

27 september 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 291

KFKS 2021/882

Revidering av Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

*Exploateringsenheten Nacka**Exploateringsenheten Nacka stad*

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunfullmäktige antar reviderat program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen av den 15 september 2021.
2. Kommunfullmäktige beslutar att det reviderade programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings och exploateringsavtal börjar gälla direkt när beslutet vinner laga kraft och därmed ersätter nuvarande ”Exploateringsersättning i Centrala Nacka och Sickla-Plania”.

Ärende

Den senaste uppdateringen av ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” antogs av kommunfullmäktige i Nacka kommun den 11 december 2017 (KFKS 2017/953). Programmet har nu genomgått en översyn. Föreslagna revideringar innefattar redaktionella förändringar som ökar tydligheten i och nyanserar innehållet i programmet för att uppnå en bättre överensstämmelse med adekvata arbetssätt och som möjliggör projektspecifika anpassningar och lösningar. Dessutom föreslås vissa kompletteringar för att göra innehållet mer fullständigt. En del förändringar, framförallt rörande detaljplanekostnader vid markanvisningar och principerna för exploateringsersättning, syftar också till att minska kommunens finansiella risk och uppnå en bättre kostnadstäckning för allmänna anläggningar.

Inom Nacka stad föreslås nya fördelningsområden för exploateringsersättning, samt nya principer för att beräkna denna ersättning. Syftet med detta är att dels bättre möta lagkraven på nytta och nödvändighet, samt att öka kommunens möjligheter att få full kostnadstäckning för den infrastruktur som ska byggas ut.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott behandlade ärendet den 7 september 2021 och beslutade om ett tillägg innebärande att programmet ska kompletteras med kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen. Punkt 7.1 i programmet har därför kompletterats med att kommunens ska ställa krav på att ”strategi- miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka” ska följas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

27 september 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Därutöver har en justering skett på kartorna på sidan 10, vilken innebär att anläggning nummer 27 är en sekundäranläggning och inte en primäranläggning.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka och exploateringsenheten Nacka stad den 15 september 2021

Bilaga 1 Förslag till reviderad version av ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”

Bilaga 2 Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 september 2021, § 174

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade:

- Att programmet kompletteras med följande stycke under avsnitt 2:

Markprogrammet ska bidra till att skapa hållbarhet i kommunen, genom ökad ekologisk hållbarhet inom byggnation och anläggning av ekomiljötjänster, ökad social hållbarhet genom att bidra till minskade klyftor och att skapa mötesplatser för Nackabor, samt ekonomisk hållbarhet där god ekonomi på kort sikt kompletteras med långsiktiga värden som långsiktigt ägande och god ekonomisk balanskapital.

- Att avsnitt 7 (sida 7). Avsnittet kompletteras med följande stycke:

Låg boendekostnad, blandade och prisvärda hyresrätter

Kommunen eftersträvar blandad storlek och prisnivå på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter. När hyresrätter byggs är kommunen fri att göra undantag från att exploitören ska betala allmänna och lokala anläggningar, men detta möjliga undantag ska avspeglas i priset på hyresrätterna. Exploitören ska då påvisa hur detta avspeglas i prissättning för slutkund.

- Att genomgående i dokumentet byta begreppet territoriet eller territorium till kommunen respektive kommun.

I yrkandet instämde Mikael Carlsson (NL).

Tomas Ottosson (V) yrkade på återremiss i ärende 5 Revidering av Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

För att omarbeta Programmet för att ändra på programmet enligt följande:

- P 2. Att kommunen ska verka för att minst hälften av bostäderna upplåts med hyresrätt över tid.

- P2. I stycket, ”I syfte att nå de kommunala målen kan kommunen komma att tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid anvisning av kommunal mark.” Tydliggöra att det även gäller klimat och miljömål utifrån behovet av att minimera utsläpp av växthusgas. Att det ställs krav på energieffektivitet och låga klimatutsläpp och att det finns miljöcertifiering av bebyggelsen. Det är kommunen som utser vilket klassificeringssystem som ska användas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

27 september 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

- p 4:2 Att det även fortsättningsvis är avgäldsfrihet för tomträttopplåtelse i 24 månader.
- P 9. Att det i exploateringsavtalen skrivs in att: Kommunen ställer krav på att bebyggelsen är miljöcertifierad. Att byggprocessen och kommande energianvändning inte överskrider gränsen för vad kommuns och Sveriges åtagande i utsläppsminskningar av växthusgaser tillåter.
- P 9. Att exploatören har ansvar för att upptäcka och åtgärda företagskriminalitet. Det är en förutsättning för att kunna göra ett rättvist val av exploatör att dessa följer svensk lag och andra regler på marknaden.
- p-9 Att exploatören har kollektivavtal eller tillämpar kollektivavtals liknande former.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka och exploateringsenheten Nacka stad.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag till beslut. Först ställde ordföranden Tomas Ottossons återremissyrkande mot avslag och fann att kommunstyrelsen har avslagit återremissyrkandet.

Därefter ställde ordföranden förslaget från exploateringsenheten Nacka och exploateringsenheten Nacka stad mot Khashayar Farmanbars yrkande och fann att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka och exploateringsenheten Nacka stad.

Reservationer

Khashayar Farmanbar reserverade sig för Socialdemokraterna.

Protokollsanteckningar

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet.

”Vänsterpartiets återremissyrkande handlar om att säkerställa att flera kommunala grunduppdrag som bostadsförsörjning, rättvis upphandling och vara medskapande i ett ekologiskt hållbart samhälle säkerställs. Detta genom att vi vill omarbete programmet så att minst hälften av bostäderna i Nacka upplåts med tomträtt och är hyresrätter.

Avgiftsfriheten för tomträtter i 24 månader ska också vara kvar, det är redan idag för höga inflyttningshyror i nyproducerade hyresrätter och att ta ut full tomträttsavgift från dag ett kommer öka hyreskostnaden ytterligare. Det behövs framförallt fler hyreslägenheter med låg hyra som fler personer har möjlighet att efterfråga.

Programmet för markanvändning behöver konkretisera kommunens ansvar för att Nackas och Sveriges miljömål måste beaktas i exploateringsavtal och vid bebyggelse. Koppling till Nackas miljöprogram och strategin miljö och klimatambitioner i stadsutvecklingen behöver stärkas och kunna resultera i att kommunen i egen regi och i exploateringsavtal har ett verktyg för att krav ställa låga utsläpp av växthusgaser och att bebyggelsen är miljöcertifierad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

27 september 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Vid anbudsförfarande och markanvisningstävlingar är det viktigt att det finns som krav på kollektivavtal eller motsvarande villkor för de anställda liksom att det finns en egenkontroll som förhindrar företagskriminalitet. Det går inte jämföra olika bud om de inte har samma förutsättningar.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan.

”Kommunen minimerar sitt risktagande på byggherrarnas och de boendes bekostnad med den föreslagna planen. Likaså ökar kommunen sina intäkter genom att lägga mer kostnader utöver själva bostadsbyggandet på byggföretagen och därmed på bostadsägarna. Konsekvensen av dessa faktorer blir en ökad bostadssegregation eller gentrifiering. Konsekvenser för barn är att allt färre barn till föräldrar med lägre inkomst inte har möjlighet att bo i Nacka. Vi saknar uttalade och långsiktiga mål för markinnehavet, t ex fördelat på 10-årsperioder och med nödvändiga miljöperspektiv.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet.

”Denna revidering handlar utöver en del förtydliganden mest om att förbättra möjligheterna till styrning för att få kostnader och intäkter i exploateringssekonomi i balans över tid, något vi i Miljöpartiet ställer oss helt bakom. Eftersom vi tidigare drivit på att det ska ställas krav på gröna värden i samband med markanvisningar så ser vi också positivt på kompletteringen under punkt 7.1 som en förstärker denna möjlighet. För övrigt har vi en mer långsiktig syn än den styrande majoriteten på hur kommunens markinnehav kan användas till att också skapa mer realekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara värden.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande