

7 mars 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 63

KFKS 2010/536-251

Tilläggsavtal till exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo

Inom stadsbyggnadsprojekt 9309 Tollare

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl., delplan 3, Tollarehöjden i Boo, Nacka kommun med Bonava Sverige AB.

Ärende

Bonava Sverige AB har inkommit med önskemål om att ändra ingånget exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo som parterna ingick 2011. I det avtalet regleras att 45 bostäder måste upplåtas med hyresrätt. I föreslaget tilläggsavtal föreslås bostäderna istället upplåtas med fri upplåtelseform. På så sätt kan Bonava Sverige AB själv avgöra vilken upplåtelseform bolaget vill erbjuda bostadsmarknaden vid tidpunkt för försäljningen som preliminärt beräknas till 2025.

Efter stadsutvecklingsutskottets beredning av ärendet den 15 februari 2022 har tjänsteskrivelsen reviderats, men enbart med en utförligare beskrivning av de merkostnader Bonava fått i samband med utbyggnaden av kommunens anläggningar.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 15 februari 2022 § 22
Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten daterad den 14 januari 2022, *reviderad den 17 februari 2022*

Bilaga 1 Förslag till tilläggsavtal

Bilaga 2 Exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m.fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo

Yrkanden

Tomas Ottosson (V) yrkade att förslaget skulle avslås.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från stadsutvecklingsutskottet mot avslag, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau för Moderaterna, Hans Peters för Centerpartiet, Gunilla Grudevall-Steen för Liberalerna och Karin Teljstedt för Kristdemokraterna lät gemensamt anteckna följande till protokollet:

”Bostadsmarknaden har förändrats sedan detta avtal ingicks 2011. Då byggdes knappt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

7 mars 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

några hyresrätter alls. Nu är hyresrätter attraktiva att bygga, både på egen/friköpt mark och där kommunen upplåtit mark med tomträtt. Mot bakgrund av att många olika bostadsbyggnadsprojekt med hyresrätter pågår i Nacka, ser vi inte längre ser behov av att reglera byggnationen av hyresrätter i Tollare.”

Henrik Unosson lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Den förslagna ändringen är tyvärr inte oväntad. I det här fallet finns det andra faktorer som handlar om ökade kostnader, fördelning mellan exploatören/byggherren och den överenskommelse som kommunen har gjort. Därför yrkar vi inte avslag på denna punkt. Nacka behöver fler hyresrätter, inte färre, så att det går att välja vilken typ av boende man vill ha. Hyresrätter är också ofta det första steget till ett eget boende man tar som ung när man flyttar hemifrån. Vi socialdemokrater vill att det ska vara möjligt för alla att kunna bo och leva i Nacka. Då ska också olika typer av boende finnas! Att majoriteten inte vill att kommunen ska vara med och styra vilken typ av boendeformer som ska finnas är att ge upp en stor del av Nackas utveckling. I det här fallet fanns överenskommelsen med från början. Den politiska viljan är inte densamma som företagets vilja att göra vinst.”

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Det är normalt inte acceptabelt att utträda ur ett avtal med motiveringen att byggföretaget i fråga vill tjäna mer pengar på att bygga t ex bostadsrätter än hyresrätter. I den muntliga informationen kom det fram att företaget, Bonava Sverige AB, hade mött en hel del svårigheter och att kommunen hade lagt på dem för stora krav på andra utföranden som skulle bli ekonomiskt belastande. Mot den bakgrunden kunde Nackalistan sedan rösta för att släppa igenom detta förslag till beslut. En förbättring vore om tjänstehandlingen hade haft med dessa förklarande beskrivningar med summor etc så att man från början hade varit säker på vilket beslut man som parti ska fatta.”

Sidney Holm lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Den styrande Alliansen påstår att det idag byggs långt fler hyresrätter än vad som ursprungligen planerades för, och att det därför inte längre finns något behov av att reglera så att det byggs tillräckligt många hyresrätter för att nå upp till målet om att 30% av alla nyproducerade lägenheter ska vara hyresrätter. Balansen mellan hyresrätter och bostadsrätter finns dock inte redovisat i beslutsunderlaget så vi får bara lita till muntliga utsagor om att detta stämmer.

Den egentliga anledningen till att Bonava här slipper ifrån åtagandet om att bygga hyreslägenheter i det redan ingångna exploateringsavtalet finns inte heller angivet i beslutsunderlaget. Enligt den muntliga framställningen vi fick under sammanträdet verkade det dock finnas saklig grund för att teckna det beslutade tilläggsavtalet. Det känns dock märkligt och inte särskilt bra, att de avgörande orsakerna till beslutet inte finns redovisade i beslutsunderlaget.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

7 mars 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

”Det finns inget sakligt argument som har med kommunens bostadsförsörjningsansvar att göra, att frångå och förändra i det befintliga exploateringsavtalet som ger 45 hyresrättslägenheter utan goda skäl är inte en politik som Vänsterpartiet ställer sig bakom. Det sakliga skälet som togs upp på fråga från oppositionen var att det fanns stora fördyringar i allmänna anläggningar som företaget fått stå för. Det var inte nämnt i tjänstehandlingen och är ett problem i sig. Det är därmed omöjligt att bedöma om den ökade vinsten för företaget är skälig eller om den ofördelaktiga affären för företaget är något de får stå för själva. Om kommunen anser att företaget bör kompenseras av något skäl är det bättre på annat sätt än genom att bygga färre hyresrätter. Att förändra exploateringsavtalet gynnar exploatören ensidigt ekonomiskt och de som förlorar är de bostadssökande utan stor kontantinsats som kan efterfråga en bostadsrätt. Det finns ett stort behov av hyresrätter i Nacka vilket syns i demografin, där det saknas medborgare i Nacka i åldrarna 25-35, en grupp som ofta efterfrågar hyresrätter. Enligt årsbokslutet avseende stadsutveckling mål 6.3 är andelen hyresrätter i nyproduktion över tid 7%. Vänsterpartiet värnar om att kommunens bostadsförsörjningsansvar ska prioriteras till förmån för medborgarnas behov av basala funktioner som en bostad i rimlig prisklass före företagets önskan om en större vinst än den som det befintliga exploateringsavtalet ger möjlighet till.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande