

2020-09-14

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2020/202

Kommunstyrelsen

Motion – Ändrad inriktning på Nacka bygger stad

Motion den 2 mars 2020 av Tomas Ottosson m.fl. (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen om en ändrad inriktning på Nacka bygger stad då förslagen inte är förenligt med målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans. Kommunfullmäktige noterar i övrigt att det redan finns styr- och översiktsdokument som möjliggör situationsanpassade villkor vid markanvisningar. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motionen den 2 mars 2020 av Tomas Ottosson (V) föreslås att ett omtag av projektet ”Nacka bygger stad” görs med inriktning att huvuddelen av alla bostäderna som byggs ska utgöras av hyresbostäder, att Nackas markpolitik ändras, att den tänkta byggnationen i Ryssbergen helt utgår och att nödvändiga infrastrukturprojekt inte bromsas mer än vad som direkt orsakas av tunnelbanans försening samt att utbyggnad av fotbollsplaner och andra idrottsytor ges företräde.

Hur kommunen ska använda sitt markinnehav framgår av ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”. Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att för att målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans ska nås utgör intäkter från markförsäljningar en grundläggande förutsättning. Att göra större avsteg från principen om marknadsmässigt pris och nuvarande målsättningen kring hyresbostäder får direkta effekter på kommunens förutsättningar att uppnå målet.

Ryssbergen är en del av centrala Nackas utveckling och ingår i genomförandeplanen för Nacka stad. Det finns politiska beslut om pågående detaljplanering av Ryssbergen och detaljplanen var på samråd sommaren 2018. Förskjutningen i tidplanen av tunnelbanans utbyggnad får konsekvenser för genomförandet av vissa projekt. Vad gäller trafikinfrastruktur påverkas den framtida bussterminalen som är beroende av tunnelbanans driftstart. Utbyggnaden av teknisk infrastruktur görs i takt med stadsutvecklingen på västra Sicklaön.

I utvecklingen av territoriet, inklusive utbyggnaden av fotbollsplaner och andra idrottsytor, måste en rad avvägningar göras för att säkra en utveckling i linje med kommunens övergripande mål. Om utbyggnad av fotbollsplaner och andra idrottsytor ges företräde påverkas möjligheten att uppnå andra kommunala mål.

Förslagen i motionen

Motionärerna yrkar på:

- att ett omtag av projektet "Nacka bygger stad" görs med inriktning att en betydlig större andel av bostäderna ska utgöras av hyresbostäder, mot nuvarande mål om 1/3 av bostäderna på kommunal mark så bör målet vara 2/3 av samtliga bostäder som byggs inom projektet
- att Nackas markpolitik ändras så att mark för hyresbostäder upplåts till låg kostnad med avsikt att uppnå låga inflyttningshyror
- att den tänkta byggnationen i Ryssbergen helt utgår
- att nödvändiga infrastrukturprojekt inom ramen för "Nacka bygger stad" inte bromsas mer än vad som direkt orsakas av tunnelbanans försening
- att utbyggnad av fotbollsplaner och andra idrottsytor företräde

Enheten för strategisk stadsutvecklings utredning och bedömning

I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" framgår att det i Nacka ska finnas en blandning av upplåtelseformer. Arbetet med att säkerställa att det byggs nya hyresrätter i Nacka ingår i arbetet med den strategiska stadsutvecklingen i kommunen.

Upplåtelseformen på privat mark bestäms av den privata markägaren, och hyresrätter tillkommer även på initiativ av privata fastighetsägare. Kommunen för kontinuerligt en dialog med privata markägare och exploatörer i denna fråga. Hur kommunen ska använda sitt markinnehav framgår av "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" som antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016 (KFKS 2016/153-003).

Enligt programmet ska marknadsmässigt pris och varierade upplåtelseformer alltid vara en utgångspunkt i underlaget vid försäljning eller upplåtelse. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna på kommunalt anvisad mark upplåts med hyresrätt. Därutöver finns möjlighet för kommunstyrelsen att avgöra om villkor för låg boendekostnad och sociala boenden ska finnas med i underlaget till markanvisningen.

Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att en utveckling i linje med förslaget i motionen är oförenligt med målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans. Att göra större avsteg från principen om marknadsmässigt pris och att merparten av alla bostäder som byggs i Nacka ska vara hyresbostäder får direkta effekter på kommunens möjligheter att uppnå detta mål, då intäkter från markförsäljning utgör en grundläggande



förutsättning för måluppfyllelse. Det finns redan gällande styr- och översiktsdokument som möjliggör att det i enskilda markanvisningar ställs situationsanpassade villkor. Formen för dessa avgörs i varje enskilt fall.

Ryssbergen är en del av centrala Nackas utveckling och ingår i genomförandeplanen för Nacka stad. Området finns med i planprogrammet för centrala Nacka från 2015 samt i den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Det finns även politiska beslut om pågående detaljplanering av Ryssbergen, start-PM beslutades i början av 2016 och samråd hölls sommaren 2018.

Genomförandet av stadsutvecklingen på västra Sicklaön kommer ta längre tid än vad som tidigare beräknats. Takten i planeringen och utbyggnaden påverkas av en rad olika faktorer så som inbromsningen på bostadsmarknaden i stort och den försenade utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. Vad gäller trafikinfrastruktur påverkas den framtida bussterminalen som är beroende av tunnelbanans driftsstart. Kommunen arbetar därför tillsammans med trafikförvaltningen i region Stockholm för att säkra en kapacitetsstark kollektivtrafik genom bussar, saltsjöbanan och tvärbanan samt båttrafik. Nödvändiga investeringar i teknisk infrastruktur görs enligt beslut om ny genomförandeplanering i takt med stadsutvecklingen och det ökade behovet.

Kommunen gör kontinuerligt investeringar och satsningar på idrott. Nya anläggningar byggs och upprustning och kapacitetsökning av befintliga anläggningar görs. Ett exempel är det nytt konstgräs på Skuru IP som bidrar till att öka kapaciteten på fotbollsplanen. Ett annat exempel är arbetet med att genom arrendeavtal möjliggöra nya fotbollsplaner vid Källtorp utmed Ältavägen.

I planeringen av territoriet görs avvägningar göras för att säkra en utveckling i linje med kommunens övergripande mål. Olika behov och faktorer ställs mot varandra för att säkra ett effektivt och affärsmässigt nyttjande av marken. Om utbyggnad av fotbollsplaner och andra idrottsytor ges företräde påverkas möjligheten att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans men får även konsekvenser för andra kommunala mål.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Att göra större avsteg från nuvarande principerna om hur kommunen ska använda sitt markinnehav och en utveckling i linje med förslagen i motionen skulle däremot få stora ekonomiska konsekvenser för kommunen. Beräkningar gjorda av Exploatering Nacka stad visar på att en utveckling enligt förslaget skulle medföra lägre intäkter och avgiftsunderlag för kommunen motsvarande 3,9 miljarder kronor.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut medför inte några direkta konsekvenser för barn.



Bilaga

Motion ”Byggandet av hyresbostäder och inflyttningshyror” den 2 mars 2020 av Tomas Ottosson m.fl. (V)

Frida Foley
T.f. enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Eleonore Stangenberg
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling