

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 117

Dnr KFKS 2015/713-251

Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret, Orminge

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige godkänner att kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling enligt redovisat underlag för fastigheten Orminge 45:1, Nybackakvarteret.
2. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att utse vinnande anbud och ingå markanvisningsavtal med en eller flera anbudsgivare i huvudsak enligt inbjudan.

Ärendet

I en första etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för Orminge centrum så föreslås fastigheten Orminge 45:1, det så kallade Nybackakvarteret, att markanvisas genom anbudstävling. Markanvisningen är uppdelad på två anbudsområden med en separat tävling för varje anbudsområde. Anbudsområde 1 innehåller cirka 45 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt samt en förskola med minst 4 avdelningar. Anbudsområde 2 innehåller cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform.

Handlingar i ärendet




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 mars 2016 § 35
Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 24 februari 2016, rev 14 mars 2016
Bilagor:
Anbudstävling för markanvisning med fri upplåtelseform, 4 bilagor
Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt, 7 bilagor
Bilagor som gäller för båda anbudstävlingarna, 12 bilagor

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 mars 2016 § 35

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnade ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande men med uppdrag att ärendet ska kompletteras med följande.

- Redovisning av överväganden om andel hyresrätter i de aktuella markanvisningarna.
- Redovisning av varför just de föreslagna miljökraven valts.
- Redovisning av överväganden om de "Situationsanpassade villkor" som ställs (sociala boenden, bostäder till lägre pris/hyra och praktikplatser)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

- Tydliggöra att gestaltungsprinciperna för nybyggnation i Nybackakvarteret ska utgå från planprogrammet för Orminge Centrum. Fundamenta är mer anpassat för byggande i Nacka stad.

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), Sidney Holm (MP) och Christina Ståldal (NL), att anbudsområdet för hyresrätter utökas så att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter blir 50% vardera.

Rolf Wasteson (V) yrkade, med instämmande av Helena Westerling, att urvalsvillkoret vid markanvisningen för hyresrätter ska vara lägsta inflyttningshyra, givet att anbuden uppfyller övriga uppsatta krav och att tomträttsavgälden är specificerad av kommunen.

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag. Han yrkade därutöver avslag på Helena Westerlings, Rolf Wastesons och Christina Ståldals yrkanden.

Beslutsgång




I enlighet med Mats Gerdaus yrkande beslutade kommunstyrelsen avslå Helena Westerlings, Rolf Wastesons och Christina Ståldals yrkanden.

Kommunstyrelsen beslutade därefter i enlighet med hans yrkande, att bifalla stadsutvecklingsutskottets förslag.

Reservationer

Helena Westerling reserverade sig mot beslutet för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Det finns ett mål att uppfylla innebärande att en tredjedel av all nyproduktion av bostäder ska vara hyresrätter. Detta lyckades man inte uppfylla 2015 med hänvisning till att det kommer fler i senare projekt, längre fram. När vi nu har möjlighet att i viss mån se till att det byggs tillräckligt med hyresrätter, inte bara för att uppfylla målet om en tredjedel, utan också för att möta ett reellt behov och efterfrågan, så bör vi göra en bättre fördelning vid markanvisningen av Nybackakvarteret. Det är inte tillräckligt att fördelningen blir 45 hyresrätter och 155 fri upplåtelseform (läs bostadsrätter) utan vi vill att detta område får en fördelning på 50/50. Visst kommer det att så småningom bli en del hyresrätt i de avtal som ska upprättas med Rikshem, men det är också på framtiden. Och när vi väl är där så har fler av våra befintliga hyresrätter ombildats till bostadsrätter.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet vill att kommunens mark i normalfallet ska upplåtas med tomträtt vid bostadsexploatering, det ska alltså inte enbart gälla vid byggande av hyresrätter. Genom upplåtelse av mark med tomträtt till en låg nivå så ger kommunen förutsättningar för byggande av hyresbostäder med rimlig hyra. Därför är vi helt emot att som urvalskriterium för markanvisningen ha högsta bud, istället bör det främsta urvalskriteriet vara lägsta inflyttningshyra, givet att ett antal kvalitetskrav uppfylles.

Nacka är en av landets allra mest segregerade kommuner och genom att förfara på detta sätt som beslutats med markanvisningen så kommer hyrorna att bli höga och därmed segregationen att fortsätta att vara stor. Vänsterpartiets har som huvudinriktning att segregationen i Nacka måste brytas och på sikt försvinna, förutsättningarna har aldrig varit bättre än nu när så mycket ska byggas.”

Protokollsanteckningar




Christina Ståldal lät anteckna följande.

”Nackalistan stöder Socialdemokraternas yrkande om att bygga ca 50% av bostäderna med hyresrätter. En viktig faktor är också att se till att marken upplåts med tomträtt och att låga kostnader erbjuds så att många som nu har svårt att få ett boende kan få ett sådant. Det ger möjlighet för föräldrar att kunna bo nära varandra vid en skilsmässa, en fördel för barnen. Det ger möjlighet för nyanlända att etablera sig i olika delar av Nacka.

Den arkitektoniska utformningen av de nya byggnaderna är lika viktig som i västra Sickla. Den behöver göras med stor skicklighet för att kommunicera väl med den arkitektoniskt värderade bebyggelsen i Ormingeområdet. Det är illavarslande att det varken finns ett rådgivande Skönhetsråd eller arkitekturmässig guideline för detta område. Nu finns det bara ett som gäller för västra Sicklaön. Hus på 7 våningar som planeras för Nybackatomten finns inte i hela Orminge där max 5 våningar finns. För tätt, solfattigt och med ett trist utförande vore inte att visa detta välplanerade område den respekt som det förtjänar.”

Louise Ollivier (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Miljöpartiet ser positivt på utveckling av Orminge och stadsbyggnadsprojektet på Nybackatomten. Nackas nuvarande och framtida invånare behöver välutvecklade boenden till överkomliga priser med möjlighet till olika sorters boendeformer. Kommunen har ett stort ansvar att styra så det finns väl utvecklade och blandade boendeformer för befintliga och nya kommuninvånare när nu Nacka bygger så många bostäder. Vi ser det av ytterlista vikt att, vid nybyggnation och förtätning, skapa integrerade boenden med mixande boendeformer för invånare med olika ekonomiska förutsättningar, behov och önskemål. Det behöver finnas boenden att hyra för den som är helt ny på bostadsmarknaden,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

boenden för den som inte alls önskar äga sin bostad, kollektivboenden, likväl som bostadsrätter och andra boendeformer för dem som så önskar.

Kommunen har som mål att 30% av de nybyggda lägenheter som byggs framöver blir hyresrätter.

Vid byggnation av 3 300 lägenheter i Kvarnholmen har kommunen inte alls ställt krav på hyresrätter vilket ger ett område med endast bostadsrätter för ekonomiskt starka kommuninvånare. Detta bidrar kraftfullt till en utvecklad segregation av kommunen - vilket är allvarligt.

Miljöpartiet har, och kommer framöver, driva frågan om aktiva politiska beslut om integrerade boendeformer till överkomliga priser för att minska risken för segregation. Ett steg på vägen är att Nybackatomten bebyggs med än fler hyresrätter för att öka utbudet och bidra till kommunens satta mål på 30% hyresrätter.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
