

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

§ 115

Dnr KFKS 2016/153-003

## Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslaget *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* med tillägget att det i framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, t ex beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras. Följande ändringar görs också i avsnitt 7.1 och 7.2.

#### Avsnitt 7.1

Villkor som alltid ska ställas, ”Gröna värden” (s 5) läggs följande ord till:

”Kommunen ska vid bebyggelse ställa krav på särskilda gröna värden på kvartermark för att främja ekosystemtjänster, som bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och målen i miljöprogrammet uppfylls.

#### Avsnitt 7.2

Situationsanpassade villkor, ”praktikanter och lärlingar” (s 6) får följande lydelse:




”Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.”

### Ärendet

Detta förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer för alla” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

Programmet innehåller också vägledning för kommunen ska göra när den överlåter eller upplåter fastigheter med tomträtt.

- Vilken typ av bebyggelse behövs
- Kriterier vid sidan av maximalt pris;
  - gestaltning
  - gröna värden (grönytefaktor för Nacka stad)
  - bostäder för sociala ändamål eller med låg boendekostnad
  - tillkomst av praktikplatser
  - bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer

Programmet innehåller även riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal och bedöms därmed uppfylla krav i enlighet med de lagändringar som trädde i kraft 2015.

## Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 mars 2016 § 32

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 29 februari 2016

Förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 mars 2016 § 32

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* med tillägget att det i framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, t ex beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

## Yrkanden




Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Helena Westerling (S), Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag, med nedanstående ändringar.

### Avsnitt 7.1

Villkor som alltid ska ställas, ”Gröna värden” (s 5) läggs följande ord till:

”Kommunen ska vid bebyggelse ställa krav på särskilda gröna värden på kvartermark för att främja ekosystemtjänster, som bidrar till att kommunens övergripande mål om

”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och målen i miljöprogrammet uppfylls.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

### Avsnitt 7.2

Situationsanpassade villkor, ”praktikanter och lärlingar” (s 6) får följande lydelse:

”Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.”

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Helena Westerling och Rolf Wasteson, att i förslag till *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* under punkt 4.3 *Friköp av fastigheter på tomträtt*, ändra texten till:

”Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas till 80 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.”

Rolf Wasteson yrkade att det i programmet skrivs in

\* att kommunen vid markanvisning för bostäder verkar för att minst hälften av bostäderna upplåts med hyresrätt

\* att kommunen vid markanvisning för bostäder verkar för att bostäder upplåts till så låga priser som möjligt

\* att fastigheter för bostäder som ska upplåtas med hyresrätt där värderingen som grund för tomträttsavgälden görs utifrån ett så lågt värde som möjligt och där avgörande urvalskriterium vid anbudsförfarande ska vara lägsta inflyttningshyra

samt

\* att beslut om ingående av markanvisningsavtal ska tas av kommunfullmäktige.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus ändringsyrkande gällande avsnitt 7.1 och 7.2.

Kommunstyrelsen avslog Sidney Holms ändringsyrkande gällande avsnitt 7.4.




Kommunstyrelsen avslog Rolf Wastesons fyra punkter.

I enlighet med Mats Gerdaus yrkande beslutade kommunstyrelsen i övrigt att bifalla stadsutvecklingsutskottets förslag.

## Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

”Vi tycker att det är ett bra samlat förslag om vilka krav vi kan och ska ställa vid kommande markanvisningar. För oss är det viktigt att villkoren är anpassade för respektive område, både vad området ”tål” ekonomiskt och vad som är särskilt viktigt att betona i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

området. Generella villkor om en viss procent sociala lägenheter eller vissa exakta gröna värden går därför inte att ange, utan det måste anges från fall till fall. Vår ambition är att 5 procent av de nybyggda hyresrätterna på totalnivån ska vara sociala kontrakt och att dessa fördelas över olika delar av kommunen.

I likhet med vad vi angav i Mål och budget för 2016-2018 så behöver vi fler "Första bostaden"-koncept för studenter, ungdomar, nyanlända och andra. Vi ser framför oss att vi behöver anvisa mark i mindre attraktiva lägen för att skapa lägenheter till lägre pris. Det kan handla om tävlingar där hyresnivå blir en avgörande faktor och där mark anvisas till byggherrar som har som uttryckligt mål att bygga lägenheter med lägre hyra."

I protokollsanteckningen instämde Hans Peters för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp och Jan-Eric Jansson för Kristdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

## Reservation

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och lät anteckna följande.

"Nacka är enligt SCB en av landet mest segregerade kommuner. I klarspråk innebär det att det behövs mycket nya bostäder med hyresrätt och med en hyra som är på en rimlig nivå. Och för att inte spåda på segregationen så ska dessa nya bostäder inte ha sämre kvalitet än andra och inte heller ligga i sämre lägen. För att göra detta till fullo möjligt så måste det till statliga insatser men kommunen kan ändå bidra. Tyvärr sätter lagstiftningen kraftiga begränsningar i vad som är möjligt att göra lokalt, t ex så måste mark som anvisas säljas till marknadsmässigt pris, detsamma gäller också mark som upplåtes med tomträtt. I det senare fallet är det dock lättare att ändå sätta en tomträttsavgäld som bygger på en låg värdering av marken.

Mot bakgrund av behoven och de begränsade möjligheterna så ställer vi ändå krav på ändringar i riktlinjerna för markanvisningar:




- Vi vill ha mål om betydligt högre andel hyresbostäder i nybyggnation
- Vi vill att kommunen så långt det går medverkar till att hålla bostadspriserna nere
- Vi vill att det avgörande urvalskriteriet vid markanvisning till hyresbostäder ska vara lägsta inflyttningshyra

Tyvärr räcker inte detta för att nå hela vägen fram till den situation som vi önskar uppnå i Nacka men det är ändå att göra vad som är möjligt lokalt."

## Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

På Kvarnholmen där marknaden helt fått bestämma, håller man nu på att bygga ett segregerat medelklassområde med 3000 bostadsrätter i det övre prissegmentet. Man

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsen

planerar inte att bygga en enda hyresrätt på hela Kvarnholmen. Samtidigt talar allt fler om att Sverige borde motverka segregationen genom att bygga mer blandat och bygga bostäder för medel och låginkomsttagare även i "mer attraktiva" stadsdelar, för att skapa ett mer välkomnande, integrerat och socialt hållbart samhälle.

Den styrande Alliansens målsättning är att tillskapa drygt 200 lägenheter för sociala ändamål på Västra Sicklaön. Miljöpartiet vill utöver dessa tillskapa 1500 lägenheter med "låg" hyra för att få till en bättre integration och bygga ett mer socialt hållbart samhälle. Erfarenheterna från Kvarnholmen visar tydligt på att marknaden inte är särskilt benägen att ta hänsyn till social hållbarhet, det är ett ansvar vi politiker måste axla. För att bygga mer hållbart än på Kvarnholmen krävs att vi politiker ställer tydliga krav på byggherrarna. Det nya programmet för markanvändning tillåter att kommunen ställer krav på låga boendekostnader, så nu är det helt upp till oss politiker att verkligen göra detta, att bygga ett socialt hållbart Nacka, med plats för alla."

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

"Vår målsättning är att Nacka ska nå en balans inom bostäder med ca 1/3 hyresrätter, 1/3 bostadsrätter och 1/3 villor."

Christina Ståldal lät anteckna följande.

"Ett val mellan att sälja Nackas mark eller att höja skatten om man har som ambition att inte försämra välfärden och ha råd med de satsningar som nu görs. Många tunga ansvarsbitar ligger enligt förslaget på Kommunstyrelsen att fatta beslut om. Beslut om större försäljningar samt hanteringen av gröna värden borde ~~kommunfullmäktige~~ fatta beslut om."

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
