



Tid Torsdagen den 20 januari 2011 kl 16.00 – 16.45
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justerat 20 januari 2011

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanelind

Närvarande

Ledamöter:

Joakim Larsson (M), ordföranden
Maria Östberg Svanelind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M) §§ 1-14
Lars Svärd (M)
Sebastian Carlsson (M)
Christoffer Järkeborn (M)
Daniel Forslund (FP)
Johan Hedin (C)
Lars Arell (S)
Maria Nygård (S)
Gabrielle Gjerswold (MP)
Åke Askensten (MP)
Ann-Margarethe Livh (V)

Ersättare:

Per Hallberg (M) Tjänstgörande § 15
Therese Carlborg (M)
Göran Kindvall (M)
Louise Ajnesjö (M)
Gustav Johansson (M)
Patrik Silverudd (FP)
Inga Osbjör (FP)
Kenneth Nilsson (S)
Sara Gunnerud (S) §§ 1-13
Håkan Olander (S)
Lennart Tonell (MP)
Anna Bäcklund (MP)
Clara Lindblom (V)

Tjänstemän:

Exploateringsdirektör Krister Schultz och nämndsekreteraren Eva Olofsson.
Vidare tjänstemännen vid kontoret Ulf Jacksén, Gunnar Jensen, Petra Nieto, Eva Olsson, Martin Skillbäck och Åsa Wigfeldt samt biträdande borgarrådssekreteraren Nikolina Bucht från roteln.

§ 7

Verksamhetsplan 2011 för exploateringsnämnden

Dnr E2010-110-01636

Protokollsutdrag

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2011 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner i ärendet föreslagna mål för nämnden.
- 3 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring med 2,3 mnkr för ökade kostnader och ökade intäkter för förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag av exploateringsnämnden.
- 4 Exploateringsnämnden begär hos kommunstyrelsen om budgetjustering i enlighet med § 10 i protokollet från exploateringsnämndens sammanträde 2010-10-28 ”Avtal mellan staden och Stockholms Hamn AB om markutnyttjande och drift och underhåll av hamnområdet”.
- 5 Exploateringsnämnden begär omslutningsförändring för ökade utgifter och ökade inkomster med 163,9 mnkr inom investeringsplanen.
- 6 Exploateringsnämnden begär budgetjustering hos kommunstyrelsen för investeringsutgifter för 2011 om 14,7 mnkr för sopsugsanläggning och 158,8 mnkr för detaljplan Västra i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2010-11-29 om ”Norra Djurgårdsstaden. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Västra samt anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen”.
- 7 Exploateringsnämnden begär budgetjustering för ökade intäkter med 9,9 mnkr, för ökade driftkostnader med 3,3 mnkr och för ökade kostnader för internränta med 5,6 mnkr med anledning av överföring av mark utanför kommungränsen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
- 8 Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2011.
- 9 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Ärendets handling

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 21 december 2010.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Johan Hedin (C) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Maria Svanelind Östberg m.fl. (S) och föreslår följande:
 - 1 Exploateringsnämnden godkänner delvis kontorets förslag till beslut

Samt därutöver anföra

Den accelererande segregationen ska motverkas och brytas. Alla stockholmare ska ha stor frihet i att välja var de vill bo och hur de vill bo. Endast genom ett blandat byggande med olika upplåtelseformer uppstår den mångfald och valfrihet som gör att Stockholm kan utvecklas. För att uppnå detta krävs en kraftigt ökad nyproduktion av bostäder, varav många ska vara hyresrätter med rimliga boendekostnader.

Exploateringsnämnden ska utveckla Stockholm genom att möjliggöra bostadsproduktion, pressa ned boendekostnaderna och utveckla den moderna staden som livsmiljö för dess invånare och besökare, oavsett klass, kön, ålder och etnicitet. I dagsläget är det till största delen byggherrarna som styr byggandet. Vi vill att staden och stockholmarna genom politiken ska vara de som bestämmer vad som ska byggas så att detta inte överläts åt marknadskrafterna. Metoder för att pressa ner byggkostnaderna ska utvecklas i syfte att hålla tillbaka boendekostnaderna. Nämnden ska också bidra till att Stockholm blir en ekologiskt uthållig storstad genom att i sin verksamhet ställa krav och utveckla metoder för att skapa långsiktigt uthålliga stadsmiljöer och bostadsområden.

En ny markanvisningspolicy ska tas fram och staden och dess medborgare, inte enbart marknadskrafterna, ska avgöra vad och hur det byggs. Markanvisningspolicyn ska syfta till blandade upplåtelseformer och en mångfald av byggherrar. En ny markanvisningspolicy ska också innehålla förstärkta miljökrav, bland annat avseende energiåtgången. Det har varit möjligt i andra kommuner och det skulle också vara det i Stockholm. Vi vill använda markanvisningstävlingar med krav på hyresnivåerna för att få till stånd billigare boende.

Den borgerliga majoriteten har varit mer fokuserad på att sälja än att bygga. Sedan 1 januari 2007 har det påbörjats knappt fyratusen hyresrätter i Stockholms stad. Under samma tid har nära 22 000 hyresrätter försvunnit. Utförsäljningen av Stockholms hyreslägenheter sker utan att kompensera med nybyggnation i tillräcklig utsträckning och boendekostnaderna drivs upp. Vi vill skapa förutsättningar för en årlig produktion om ca 4000 nya bostäder och totalt 15 000 nya bostäder under kommande mandatperiod. Vi ser gärna att ca hälften av dem är hyreslägenheter och att de också har en rimlig hyra. Vi vill också se en ökning av studentlägenheter och mindre lägenheter, ett- och tvåor, för ungdomar med minst 7 500 lägenheter under mandatperioden.

Den accelererande segregationen i staden ska motverkas. En bostad är en social rättighet. För att fortsätta utveckla regionen måste en blandad bebyggelse och en mångfald av funktioner planeras. Det innebär att hyresrätter och bostadsrätter ska blandas över hela staden, och bostadsområden ska planeras så att arbete, bostad och centrum bildar en levande stad. Det särskilda målet om att bygga ägarlägenheter avvisas. Boendekostnaderna ska hållas nere så att det är möjligt för människor att bo i alla delar av staden. För att snabbt förbättra den akuta bostadsbristen för unga vill vi också arbeta aktivt med tidsbegränsade bygglov och använda oss av modulbyggande och byggelement i större utsträckning än idag. Detta gjordes med framgång i Hammarby sjöstad. De tidsbegränsade byggloven kan i sin tur ytterligare förkorta processen från planering till nyckelfärdig bostad, eftersom de i regel går snabbare att handlägga.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service som gruppboenden för personer med funktionsnedsättning, förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg, kultur med mera. Vid alla ny- och ombyggnationer ska staden ta ställning till behovet av offentlig och kommersiell service och kollektivtrafik. Trygghetsanalyser och integrationskonsekvensanalyser ska också genomföras och ingå som underlag i stadens planering.

Vid nybyggnation ska behovet av cykelparkering beaktas. Möjligheterna med en utvecklad service i anslutning till infartsparkeringar, samt bemannade infartsparkeringar, ska utredas i samverkan med Stockholm Parkering, Storstockholms lokaltrafik och berörda grannkommuner under 2011. Det skulle öka attraktiviteten, både genom den service som kan erbjudas och den ökade säkerhet som liv och rörelse medför.

Vi vill se en utvidgad områdesplanering med ett starkare skydd av gröna oaser och områden. Istället för att nagga många grönområden i kanten för att bygga få hus bör man istället utforma en strategi för byggnation, eller bevarande av, Stockholms gröna ytor. Nämnden ska i sin verksamhet bidra till att Stockholm ska utvecklas som stad på vattnet, med bad, kajliv, båtliv samt vattenburen kollektivtrafik och andra sjötransporter. Stockholms tillgång till strandlinjen borde vara en självklar del av Stockholm som stad på vattnet. För att Stockholm ska kunna bli en verklig storstad och utgöra en god livsmiljö ska också medborgarnas tillgång till rekreation och fritid säkerställas. Ett större invånarantal ökar trycket på stadens parker och grönområden och gör det viktigt att säkerställa att viktiga naturområden sparas, sköts och värnas. De naturreservat som utpekades i Översiktsplan 99 ska genomföras under mandatperioden.

Särskilda uppdrag 2011:

- Utforma en ny markanvisningspolicy i enlighet med ovanstående.
- Använda markanvisningstävlingar med krav på hyresnivåerna för att få till stånd blandade upplåtelseformer.
- Avbryta den generella utförsäljningen av stadens mark utanför kommungränsen
- Vid försäljningar av mark utanför kommungränsen ska konsekvensanalyser, bland annat för, miljö, regionutveckling och det rörliga friluftslivet göras.

Den riskanalys som förvaltningen gjort i bilaga 4 bör preciseras ytterligare i skrivningarna kring antal färdigställda bostäder, markanvisade bostäder. Vad är det som kan hända som kan innebära att nya bostäder inte blir klara enligt tidsplanen, eller att antalet markanvisade bostäder blir färre? Och vad får det för konsekvenser utöver ökade administrationskostnader?

3) Ann-Margarethe Livh (V) föreslår följande:

1 Exploateringsnämnden avslår kontorets förslag till beslut och antar en

verksamhetsplan i enlighet med Vänsterpartiets budgetförslag för 2010.
Därutöver anfördes följande:

Målet att bygga 15 000 nya lägenheter är alldeles för lågt. Det behövs minst 20 000 nya lägenheter under mandatperioden och dessutom behöver en rad andra, både provisoriska och långsiktiga åtgärder genomföras, för att få fram billiga och bra hyresrätter, vilket är vad de drygt 300 000 personerna som står i bostadsförmedlingens kö efterfrågar. Alliansen fortsätter envist att framhålla att man eftersträvar blandade bostadsområden samtidigt som allmännyttan omvandlas i rasande fart vilket leder till att många billiga små hyresrätter försvinner från bostadsmarknaden. Även om det i verksamhetsplanen för 2011 anges att man ökar byggandet av hyresrätter jämfört med föregående mandatperiod motsvarar det inte på långa vägar de behov som finns.

Stockholm blir alltmer segregerat. Alliansen tillmötesgår varje privat byggföretag som vill köpa mark för att bygga. Staden förlorar på så sätt framtida inkomster och inflytande över den framtida planeringen av Stockholm. Exploateringsnämnden bör använda markanvisningsinstrumentet för att pressa fram billiga och bra hyresrätter och inte bara sälja marken så fort en byggherre framför ett sådant önskemål.

I verksamhetsplanen saknas också en övergripande strategi för hur områdesplanering ska ske. Ofta beviljas markanvisningarna eller säljs små markområden utan att det finns en genomtänkt planering för den aktuella stadsdelen. Vi anser att områdesplanering, alternativt omvänd planprocess där det är lämpligt, där de boende involveras ska ske över hela staden.

4) Gabrielle Gjärsvold m.fl. (MP) förslår följande:

- 1 Exploateringsnämnden utvecklar staden på ett hållbart, yteffektivt och kostnadseffektivt sätt
- 2 Nämnden värnar och utvecklar stadens värdefulla grönområden
- 3 Nämnden bygger klimatsmarta hus i stadsutvecklingsområden
- 4 Nämnden prioriterar byggnation av studentlägenheter och små hyresrätter
- 5 Nämnden ökar mångfalden i bostadsbyggandet
- 6 Nämnden ser att kommunal mark inte säljs om inte köparna är seriösa.

Moderna, miljövänliga och mänskliga bostadsområden

Miljöpartiet menar att ett helhetsgrepp ska tas vid planering och utveckling av bostadsområden. Byggnation ska ske på ett yteffektivt och klimatsmart sätt och värdefulla grönområden bevaras. Bostäder ska byggas där kollektivtrafiken är väl utbyggd och blandas med arbetsplatser, rekreationsområden, idrott, service, kultur, förskolor och skolor. Stadens vattenvägar för miljövänliga transporter ska utvecklas och nyttjas. Via 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. Gamla miljöskulder i form av markföroreningar ska saneras.

Staden ska hålla en jämn och hög byggtakt som ger en långsiktigt hållbar boendemiljö för alla. Vi vill ha en stad med bibehållna kvaliteter, där närnatur, grönområden och parker ska värnas kombinerat med en ökad variation i

bostadsbyggandet. Målet är att bygga 15 000 bostäder under denna mandatperiod.

Staden ska styra markanvändningen

För att 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, för bostadsrätter ska försäljning till marknadspris vara möjlig.

Det är staden och inte byggherrar som ska styra markanvändningen. Översiktsplanen ska följas och staden ska avsätta mark för skolor och andra nödvändiga samhällsfunktioner. Markanvisningar ska aktivt användas för att ställa miljö- och energikrav, samt krav på tillgänglighet. Parkeringsnormen ska vara 0,3-0,5 beroende på område. För många typer av bostäder, t ex studentbostäder och ungdomsbostäder, behövs inga parkeringsplatser, förutom de som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Nämnden ska arbeta för en lösning så att de krav som ställs på inrättande av tomtmarksparkerings vid bostadsbyggen inte ska belasta boendekostnaderna, utan betalas fullt ut av dem som utnyttjar platserna.

Värna grönområden och vattenytor

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

Miljöanpassat byggande och högt ställda energikrav i Stockholm

Programmet för miljöanpassat byggande i Stockholm ska återinföras och utvecklas. Erfarenheter från Hammarby Sjöstad ska tas tillvara. I programmet ska det bl.a. 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 ska vara energisnåla.

Grönt byggande samt energi- och miljökrav för markanvisningar ska tillämpas. De positiva erfarenheterna från arbetssättet kring Hammarby Sjöstad ska vara vägledande. Vi kräver att alla bostäder som markanvisas i Stockholm ska förbruka högst 45-55 kWh/kvm/år exklusive hushållsel år 2011.

Miljöpartiet vill att staden ska erbjuda rådgivning och stöd till byggherrar för att kraven ska uppfyllas samt följa upp och kontrollera efterlevnaden av kraven. Byggherrarna väljer själva hur energikraven ska förverkligas, el som uppvärmningskälla ska undvikas. Om kraven inte uppfylls när byggnaden är i bruk ska byggföretaget krävas på avtalsviten. Dessutom ges inga nya markanvisningar inom fem år i Stockholm. På samma sätt ska åtaganden om t.ex. tillgänglighet följas upp.

Små bostäder för studenter och unga

Bristen på små lägenheter för studenter och unga är stor i Stockholm idag. Vi

menar att minst 20% av de nyproducerade bostäderna ska vara små lägenheter. För att möjliggöra byggnation av billiga bostäder, ska staden genom att sänka parkeringsnormen ta bort onödiga kostnader för parkeringsplatser. Staden ska även satsa på byggnation av minikorridorer, flytta ut kontor till ytterstaden för att möjliggöra fler bostäder i innerstaden och skapa tillfälliga bostäder i väntan på nyproducerade. Detta kan t.ex. ske på mark där nybyggnation planerats, innan projektet kommit igång, vilket gjordes inför byggnationen av Hammarby sjöstad. Staden bör även inventera sina tomma lokaler för att se över möjligheten att utnyttja dem till bostäder.

Klimatneutrala stadsdelar

Staden ska uppvakta regeringen om att Bromma flygplats ska läggas ner och använda marken för ny bostadsbebyggelse. Miljöpartiet menar att såväl Bromma flygplats som Norra Djurgårdsstaden och Norra stationsområdet ska bli klimatneutrala stadsdelar. Det innebär att all energi som används är förnybar och att energianvändningen är mycket effektiv. Stadsdelarna ska också producera egen energi med solfångare, solceller och vindkraft. Ekologisk spjutspetsteknik tillämpas för återvinning av avfall och avlopp och alla boende klarar sig väl utan bil. De boende involveras i planering och miljöarbete. De bästa lösningarna för stadsdelarna fås fram i en stadsplanetävling.

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 bl.a. genom bra bostäder med blandade upplåtelseformer och bra mötesplatser. Det ska byggas fler hyresrätter, studentbostäder och bostäder för olika önskemål, t.ex. kollektivhus och små lägenheter. Konkurrens på byggmarknaden ska gynnas då det bidrar till billigare produktion och en mångfald i arkitekturen

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorens förslag.

Reservation

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

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

Gabrielle Gjerswold m.fl. (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag till beslut.

Särskilt uttalande

- 1) Särskilt uttalande lämnas av Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Johan Hedin (C) enligt följande:
Stockholm växer så att det knakar. Det är i grunden mycket positivt. Men ett växande Stockholm är givetvis också en stor utmaning. Det handlar om att bereda plats för omkring 200 000 nya Stockholmare till 2030 samtidigt som man är ytterst varsam om stadens unika karaktär.

Vid planering av nya bostadsområden är det viktigt att man redan från början tar hänsyn till behovet av att kunna erbjuda alla stockholmare en god och tillgänglig

offentlig service, såsom förskolor, skolor och lokaler för vård- och omsorgsverksamheter. Boende i ett nybyggt bostadsområde har rätt att förvänta sig precis samma valfrihet som alla stockholmare bland en mångfald av utförare, och det är därför viktigt att man redan i projekteringen av nya större bostadsområden planerar för detta.

Vid protokollet
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:
