

§ 96

Dnr KFKS 2014/967-214

Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan

Projekt 9237

Beslut




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling enligt redovisat underlag för området som benämns Nya gatan.
2. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att utse vinnande anbud och ingå markanvisningsavtal med en eller flera anbudsgivare i huvudsak enligt inbjudan.

Ärende

För hela det område på västra Sicklaön som kallas *Nacka stad* beräknas cirka 7 000 bostäder byggas på mark som Nacka kommun äger. Det är nu aktuellt att planlägga det första området som omfattar kommunal mark. Området kallas Nya gatan och avgränsas av Nacka stadshus i väster, Vikdalsvägen i öster och Värmdövägen i söder. Syftet är att möjliggöra för 500-800 nya bostäder samt nya verksamheter inom området.

Utifrån redan gjorda ställningstaganden i Nacka kommun ska utbyggnaden genomföras av privata exploatörer. För att främja att det byggs minst de 30 % hyresrätter som kommunfullmäktige har beslutat om, kommer mark som det uppförs hyresbostäder på upplåtas med tomträtt. Mark där byggnaderna kommer att upplåtas med bostadsrätt eller bestå av ägarlägenheter säljs till exploatören. För området Nya gatan föreslås att kommunen använder sig av redskapet markanvisningstävlan i form av en anbudstävlan. Detta ärende handlar om att kommunfullmäktige ska ta ställning till det förslaget och godkänna formerna för tävlingen, de fasta förutsättningarna och de fastighetsrättsliga avtal som är en del av anbudsmaterialet för markanvisningen. Där marken ska upplåtas med tomträtt tävlar exploatörerna genom att ange vilken avgäld de är beredda att betala. Ska marken säljas tävlar de med köpeskillingen. Det främsta målet med att anvisa den aktuella marken genom en anbudstävling är att kommunen erhåller ett marknadsmässigt pris/avgäld för den mark som ska upplåtas och att detta pris/avgäld är konkurrensutsatt på öppen marknad. Detta är särskilt viktigt i de inledande markförsäljningarna inom Nacka Stad eftersom kommunen ännu inte har kännedom om nivån på marknadspriset.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Anbudsmaterialet ska tydligt beskriva markanvisningsförfarandet för de potentiella exploatörerna samt tydligt ange under vilka förutsättningar som marktilldelning kommer att ske.

När marken är tilldelad genom markanvisningsavtal, vilket är en option, påbörjas planarbetet tillsammans med de byggherrar som tilldelats mark. Under planframtagandet kommer gestaltningen att diskuteras och krav kommer att ställas genom planbestämmelser, gestaltungsprogram och eventuellt genom exploateringsavtal. När detaljplanen ska antas tas exploateringsavtal fram som reglerar åtaganden och ekonomiskt ansvar mellan byggherrarna och kommunen. När planen vinner laga kraft påbörjas genomförandet med utbyggnad av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 17 mars 2015 § 42
Planenhetens och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 4 mars 2015

Anbudstävling för markanvisning med fri upplåtelseform




1. Anbudsinbjudan – Markanvisning med fri upplåtelseform
2. Mall för markanvisningsavtal
3. Mall för exploateringsavtal
4. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal
5. Situationsplan, tillgänglighet och höjder
6. Mall för anbud

Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

7. Anbudsinbjudan – Markanvisning med upplåtelseform hyresrätt
8. Mall för markanvisningsavtal med upplåtelseform hyresrätt
9. Mall för exploateringsavtal
10. Mall för tomträttsavtal
11. Mall för sidoavtal
12. Situationsplan, tillgänglighet och höjder
13. Mall för anbud

Bilagor som gäller för båda anbudstävlingarna

14. Programmet för Centrala Nacka (Bilaggs ej tjänsteskrivelsen då den ska till antagande av Kommunstyrelsen 13 april 2015)
15. Fundamenta (antagen av Kommunstyrelsen 2 mars 2015)
16. Miljöförutsättningar för Nya gatan
17. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
18. Dagvattenpolicy (antagen av Kommunstyrelsen 2010)
19. Karta över befintlig VA-struktur (informativt underlag)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

20. Rekommenderade parkeringstal och parkeringspolicy för Nacka kommun (antagen av Kommunstyrelsen 2014/2013)
21. Avfallshantering för Nya gatan
22. Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik (informativt underlag)
23. Definition ljus BTA

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 17 mars 2015 § 42

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling enligt redovisat underlag för området som benämns Nya gatan.
2. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att utse vinnande anbud och ingå markanvisningsavtal med en eller flera anbudsgivare i huvudsak enligt inbjudan.

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Gunilla Grudevall-Steen (FP), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), att förslaget ändras enligt följande principer.




- Den kommunala mark som går ut på anbud ska med tomträttsavtal istället för försäljning.
- Att anbudskriterierna också innehåller komponenter gällande miljömässig och social hållbarhet, gestaltning, istället för enbart mark-/tomträttspriset.

Rolf Wasteson yrkade att, för den mark som ska bebyggas med hyresrätter, ska låg inflyttningshyra utgöra ett urvalskriterium.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Kommunstyrelsen beslutade avslå Rolf Wastesons yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

13 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Reservationer

Sidney Holm reserverade sig för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp mot beslutet.

Khashayar Farmanbar reserverade sig för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp mot beslutet.

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.




”När Nackas markanvisningspolicy antogs under 2014 var Vänsterpartiet ensamt om att ha principiella invändningar. Vi menade dels att upplåtelse med tomträtt ska vara huvudspåret men också att andra aspekter än pris i normalfallet ska vara utslagsgivande, det kan då vara olika aspekter av maximal hyresnivå, energieffektivitet, gestaltning el dylikt. De synpunkterna är väl så aktuella i detta ärende. Tanken att anvisa mark för hyresrätter där högsta bud vinner är så absurd att det är ett under att den fått slinka igenom. Förutsättningarna att bygga hyresrätter med hyresnivåer som är det minsta rimliga försvinner därmed helt. Eftersom vi sätter stor vikt vid att Nacka blir en mindre segregerad kommun där den sociala hållbarheten sätts i centrum avvisar vi urvalskriteriet högsta pris. Speciellt ska låg inflyttningshyra vara en avgörande faktor för den mark som avses bebyggas med hyresrätter.”

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M), Hans Peters, Jan-Eric Jansson och Gunilla Grudevall-Steen lät gemensamt anteckna följande för Allianspartierna.

”Genom den här metoden för markanvisning tror vi oss få en bra bild av aktuellt markvärde. Vi ser framför oss att man i kommande markanvisningar ger frågor om gestaltning och hållbarhet ökad tyngd, när man redan vet vad ett rimligt pris är. För oss är det viktigt att värna skattebetalarnas intressen och att marken inte upplåts för billigt, vilket vi ser uppenbara risker med i vänsteroppositionens förslag.

Vi står inför mycket stora investeringar framöver för att kunna göra Nacka ännu bättre när vi växer – investeringar i nya skolor, förskolor, idrottshallar och kultur, nya äldreboenden, överdäckning av Värmdöleden, ny bussterminal mm. För att klara dessa stora åtaganden krävs en sund ekonomisk politik där vi omvandlar en del tillgångar till andra. Det är inte seriöst att, som oppositionen idag, säga nej till alla markförsäljningar men gärna göra av med de pengar de inbringar. Vi genomförde den stora Rikshemaffären förra året för att bygga Nacka starkt för framtiden, inte för att slippa sälja mark. På samma sätt som då tycker vi att det är rimligt att markförsäljningar bidrar till de kostnader som uppstår för att Nacka ska kunna växa. Frågan är var oppositionen anser att pengarna ska komma, eftersom de är emot alla försäljningar? Alternativet till markförsäljning är antingen att inte investera, att höja skatten eller att öka låneskulden och räntekostnaderna och därmed minska det ekonomiska utrymmet för verksamheterna.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Det vore trevligt om något byggföretag kom fram med förslag om att bygga nya hus i klassisk stil, t.ex. enligt 1800-talsförebild.”

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.




”Socialdemokraterna vill utveckla Nacka. Hela regionen växer och det ger stora möjligheter till förbättrad livskvalitet. Närhet till service, bättre kollektivtrafik och välfärd är några av de stadskvaliteteter som kan växa fram. Vi Socialdemokrater vill se att detta stadsbyggarprojekt sätter Nacka på kartan som en modern och framtidsinriktad kommun med miljömässigt hållbart byggande, ansvarstagande för social hållbarhet och ett genomförande som är långsiktigt ekonomiskt hållbart. När det gäller den ekonomiska hållbarheten finns flera principer. Just nu står två huvudprinciper mot varandra: att sälja marken en gång och bli av med strategiska värden, strategisk rådgivning över marken och att beröva framtida generationer långsiktigt hållbar ekonomi, eller att behålla ägarskapet över marken och tillhandahålla marken via tomträttsavtal till exploatörerna. Det senare ger större rådgivning över tid, och ger en långsiktigt hållbar ekonomi för oss och framtidens generationer.

Den nu pågående omvandlingen av Berg från oljehamn till bostäder, domstolsprocessen mot oljebolaget till trots, visar med all önskvärd tydlighet våra långsiktiga möjligheter. Utan ägarskap över marken hade inte ens en domstolsprocess varit möjligt. Vi har också blivit informerade om att utan ägande av marken har kommunen inte ens rådgivning att i avtal kräva att underleverantörerna vid byggprojekt inte ska använda svartarbete. Något som torde vara självklart och dessutom är lagreglerat.

Dessutom ser vi att riksbanken sänker styrräntan till ”minusränta”. Tillgången till kapital för att investera är just nu extremt god. I det läget är det beklämmande att moderatledda styret väljer att avstå från att bygga upp en långsiktig inkomst för skattebetalarna, och minska kommuninvånarnas rådgivning och inflytande över sin kommun för all framtid. Det är en kortsiktig politik som varken har miljömässiga kvaliteter eller ekonomiskt hållbarhet. Vi Socialdemokrater vill istället skapa en långsiktig inkomstkälla för skattebetalarna, samtidigt som vi ger våra invånare och framtida generationer bättre inflytande över kommunens utveckling.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Miljöpartiet tycker inte att all exploaterbar kommunal mark på Västra Sicklaön ska säljas, en större del borde upplåtas med tomträtt. När vi säljer förlorar vi inflytande och kan bl.a. inte ställa nödvändiga hållbarhetskrav på det som byggs. Vi förlorar också den kontinuerliga inkomstkälla för kommande generationer som tomträttsavgälderna utgör.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




13 april 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Med en kommunal inkomstutjämnning som tenderar att gå allt längre kan sådana intäktsposter bli ett allt viktigare inslag i den kommunala ekonomin framöver. Miljöpartiet anser också att det är helt fel att bygga in oss i parkeringslösningar helt anpassade efter gårdagens utnyttjande av privatbilen som fortskaffningsmedel. De flesta experter på området är överens om att bilinnehav och transportlösningar i framtiden, inte kommer se likadant ut som idag. Miljöpartiet vill att kommunen startar ett kommunalt parkeringsbolag och tillgodoser dagens behov av parkeringsplatser via kommunala parkeringshus. Dessa P-hus ska vara förberedda för att enkelt kunna omvandlas till annan verksamhet när behovsbilden i framtiden förändras. Miljöpartiet vänder sig också mot att det inte redan i markanvisningsskedet ställs krav på att den nya bebyggelsen inte får leda till ökade dagvattenflöden från de nya fastigheterna. Kommunens dagvattenpolicy säger att dagvatten så tidigt som möjligt bör återföras till sitt naturliga kretslopp och huvudprincipen är att flödena från området inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan. Nu när vi ska bygga så många bostäder är det viktigt att vi också har en social hållbarhetsstrategi. Att vi inte bara bygger bostäder för en välmående medelklass. För att få en så varm och välkomnande stad som möjligt är det viktigt att bygga bostäder även för de som inte har en tjock plånbok. Billiga bostäder byggs inte av sig själv och därför har Miljöpartiet lagt ett förslag på hur det skulle kunna byggas 1500 hyreslägenheter med låg hyra i nya Nacka stad.”

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nacka bygger stad kännetecknas en metod av frimärkesplanering, varje bit för sig, utan en sammanhållande master-plan. Hur mycket grönyta kommer att bevaras på just detta delområde? Hur tätbebyggt kommer det att bli? Vad läggs i de lösliga formuleringarna av en blandad och varierad bebyggelse och en bebyggelse som är nära och nyskapande? Inte mycket till vägledning kan tyckas. Nackalistan befarar att denna metod kommer att leda till de små stegens tyranni och att helhetsöverblick kommer att saknas. Det är positivt att få ett aktuellt markvärde för att kunna få en aktuell ekonomisk bedömning. Kriterierna som ska ställas i anbudstävlingen borde godkännas av KS före beslut eftersom de är viktiga för helhetsbilden av området. Det som saknas av boenden för ett flertal människor är billiga boenden med hyresrätter, senior- och äldreboenden och boenden för flyktingar. En större andel än 30% behövs nu här för att nå upp till en samlad nivå av 30% hyresrätter i nybyggnationen. Nackalistan tror inte på att denna och andra delar av byggnationen kommer att kunna karaktäriseras som stad, eftersom viljan att investera i de nya husen och kommersiella lokaler verkar vara mycket begränsad. Jfr med den vikande marknaden i Nacka strand och i Nacka Forum där affärer kommer och går i ett hastigt tempo och att nybyggda kontorslokaler inte har resurser att betala vad exploateringen ville få in i intäkter. Det blir snarare en tätbebyggd förort utan det liv på dagtid som karaktäriserar en stad.”

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande 
---	---	--