

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 84

Dnr KFKS 2016/355

## Markanvisning genom anbudstävling i del av etapp 1b i programmet för centrala Nacka, Nya gatan, stadsbyggnadsprojekt 9237

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att genomföra markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka.
2. Kommunstyrelsen beslutar att utvärdering av gestaltungsförslagen ska ske utifrån varierad arkitektur, att fasaderna ges ett stadsmässigt uttryck och att sockelvåningarna utformas med hög omsorg.




### Ärendet

Som en andra etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka föreslås att del av fastigheten Sicklaön 134:1, som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, upplåts med tomträtt genom en markanvisningstävling. Anbudsområdet består av cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Vid bedömningen av anbudsgivare föreslås anbudsgivares gestaltungsförslag viktas till 50 procent och offererad avgäldsnivå till 50 procent.

Bedömningen av anbudens gestaltungsförslag ska ta avstamp i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta. Ambitionen är en varierad arkitektur, där fasaden har ett stadsmässigt uttryck. Sockelvåningar ska bidra till gatans stadsliv och gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material.

Anbudet innehållande högst avgäld föreslås få maximal poäng för avgäldsnivå. Resterande anbud ska då poängsättas utifrån förhållandet mellan offererad avgäld och högst offererad avgäld. Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande anges som skalkrav i inbjudan samt dess bilagor.

En gemensam grönytefaktor för Nacka stad är under framtagande. I denna markanvisningstävling har villkor specificerats avseende respektive kategori för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (Gröna värden). Om en grönytefaktor för Nacka stad beslutas under framtida detaljplaneskede, kan anbudsvinnaren välja att använda

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

denna istället för de specificerade villkoren, i likhet med markanvisningen av Nya gatan etapp 1.

De principer som gäller för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med "Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" samt övriga styrdokument angivna i anbudsinvjudan.

## Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 maj 2016

Anbudsinvjudan

Anbudmall

Bilagor

## Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade på följande tillägg till exploateringsenhetens förslag.

"Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås besluta att anbudsinvjudan kompletteras med skrivningen "Nacka kommun ser gärna anbud som innehåller förslag på både klassisk och modern arkitektur"."

Rolf Wasteson (V) yrkade att urvalskriteriet ska vara "lägsta inflyttningshyra" istället för "offererad avgäldsnivå".

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Cathrin Bergenstråhle (M), Jan-Eric Jansson (KD), Gunilla Grudevall Sten (L) och Hans Peters (C), bifall till exploateringsenhetens förslag.

Sidney Holm (MP) yrkade att parkeringsnormen i utgångsläget ska vara 0,5 p-platser per lägenhet.

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade att avslå Hans Peters tilläggsyrkande.




Stadsutvecklingsutskottet beslutade att avslå Rolf Wastesons yrkande.

Stadsutvecklingsutskottet beslutade att avslå Sidney Holm yrkande.

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande att bifalla exploateringsenhetens förslag.

## Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

24 maj 2016

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Det är bra att det aktuella området ska bebyggas med hyresbostäder. Dock är det helt fel tänkt att upplåta marken till högstbjudande. Det är svårt att bygga billiga hyresbostäder då så många förutsättningar saknas. Men det skulle ändå gå att uppnå hyresbostäder med rimliga hyror om kommunen istället upplät marken med tomträtt till låg avgäld om man istället satte lägsta inflyttningshyra som avgörande urvalskriterium. Nacka är en av landets allra mest segregerade kommuner, något som är helt nödvändigt att på alla sätt arbeta för att komma bort ifrån. Men den styrande alliansmajoriteten i Nacka vill bara ha höginkomsttagare i Nacka, på det sättet tror man sig kunna fortsatt bygga in sin majoritet. I längden är detta något mycket farligt med risk för att splittringen leder till att samhället krackelerar.”

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Miljöpartiet anser att det ställs krav på för många parkeringsplatser. I det aktuella projektet måste alla p-platser sprängas ner under kvartersmark vilket fördyrar produktionen, höjer hyresnivån, ger en sämre stadsmiljö och försvårar möjligheterna att nå både de globala och de lokala miljömålen. Enligt handlingarna kan P-talet reduceras om exploatören redovisar åtgärder för detta under detaljplanarbetet. Det anges dock inte hur mycket olika åtgärder sänker antalet p-platser som måste byggas. Detta kommer att tas ställning till först under detaljplaneprocessen vilket skapar osäkerhet och kan leda till onödiga avtalstvister. Kvarteret som markanvisas har ett väldigt centralt läge med både busstrafik, Saltsjöbanan, tunnelbana och all tänkbar närservice inom gångavstånd. Miljöpartiet vill därför se ett mer projektspecifikt p-tal anpassat efter det centrala läget. Vi vill också att det redan i markanvisningstävlingen tydligt anges hur mycket olika mobilitetstjänster som t.ex. bilpoolsmedlemskap, lastcykelpool, kvalitativa cykelparkeringar eller gratis SL-kort sänker p-talet. Miljöpartiet hade dock helst sett en lösning där kommunen själv med finansiering från exploatörerna bygger parkeringshus ovan jord. P-hus är lättare att i framtiden, när de självkörande bilpoolsbilarna ersätter privatbilarna, bygga om till bostäder. Ett parkeringsutrymme byggt i källarvåningen under ett vanligt flerfamiljshus är svårare att omvandla till någonting vettigt.”

## Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp. I protokollsanteckningen instämde Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Gunilla Grudevall Sten (L).

”Det här är första markanvisningen där byggherrarnas idéer om gestaltning av den kommande byggnaden är ett kriterium i urvalsprocessen. Vi ser fram emot många spännande förslag. För att skapa engagemang och folklig förankring ser vi gärna att några av de bästa förslagen görs publika och att allmänheten har möjlighet att ge sina synpunkter på dem, innan beslut fattas om anvisning.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
