för beslut senast den 31 december 2014.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 maj 2014 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Ikano Bostad AB avseende byggnation av bostadshus i

- Hagastaden, Stockholms kommun.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna att separat köpeavtal tecknas med Ikano Bostad AB senast två månader före tillträdesdagen.
 3. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen senast den 31 december 2014.

Reservation anfördes av Lars Arell m.fl. (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.

Överenskommelsen om exploatering är av stor strategisk betydelse för områdets bostadsutveckling de kommande åren. Ikano Bostad AB planerar att byggstarta sin källarvåning år 2016, fortsätta byggnation av resterande husstomme under år 2017 och färdigställa huset för inflyttning under 2018.

Det är viktigt att tidplanen för produktionen av bostadskvarteret följs. Dels för att bostäder ska finnas tillgängliga för inflyttning i Hagastaden så snart det är möjligt enligt tidplanen för överdäckningen av E4/E20, preliminärt halvårsskiftet 2017. Dels för att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggnadsproduktion både av allmänna gator runt bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan och säkerställa trafikföring kring dessa samt kommande bostadskvarter.

Överenskommelsen är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Ikano Bostad AB avseende uppförande av bostadshus inom kvarteret Kromosomen.

Staden har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark avseende det tredje bostadskvarteret inom delområde A. Kvarteret benämns Kromosomen. Kvarteret är beläget längs Norra Stationsgatan öster om områdets centrala plats Torsplan och utgör ett av de 18 kvarter som är belägna runt den blivande Norra Stationsparken.



Staden och Ikano Bostad AB (nedan kallat Bolaget) har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering avseende kvarteret Kromosomen. Den föreslagna exploateringen omfattar ca 240 lägenheter (ca 20 700 kvm BTA) samt lokaler i bottenvåningen. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret föreslås indelas i fyra fastigheter. Staden överlåter fastigheterna till Bolaget för ett pris i prisläge 2013-10 om totalt ca 410 Mnkr.

Exploateringsnämnden godkände den 13 mars 2014 två överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark avseende de två första kvartererna inom område A, kvarteren Cellen och Enzymet. Denna överenskommelse om exploatering är den tredje som tecknas inom område A inom projekt Hagastaden. Överenskommelsen är av stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren främst med avseende på bostadsproduktionen.

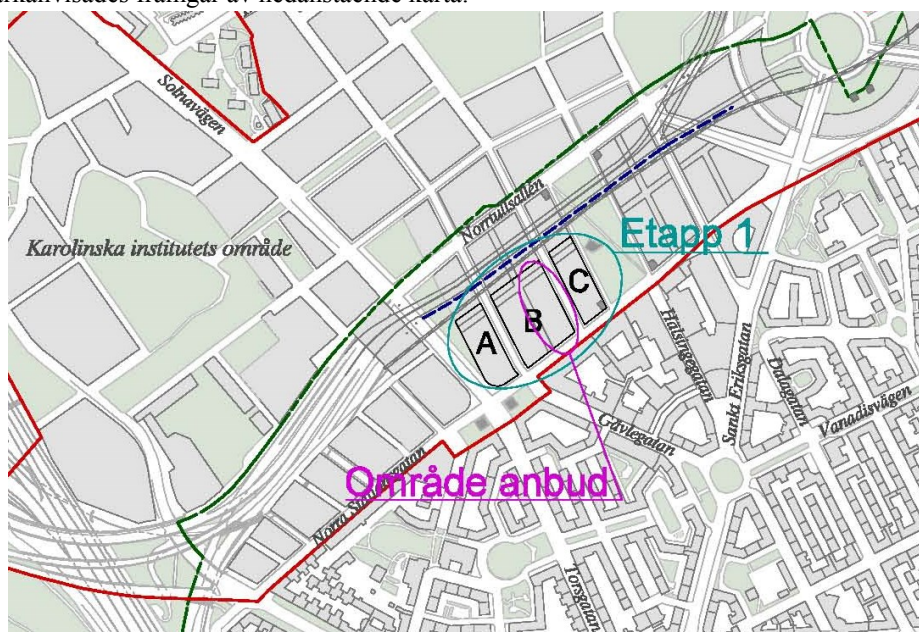
Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Bolaget. Överenskommelsen, som är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande, är ett viktigt steg för att genomföra planerad utbyggnad i enlighet med den första detaljplanen för området.

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekade angeläget stadsbyggnadsprojekt. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 2010-03-15. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela

projektet.

Stockholm kommer att växa till en miljonstad i en region med närmare 2,5 miljoner invånare år 2030. Kommunfullmäktige har med anledning av detta antagit Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass, som innebär att staden ska vara mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande samt ett medborgarnas Stockholm. Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning. Projektet svarar därmed väl mot stadens visioner om ett Stockholm i världsklass.

Kontoret genomförde 2007 en anbudstävling avseende försäljning av mark för bostadsändamål inom den första etappen av utbyggnaden inom Hagastaden (dåvarande Norra Stations-området), ca 900 lägenheter öster om Solnabron. Området som markanvisades framgår av nedanstående karta.



Som resultat av anbudstävlingen beslutade exploateringsnämnden om anvisning av mark för bostadsändamål till Bouwfound's Veidekke AB, Veidekke Bostad AB, Ikano Bostad AB, SBC Mark AB samt Einar Mattsson Byggnads AB (ExpIN 2007-08-23).

Parterna var då överens om att priset för kvartersmarken vid försäljning av bostadsbyggrätterna skulle vara 17 660 kr per kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2007-05). Inget pris för lokalerna bestämdes vid denna tidpunkt. Markanvisningsavtal tecknades under 2011 med Veidekke Bostad AB, Ikano Bostad AB, Bo Entreprenad AB, Einar Mattsson Projekt AB, nedan gemensamt kallade byggherrarna.

Anbudstävlingen genomfördes i ett tidigt skede innan områdets bebyggelse- och

infrastruktur var fastlagd. Efter anbudstävlingen ändrades strukturen för Hagastaden. Den genomgående parken fick t.ex. en annan riktning och sluttning. Byggrätterna inom utbyggnadsetappen (kvarter 2-6) fördelades då enligt nedanstående karta.

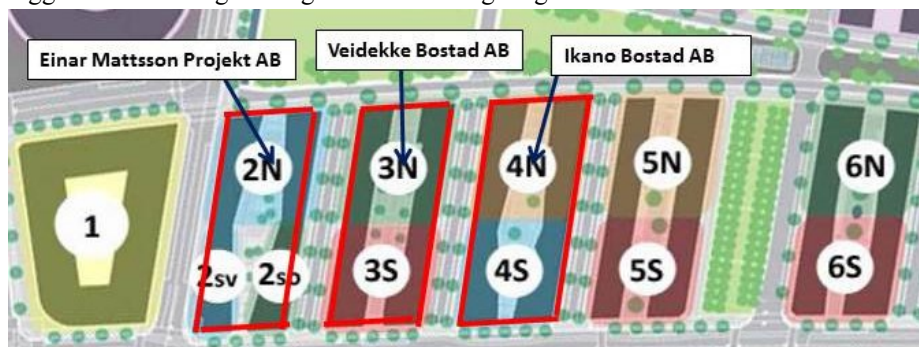


Den nya strukturen innebär bl.a. att marknivån för gator och kvarter ändrades i förhållande till tidigare kvartersstruktur vilket i sin tur påverkade lokalgatornas lutning. Lokalgatorna från Hagaesplanaden till Norra Stationsgatan har en lutning på närmare 8 %. Det innebär att parallell utbyggnad av bostads-kvarteren och de omkringliggande kvartersgatorna innebär risker vad gäller samordning, ekonomi och färdigställandetider. Problematiken bottnar i höjning av mark med stora uppfyllnader, upp till 10 meter som högst vid Hagaesplanaden. Med anledning därav har staden och byggherrarna kommit överens om att lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper. En utbyggnadsordning har tagits fram som innebär att byggherrarna bygger sina källarvåningar inom kvarteren i ett tidigt skede och därefter frånträder marken under tiden som staden fyller upp lokalgatorna och utför ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg. Därefter kan byggherrarna komma tillbaka och utföra resterande byggnation (husstomme). Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter.

Tidplanen för utbyggnaden av kvarteren utgår från den tidpunkt det är möjligt att flytta in i bostäderna med avseende på över-däckningen av E4/E20. När biltrafiken har flyttats in i de blivande tunnlarna, preliminärt halvårsskiftet 2017, uppfyller bostäderna en bra boendemiljö och inflyttning kan ske.

SBC Bo AB (f.d. Bo Entreprenad AB och numera ingående i koncernen JM AB) har i november 2013 valt att avbryta samarbetet rörande sina markanvisade kvarter inom området. Staden har därför i dialog med kvarvarande byggherrar försökt finna en lösning på hur byggrätterna ska fördelas för att inte riskera förseningar och fördyringar i projektet. De första tre kvarteren föreslås fördelas enligt nedanstående karta. Diskussioner pågår hur de två resterande kvarteren inom detta område ska fördelas.

Den nya fördelningen innebär att byggherrarna förvärvar ett kvarter var istället för att dela upp respektive kvarter på två byggherrar. Byggherrarna och staden har funnit att det är lämpligare på grund av den komplexa utbyggnaden av bostadskvarteren som föreligger och utmaningar vad gäller samordningsfrågor.



Som en konsekvens av ovan har exploateringskontoret under hösten 2013 tagit beslut om att priset för bostäder ska justeras till 19 500 kr per kvm ljus BTA (värdebidrag 2013-10). Pris för lokaler och förskolelokaler har bestämts till 7 000 kr respektive 6 000 kr per kvm ljus BTA (värdebidrag 2013-10).

Tidigare beslut

- Markanvisningsärendet för etapp 1 (ca 900 bostäder) behandlades i exploateringsnämnden 23 augusti 2007.
- Kommunfullmäktige antog detaljplanen och godkände genomförandebeslut för Hagastaden 15 mars 2010.

Norrmalms stadsdelsnämnd godkände 18 april 2013 inriktningsärende avseende förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden kvarter 2-6. Den 19 mars 2014 godkände Norrmalms stadsdelsnämnd genomförandeärende för bostäder för personer med funktionsnedsättning för kvarter 4 och kvarter 6. I genomförandebeslutet uppdrog nämnden åt fastighetsnämnden att förvärva lokaler och bostäder samt att upplåta dessa åt Norrmalms stadsdelsförvaltning. Kommunstyrelsens ekonomiutskott tog beslut i samma fråga den 23 april 2014.

Fastighetsnämnden beslutade den 24 september 2013 att en avsiktsförklaring mellan byggherrarna och fastighetsnämnden ska träffas gällande förvärv av bostäder för personer med funktionsnedsättning inom kvarter 2-6.

Exploateringsnämnden godkände 13 mars 2014 två överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark med Einar Mattsson Projekt AB respektive Veidekke Bostad AB avseende de två första kvarteren inom område A, kvarteren Cellen och Enzymet.

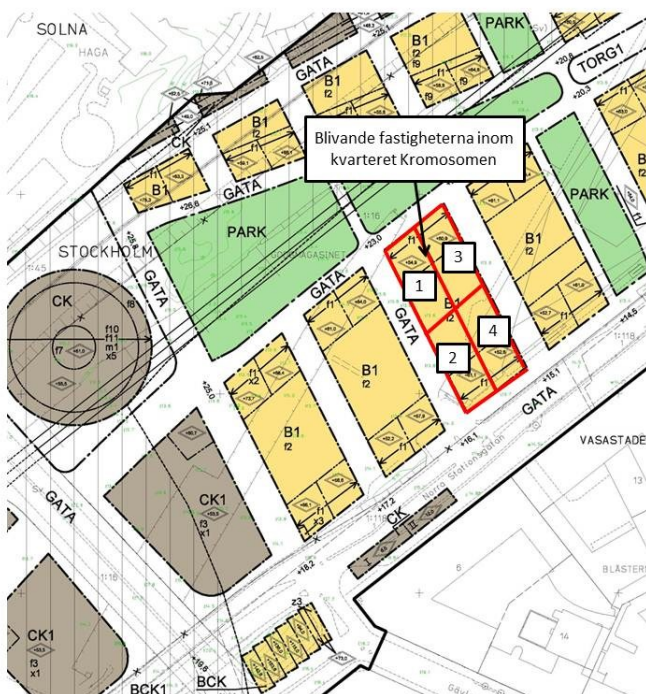
Utbyggnaden av kvarteret ska samordnas med Stockholms Stads Parkerings ABs utbyggnad av Norra Stationsgaraget på grund av att garaget ska ha ett av sina blivande trapphus inom bostads-kvarteret. Exploateringsavtalet för Norra Stationsgaraget behandlades i kommunfullmäktige den 2 december 2013 liksom genomförandebeslut

avseende byggnation av garageanläggningen med Stockholms Stads Parkerings AB som byggherre.

Överenskommelse om exploatering

Staden och Bolaget har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kvarteret Kromosomen. Överenskommelsen (bilaga 1) innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter kvarteret Kromosomen (blivande fastigheterna Kromosomen 1, 2, 3 och 4) till Ikano Bostad AB för uppförande av bostadshus innehållande preliminärt 20 700 kvm BTA bostäder och 850 kvm BTA lokaler för ett överenskommet pris om, för bostäder 19 500 kr per kvm BTA och för lokaler 7 000 kr per kvm BTA. Den totala preliminära köpeskillingen för kvarteret Kromosomen uppgår till ca 410 Mnkr. Priset är bestämt i värdenivå 2013-10-01 och ska för bostäder regleras – upp eller ner – efter prisförändringar vid försäljning av bostadsrätter i Vasastaden/ Norrmalm samt för lokaler regleras med förändringen av SFI/IPD Svenskt fastighetsindex.



- Bolaget erlägger köpeskillning för respektive fastighet vid tillträdestidpunkterna, preliminärt maj 2017 (Kromo-somen 1 och 2) och februari 2018 (Kromosomen 3 och 4). Köpeavtal ska tecknas för respektive fastighet senast två månader före tillträdestidpunkten.

- Lokalgatorna och bostadshusen ska byggas i etapper inom område A. Genom detta säkerställs en effektiv anläggnings- och byggproduktion för alla parter utan alltför stora kostnader för provisorier och sponter. Bolaget ska därför ha färdigställt bottenplatta, källarväggar och erforderliga konstruktioner mot blivande allmän platsmark som krävs för att motfyllning av staden ska kunna ske senast nio månader efter att Bolagets arbeten har påbörjats. Källarväggarna ska vara dimensionerade för jordtryck, packning och trafiklast. Staden utför därefter uppfyllnad, ledningsarbeten, servisanslutningar och gatuarbeten upp till nivå för byggväg varefter Bolaget kan tillträda marken (tillträdestidpunkt) och resterande exploatering (husstomme) kan påbörjas.
- Bolaget ska arrendera fastigheterna under tiden som byggnation av källarvåningarna sker samt fram till dess tillträde för byggnation av resterande husstomme sker (tillträdestidpunkten). Arrendeavtal ska tecknas för respektive fastighet i samband med byggstart av källarvåningarna.
- Norra Stationsgaraget kommer att utgöra en egen tredimensionell fastighet under den blivande Norra Stationsparken. Till garageanläggningen hör trapphus, med utgång mot Hagaesplanaden, som urholkar det blivande bostadskvarteret. Detta ställer krav på samverkan både vad gäller utförande och framtida användning, drift och underhåll varför ett samverkans-avtal har tecknats mellan Bolaget, Stockholms Stads Parkerings AB och staden. (Staden är part i detta avtal såsom fastighetsägare till Vasastaden 1:16 fram till dess att del av fastigheten avstyckas för garageändamål och Stockholms Stads Parkerings AB tillträder.) Bolaget ska projektera och anlägga trapphuset varför ett entreprenad-avtal har tecknats mellan Stockholms Stads Parkerings AB och Bolaget. För nyttjande, drift, underhåll och tillträde till t.ex. bärande stomme, entréer, tillträdesvägar, ledningar och ventilationsanordningar ska separat avtal om servitut upprättas. Samverkansavtal, entreprenadavtal och utkast till servitutsavtal utgör bilagor till överenskommelsen om exploatering.
- Bolaget ska inom kvarteret inrymma 12 servicelägenheter med tillhörande lokal för personal och gemensamma aktiviteter (nod). Fastighetsnämnden avser förvärva bostadsrätter av blivande bostadsrättsföreningar avseende ändamålet varför en avsiktsförklaring har tecknats mellan Bolaget och fastighetsnämnden. Avsiktsförklaringen (med tillhörande kravspecifikation från stadsdelsnämnden) utgör en bilaga till överenskommelsen om exploatering.
- Bolaget ska medverka till genomförandet av och ingå i erforderliga

gemensamhetsanläggningar, bl.a. den sopsugsanläggning som ska försörja den nya stadsdelen.

- Bolaget förbinder sig att vid vite av 100 000 kr per vecka senast nio månader efter Bolagets möjliga byggstart ha färdigställt bottenplatta och källarväggar så att stadens motfyllning kan ske.
- Bolaget förbinder sig att vid vite av 25 000 kr per vecka senast tre månader före inflyttningsdatum lämna staden tillträde till gatumarken för finplanering.
- Överenskommelsen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast 2014-12-31.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Ekonomi

Kontoret bedömer att försäljningen väl ryms inom den investeringsanalys som redovisas i genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige 2010-03-15. Försäljningen har behandlats i expertrådet 2014-03-05.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inga grönområden tas i anspråk i och med denna exploatering. Nya grönytor kommer att anläggas inom Hagastaden.

Tillgänglighet

Bolaget ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. På grund av gatornas lutning kommer parkeringsplatser för rörelsehinder inte anordnas på gatorna utan anordnas inom bostadskvarterets garage. Trafikkontoret har tagit fram principer för hur Bolaget ska anordna sina entréer till följd av att gång-banans lutning överstiger 1:20. Tillgänglighetsfrågorna ska studeras i detalj under projekteringskedet.

Påverkan på barn

I den fysiska planeringen av projektet Hagastaden ska en barn-konsekvensanalys genomföras där hänsyn tas till barnens och de ungas perspektiv och behov.

Miljö

Inom ramen för detaljplanearbetet har en miljökonsekvens-beskrivning tagits fram. Stockholms stads miljöprogram 2008-2011 utgör de miljö- och energikrav staden, enligt direktiv, ställer på Bolaget i överenskommelsen om exploatering. Bolaget har tagit del av stadens nya miljöprogram 2012-2015 samt de mål som tagits fram särskilt för Hagastaden och ska ha en hög ambition vad gäller byggnadernas kvalitet och miljöcertifiera dessa.

Måluppfyllelse

Överenskommelsen utgör ett viktigt led i att tillskapa förutsättningar att förverkliga den framtagna visionen för Hagastaden.

Näringsliv och jobb i regionen

Utbyggnaden av Hagastaden stärker näringsliv och jobb i regionen liksom möjligheter till nära samverkan mellan näringsliv, utbildning och forskning.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 juli 2014 har i huvudsak följande lydelse.

I och med kommunfullmäktiges budget 2014 har målet avseende antal färdigställda bostäder 2010 till 2030 ökat från 100 000 bostäder till 140 000 bostäder, vilket är en väsentlig ambitionshöjning. Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som med sina totalt cirka 240 lägenheter bidrar till att uppfylla detta mål.

Bostäderna tillförs i en central stadsdel, i linje med översiktsplanens strategier. Exploateringen är en del av projektet Hagastaden som totalt omfattar ca 3 000 bostäder i Stockholms stad, och är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Överenskommelsen har stor betydelse för Hagastadens utveckling de kommande åren.

Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning att det är angeläget att tidplanen för produktionen av bostadskvarteret följs, dels för att uppfylla stadens övergripande bostadsmål och dels för att säkerställa en effektiv anläggnings- och byggnadsproduktion både på allmänna gator och runt bostadskvarteren längs Norra Stationsgatan och säkerställa trafikföring kring dessa samt kommande bostadskvarter.

Stadsledningskontoret konstaterar den sammanlagda preliminära försäljningslikviden om 409,6 miljoner kronor 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 anser att överenskommelsen om exploatering är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Försäljningen ryms inom den investeringsanalys som redovisas i genomförandebeslutet som godkändes av kommunfullmäktige 2010-03-15. Expertrådet har behandlat och godkänt värderingen av marken som ligger till grund för försäljningspriset.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelsen om exploatering med försäljning av del av Vasastaden 1:16

(blivande kv Kromosomen) godkänns.

Bilaga 1

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Lars Arell m.fl. (S) enligt följande.

Att återremittera kontorets förslag till beslut.

Att därutöver anför följande.

Stockholms bostadsbrist handlar också om brist på hyresrätter. Näringslivets representanter har länge påtalat att denna brist på hyresrätter hämmar regionens utveckling och förhindrar möjligheten för Stockholm att bli den tillväxtmotor för hela regionen som man skulle kunna vara. Företag som vill etablera sig i Stockholm avstår eftersom avsaknaden av hyresbostäder är så påtaglig.

När nu Hagastaden byggs finns ett utmärkt tillfälle att exploatera för en mycket stor andel hyresrätter. Vi konstaterar att hittills har inte en enda hyresrätt anvisats och vill därför att kontoret återkommer med förslag till hyresrätter istället.

Vi vet också att bristen på små hyresrätter för unga och studenter är stor och vill att kontoret prövar om det är möjligt att inrymma också sådana hyresrätter.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

Att marken inom det aktuella området upplåts med tomträtt.

Att därutöver anför följande.

Hittills har staden inte markanvisat för en enda hyresrätt i Hagastaden, vilket är anmärkningsvärt med tanke på den stora bristen på bostäder med denna upplåtelseform. Vänsterpartiet har tidigare förslagit hyresrätter i området, samtidigt som vi har understrukt att staden behöver vidta åtgärder för att nyproduktionshyrorna i dessa inte skenar. Överdäckningar är kostsamt, men i stora projekt finns det samtidigt möjlighet att låta övriga byggnationer bära delar av kostnaderna för ett antal mindre hyresrätter, student- eller forskarbostäder.

Istället har staden valt att markanvisa för bostadsrätter, samtidigt som marken säljs till högstbjudande genom anbudstävlingar. Samtidigt är byggbranschen överens om att anbudstävlingar innebär att markpriserna utsätts för en kraftig press uppåt, vilket i förlängningen innebär högre boendekostnader för den hyresgäst eller

bostadsrättsinnehavare som flyttar in i de nya lägenheterna. Det finns ingenting som hindrar staden från att även upplåta bostadsrätter med tomträtt, vilket till och med kan vara till fördel för den aktör som deltar i den här typen av komplicerade projekt. Med tomträttsupplåtelser behåller staden dessutom rådigheten över marken, vilket kommer att behövas om vi vill föra en aktiv markpolitik även i framtiden.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten (MP) enligt följande.

Det är viktigt att det blir en omväxlande bebyggelse i Hagastaden och här finns möjligheten att planera något som sticker ut. Det handlar då inte bara om formgivningen av byggnaderna utan också om att anlägga grönska på tak och fasader för att begränsa energianvändningen. I övrigt anser vi att det borde vara betydligt fler hyresrätter i Hagastaden – och färre bilar.

I övrigt har markpriset för lägenheter ökat under ärendets gång och är uppe i 19 500 kr per kvm – att jämföras med 7 000 kr för lokaler. Det vore intressant att få en genomgång från kontoret om dessa stora skillnader.

För bebyggelsen ska gälla: Energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år. Energianvändningen ska hållas nere genom grönska på tak och fasader. Parkeringstalet för cyklar ska vara 2,5 och för bilar högst 0,2 per lägenhet. Om grönytor tas i anspråk ska de ersättas med nya grönytor med likvärdig ekologisk funktion. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade. Plats ska reserveras för gruppboheter/serviceboheter