

2016-07-19

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/480

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Bostadsförsörjning sociala bostäder – kommunens egna fastigheter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Behovet av sociala bostäder men även billiga hyresrätter och mindre bostäder är stort i Nacka. Under våren identifierades 14 markområden som kan vara tänkbara för bostäder. Som ett led i det utvecklingsarbete som syftar till att finna varje markområdes bästa möjliga användning, bjöds privata kommersiella aktörer in för att dela sina idéer om bostäder på dessa platser. 24 aktörer skickade in sammanlagt över 90 olika idéer för de 14 tomterna.

Arbetet med utvärdering av förslagen förväntas pågå under innevarande år, med hög prioritet för att kunna fastställa respektive tomts användning så snart som möjligt. Beslut om användning av respektive markområde kommer ske separat.

Målet är att skapa snabba, kreativa, enkla och bra bostadslösningar som tillgodoser behov på kort och halvlång sikt i samarbete med privata kommersiella aktörer.

De första bostäderna som blir ett resultat av denna process beräknas stå färdiga under andra halvåret 2017.

Ärendet

Bakgrund

Behovet av sociala bostäder men även billiga hyresrätter och mindre bostäder är stort i Nacka. Den 10:e maj 2016 arrangerades ett Öppet hus om morgondagens bostadsinnovationer i Nacka stadshus. Deltagare var kommersiella aktörer med mark, lokaler eller fastigheter att hyra ut, bygga om eller bygga ut. Syftet var att sätta igång ett



nyttänkande arbete som blev startskottet för morgondagens bostadsförsörjning. I samband med detta identifierades följande markområden som tänkbara att bebygga.

Björknäs 1:1, Kocktorpsvägen 42
 Björknäs 1:849, Värmdövägen/Skjutbanelvägen
 Bo 1:116, Kadettvägen 11
 Eknäs 1:259, Sockenvägen/Trädgårdsvägen
 Kummelnäs 11:19, Kummelvägen 1
 Lännersta 1:672, Trollsövägen, Saltsjö-boo
 Mensättra 1:178, Munkkärrsvägen
 Sicklaön 40:14, Gamla landsvägen
 Sicklaön 73:77, Värmdövägen/Skuru skolväg
 Sicklaön 324:8, Lagårdsvägen 10
 Sicklaön 367:8, Diligensvägen
 Del av Solsidan 2:25, Älgövägen
 Älta 9:150, Ältavägen 180
 Älta 10:9, Ältavägen 201

För att med ett underlag för beslut som är större och mer nyttänkande än det annars varit, valde Nacka kommun att visa upp tomterna som listas ovan och be privata kommersiella aktörer att dela med sig av idéer för att utveckla bostäder för sociala behov på dessa platser. Detta som ett led i det utvecklingsarbete som syftar till att finna varje markområdes bästa möjliga användning.

24 aktörer skickade in sammanlagt över 90 olika idéer för de 14 tomterna. Processen för hantering av de många och diversifierade förslagen pågår och beskrivs nedan.

Respektive tomts framtida användning och eventuella bebyggelse, om de kommer att säljas eller behållas inom kommunens fortsatta ägande, eller vilken typ av bostäder som ska utvecklas på respektive plats ligger i framtiden att besluta om.

Målet: nya bostadslösningar som tillgodoser behov på kort och halvlång sikt

Målet med en process som välkomnar idéer från privata kommersiella aktörer för de 14 tomterna är att, i de fall det är möjligt och motiverat efter genomförda bedömningar, skapa snabba, kreativa, enkla och bra bostadslösningar som tillgodoser behov på kort och halvlång sikt i samarbete med privata kommersiella aktörer.

Process för att ta reda på bästa möjliga användning av respektive tomt

Arbetet med att ta reda på bästa möjliga användning av respektive tomt pågår och fortsätter under innevarande år, med hög prioritet för att kunna fastställa respektive tomts användning så snart som möjligt.

Bedömning av respektive förslag samt underlag för att be om kompletteringar ifrån respektive privat aktör

Förslagen har stämts av utifrån ett flertal utvärderingsvariabler, med hjälp av extern objektiv part. Kompletteringar efterfrågas individuellt. Dessutom görs en uppföljning av den privata aktörens ekonomiska ställning.

Intern utvärdering av lämplig användning av respektive markområde.

Detta inkluderar en teknisk bedömning av tomten för att bostäder ska kunna utvecklas. Tomternas framtida användning stäms också av mot övriga för kommunen relevanta variabler, som positiv påverkan på integration, geografisk spridning med mera.

Alternativet egen produktion genom ramavtal om modulhus utvärderas parallellt

Ett par tomter, anses kunna vara aktuella för egen produktion med snabb leveranstakt. Kommunen inhämtar underlag ifrån NCC som är ramavtalspart för modulbostäder, på hur de beräknar utveckling av dessa tomter.

Sammanvägd bedömning av respektive tomts förutsättningar att generera bostäder

En sammanvägd bedömning visar per tomt dess förutsättningar att generera bostäder. Därmed kan ett antal tomter prioriteras, och rekommendationer på hur bostäder bör utvecklas på respektive tomt kan tas fram. I steg ett tas de prioriterade tomterna vidare för direkt hantering. En planering för ytterligare ett antal av tomterna, med längre tidshorisont, tas också fram.

Beslut om respektive tomts användning

Varje markområde kommer att behandlas som ett separat ärende. Detta för att säkerställa att förutsättningarna finns för just den aktuella tomtens optimala användning. Beslut fattas separat om respektive tomt.

Från idé till verklighet genom samarbeten med privata aktörer

När beslut fattats om respektive tomts användning, tas nästa steg för genomförande. Markanvisningar och upphandlingsförfarande är två möjliga scenarion som kan bli aktuella.

En prognos: Bostäder på plats under andra halvåret 2017

De första bostäderna som blir ett resultat av denna process beräknas stå färdiga under andra halvåret 2017.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna ska beräknas som en del av enheternas beredning av ärende för respektive tomtmark.

Konsekvenser för barn

Konsekvenserna för barn identifieras som en del av enheternas beredning av ärende för respektive tomtmark.



Bilagor

-

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling