

9 augusti 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 127

Dnr KFKS 2016/618

## Tomträttsupplåtelse genom direktanvisning av del av fastigheten Älta 109:6 vid Apelvägen, Älta, för hyresrättsändamål

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut, förutsatt att 1) tomträtts- och sidoavtalet huvudsakligen överensstämmer med utkastet i bilaga 1 respektive 2 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse, daterad den 27 juli 2016, 2) erforderlig fastighetsreglering skett och 3) avtalen färdigställts samt 4) undertecknats av den tilltänkte tomträttshavaren:

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att ingå föreslaget tomträttsavtal med sidoavtal.




### Ärendet

Nacka kommun äger fastigheten Älta 109:6. En del av fastigheten föreslås anvisas direkt till Sveafastigheter Bostad AB genom upplåtelse av tomträtt. Markanvisningsområdet utgör ännu inte en självständig fastighet, varför tomträttsavtal och sidoavtal inte kan färdigställas. En ansökan om fastighetsreglering är inlämnad. Den föreslagna tomträttsavgälden har bestäms genom två oberoende värderingar och utgör medelvärdet av värderingarna. Området, lokaliserat längs Apelvägen i sydvästra Älta, saknar idag hyresrättslägenheter och föreslås bebyggas med bostäder (cirka 30 lägenheter) med upplåtelseform hyresrätt.

Sveafastigheter Bostad AB som är den tilltänkte tomträttshavaren, föreslås anvisas markområdet direkt bland annat eftersom bolaget visat att de kan och förbundit sig till att uppföra kostnadseffektiva bostadslägenheter skyndsamt (målet för färdigställande av bebyggelsen är kvartal 4, 2017). Produktionstiden beräknas till 9-12 månader från lagakraftvunnet bygglov. Bolaget har föreslagit att uppföra bebyggelsen med byggteknik som främjar låg boendekostnad, i syfte att under viss tid hyra ut bostäderna till personer som av olika skäl har avsevärt svårare att ordna en bostad på egen hand, exempelvis nyanlända.

Föreslagen bebyggelse ska vara förenlig med gällande detaljplan och ekosystemtjänster ska prioriteras. Bland annat ska åtgärder som skapar ett gynnsamt mikroklimat för olika arter prioriteras, vilka kommer att verka för en god biologisk mångfald inom området. De planerade bostadshusen ska uppfylla kraven för passivhus.

Den uppskattade kalkylen indikerar ett positivt resultat för projektet. Kommunens interna kostnader kommer att bekostas av Sveafastigheter Bostad AB och tomträttsavgälden kommer utgöra en löpande inkomst för kommunen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 augusti 2016

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Den föreslagna bebyggelsen förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn eftersom området inte frekvent nyttjas som lek område idag.

## Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 27 juli 2016

1. Tomträttsavtal.
2. Sidoavtal.
3. Nackas miljöprogram 2016-2030
4. Riktlinjer för hållbart byggande.
5. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun.
6. Dagvattenpolicy.
7. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.
8. Handbok för avfallsutrymmen.
9. Definition ljus BTA
10. Detaljplan 96
11. Idéskiss till markanvisningsansökan, daterad 19 juli 2016

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till exploateringsenhetens förslag.




## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande

”Här vill kommunen hyra ut mark till ett lägre pris för att i utbyte bl.a. få hyresrätter med en ”låg hyresnivå”. Allianspartierna i Nacka anser att 9000 kr/mån för en tvåa på 60 kvm är billigt. Miljöpartiet anser att 5000 kr för samma lägenhet är billigt och att upp till 7000 kr är en relativt låg hyra. Eftersom hyresvärdar normalt kräver en månadslöns på tre gånger hyran räcker inte lönen hos den genomsnittlige Nackabon till för att hyra en lägenhet här. Men det finns ju olika sätt att se på saken och allting är relativt. Miljöpartiet anser dock att hyresnivån i det här fallet, när byggherren får en tomt billigare, borde vara ännu lägre. Eftersom vi tidigare har lämnat in ett konkret förslag om att bygga 1500 billiga hyresrätter i centrala Nacka tycker vi i alla fall att tanken är god, även om man här inte når hela vägen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

9 augusti 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott




Bortsett från hyresnivån finns det många andra bra saker i den här direktanvisningen som till viss del uppväger den enligt vårt tycke för höga hyresnivån.

I en tidigare markanvisning gällande infartsparkering i Orminge, tyckte Alliansen det var helt ok att subventionera hyran för 60 kvm i ett parkeringsgarage till drygt 2000 kr/mån, en klart större subvention än här. Miljöpartiet tycker det är fel att mer pengar går till att subventionera bilismen än bostäder. Här i Nacka är det ju inte bilar utan bostäder som saknas.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

Bilaga 1

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

- Ärende 9 Bostadsförsörjning till nyanlända invandrare  
Ärende 10 Bostadsförsörjning sociala bostäder – kommunens egna fastigheter  
Ärende 12 Tomträttsupplåtelse genom direktanvisning av del av fastigheten Älta 109:6 vid Apelvägen, Älta, för hyresrättsändamål

### Protokollsanteckning

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Bostadsbristen är stor på många håll i Sverige, det gäller särskilt i Stockholmsregionen. Nacka är inte den kommun i länet som varit sämst på att bygga bostäder men byggnationen har under många år haft en ensidig inriktning på bostadsrätter och villor.

I och med att Nacka sålde sitt kommunala bostadsföretag Nackahem för ca 20 år sedan tappade kommunen ett verktyg att uppfylla skyldigheten att se till att alla invånare har en bostad. Både andelen och antalet hyresrätter har sedan dess minskat i kommunen, detta trots att behovet och efterfrågan på hyresrätter är större än någonsin.

Hyresrätter efterfrågas självklart av många som inte har råd att betala för en bostadsrätt men det är långt fler än så som gör det.

Många nuvarande och presumtiva Nackabor efterfrågar bostäder till låga, eller i varje fall, rimliga priser.

Summan av allt detta är att Nacka måste bygga mer än vad som gjorts under många år vilket nu ser ut att kunna uppfyllas i och med tunnelbaneavtalet och ”Nacka bygger stad”. Ännu återstår dock att se om målet att 30% av de nybyggda lägenheterna ska vara hyresrätter kommer att uppfyllas. Läger man samman de planer som antagits senaste åren eller är i framskridet skede finns inget som tyder på att så kommer att bli fallet. Och oavsett det kommer de nybyggda lägenheterna, bostadsrätter som hyresrätter, inte att bli några billiga bostäder.

Kommunen ställer numer krav på att varje plan ska innehålla en viss andel bostäder som kommunen ska kunna anvisa till personer med särskilda sociala behov. Det är utmärkt, särskilt också som dessa bostäder kommer att finnas utspridda i hela det nya bostadsbeståndet, det minskar risken för stigmatisering och bristande integration för de personer som kommer att bo där.

Men dessa sociala bostäder som troligen inte ens täcker det långsiktiga behovet täcker definitivt inte de stora akuta behov av bostäder som uppstår när många flyktingar kommer till Nacka under en kort tid. För att täcka behovet av bostäder till dem så kan självklart mer kortsiktiga lösningar tas fram. Då är det utmärkt med modulbostäder mm som snabbt kan sättas upp med tillfälliga bygglov på platser som på sikt ska få en annan användning.

Men dessa bostäder får inte bli en långvarig lösning för dessa personer. De är Nackabor med likvärdiga behov och rättigheter som alla vi andra. Hyresrätter och bostäder med låga boendekostnader får inte byggas på ”dåliga” platser medan övriga invånare ska bo i bostäder på ”fina” platser. Inte heller får det bli bostäder som håller en extra låg standard. Nacka är redan idag Sveriges fjärde eller femte mest segregerade kommun och sådana lösningar leder till ökad segregation, bristande integration och stigmatisering. Istället måste det till lösningar som leder till minskad segregation och inom ramen för kommunens normala planering av bostadsbyggande finnas plats för just sådana bostäder i en volym som är tillräcklig.

At bygga billiga hyresrätter är mycket svårt idag då lagar lägger hinder i vägen förutom oligopolsituationen på byggmarknaden. Till yttermera visso subventioneras dessutom bostadsrätter och villor med skatteavdrag, det är en ren kapitalöverföring från mindre till mer bemedlade. Kommunen har dock möjligheter att se till att inflyttningshyrorna i nya hyresrätter hamnar på en rimlig nivå, tyvärr gör inte Nacka något i den riktningen, istället upplåts tomtråk, även för hyresrätter, till högst bjudande. Det bästa verktyget för att få fram goda hyresbostäder till rimliga hyror vore dock genom ett allmännyttigt bostadsbolag. Nacka har inget men Vänsterpartiet har krävt att kommen åter skapar ett. Eventuellt skulle det kunna ske i form av kommunalförbund tillsammans med andra kommuner. Då skulle också ett långsiktigt arbete med att täcka behovet av bostäder för alla gamla och nya Nackabor, nyanlända som infödda, kunna klaras av.”