

Tyresö kommun
Samhällsbyggnad
Jenny Linné
Mark- och exploateringschef
08 5782 90 29
jenny.linne@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-10-08

1 (3)

Diarienummer
2014 KSM0871

MSU

Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram riktlinjer för exploateringsavtal och för markanvisningar.

Samhällsbyggnad



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Jenny Linné
Mark- och exploateringschef

Sammanfattning

Den 1 januari 2015 börjar ”Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar” och nya bestämmelser i PBL gällande riktlinjer för exploateringsavtal att gälla. Förvaltningen föreslår nu att denna ges i uppdrag att

ta fram riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. I dessa bör processen för en exploatering i Tyresö klargöras. De bör också skapa tydliga spelregler genom att hjälpa intressenter att tidigt ta del av vilka krav som ställs utifrån olika förutsättningar och vilka ekonomiska konsekvenser dessa ger. Hur markprissättning görs och att Tyresö idag inte tillämpar tomträtt bör också framgå.

Beskrivning av ärendet

Den 1 januari 2015 börjar ”Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar” och nya bestämmelser i PBL gällande riktlinjer för exploateringsavtal att gälla. Denna nya lagstiftning innebär att kommuner har skyldighet att anta riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Enligt den nya lagstiftningen definieras en markanvisning som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre där byggherren ges ensamrätt att, under en begränsad tid och under givna villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Ett exploateringsavtal definieras som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre/fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Beroende på huruvida kommunen är markägare eller ej gäller skilda regler för vad kommunen kan reglera i avtalet. Står kommunen inte som markägare finns det inte möjlighet att ställa andra krav än vad som är möjligt att kräva enligt PBL. Äger kommunen marken är dock möjligheterna mer långtgående. Riktlinjer för vad som regleras vid de olika tillfällena kan därmed se olika ut.

Idag initieras exploateringsprojekt huvudsakligen genom att en exploatör träffar en tjänstemannagrupp bestående av stadsbyggnadschef, planchef samt mark- och exploateringschef. Där diskuteras möjligheter till att starta ett projekt för ett visst område och förutsättningarna gällande kommunala krav och ekonomiska konsekvenser tydliggörs. I flertalet andra kommuner är det vanligt att arbeta med markanvisningsavtal som en typ av föravtal/option inför en exploatering. Så har Tyresö hitintills inte arbetat. Istället har förutsättningar klarlagts genom protokollsforda möten och fokus har legat på att endast starta projekt som drivs med ett snabbt planförfarande och således minska risker för att förutsättningar

för exploatör och kommun ska förändras under tiden. Förvaltningens syn på detta arbetssätt är att det har fungerat mycket bra hitintills med få projekt som inte blivit genomförda efter det att en detaljplan vunnit laga kraft. Det har heller inte framförts synpunkter från exploatörerna om att optioner/föravtal varit önskvärda.

I de fall där kommunen äger marken används vid försäljning idag tilldelningsmetoderna anbudsförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning. Anbudsförfarande där intressenter budar på fastigheten har mestadels används vid fastighetsförsäljningar som inte är kopplade till ett större projekt, dvs då kommunen till exempel sålt en enstaka villafastighet. Markanvisningstävling har använts som tilldelningsmetod där trycket på marken har varit högt och där kommunen har velat få in flera förslag på hur området kan tänkas bebyggas. Direktanvisning, där en exploatör fått möjlighet att köpa fastigheten utan att "tävla" mot andra exploatörer i fråga om utformning och pris, har använts i de fall där exploatören har drivit fram ett projekt själv och kommit med förslag till projekt till kommunen samt i de fall där kommunen har sett att exploatören tidigare har varit en bra samarbetspartner och således velat uppmuntra en fortsatt verksamhet i kommunen.

Förvaltningen föreslår nu att denna ges i uppdrag att ta fram riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. I dessa bör ovanstående tillvägagångssätt klargöras för att ge möjlighet till transparens avseende processen. Riktlinjerna bör skapa tydliga spelregler för vad som gäller i Tyresö och kan hjälpa intressenter att tidigt ta del av vilka krav som ställs utifrån olika förutsättningar och vilka ekonomiska konsekvenser dessa ger. Hur markprissättning görs och att Tyresö idag inte tillämpar tomträtt bör också framgå.