

17 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 42

Dnr KFKS 2014/967-214

Markanvisning genom anbudstävling i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan

Projekt 9237

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår 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.

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 exploitörer. 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 exploitören. För området Nya gatan föreslås att kommunen använder sig av redskapet markanvisningstävling i form av en anbudstävling. 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 exploitörerna 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

öppen marknad. Detta är särskilt viktigt i de inledande markförsäljningarna inom Nacka Stad eftersom kommunen ännu inte har kännedom om nivån på marknadspriset.

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

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)

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

19. Karta över befintlig VA-struktur (informativt underlag)
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

Yrkanden

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

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av 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.

Sidney Holm yrkade att allt dagvatten ska tas omhand lokalt.

Beslutsgång

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

Stadsutvecklingsutskottet beslutade avslå Sidney Holms yrkande.

Reservationer




Sidney Holm reserverade sig för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp mot beslutet.

Khashayar Farmanbar reserverade sig för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp mot beslutet.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

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.”

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.




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

Rolf Wasteson (V) lät anteckna 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 detta förslag till markanvisning.”

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

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 rådighet 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 rådighet 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 rådighet 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 rådighet 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 stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”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.

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

17 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

naturliga kretslopp och huvudprincipen är att flödena från området inte ska öka efter en exploatering, jämfört med situationen innan.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
