

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

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-03-19

1 (3)

Diarienummer
2015 KSM0233

KF

Riktlinjer för markanvisningar

Förslag till beslut

- Kommunfullmäktige antar riktlinjerna för markanvisningar i Tyresö kommun.
- Godkännande av markanvisningsavtal delegeras till miljö- och samhällsbyggnadsutskottet.


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 gavs hösten 2014 i uppdrag att ta

fram riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal. Dessa är nu framtagna.

Beskrivning av ärendet

I juni 2014 beslutade riksdagen om nya ändrade regler i Plan- och bygglagen (PBL) samt om införande av en ny lag om kommunala markanvisningar. De nya reglerna innebär att de kommuner som anvisar mark för byggande ska anta riktlinjer för sina markanvisningar. Under hösten 2014 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen som ett led av detta i uppdrag att ta fram Tyresö kommuns riktlinjer.

Beroende på huruvida kommunen är markägare eller ej gäller skilda regler för vad som kan regleras i ett avtal. Då kommunen inte är markägare finns det inte möjlighet att ställa andra krav än vad som är möjligt att kräva enligt PBL. Om kommunen äger marken är dock möjligheterna mer långtgående då Jordabalkens regler om marköverlåtelse gäller. Kommunen har dock inte möjlighet att ställa krav på en byggnads tekniska egenskapskrav om denna inte agerar i egenskap av byggherre, fastighetsägare eller utan koppling till detaljplaneprocessen.

Enligt ”lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar” definieras markanvisning som en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Begreppet markanvisningsavtal är inte definierat i lagstiftningen. Enligt Sveriges kommuner och landsting (SKL) bör begreppen markanvisningsavtal och markanvisning dock ses som synonymer och inte förväxlas med avtal som innefattar faktisk överlåtelse av mark. Sådana avtal kommer i Tyresö därmed framöver att betecknas marköverlåtelseavtal.

Syftet med riktlinjerna är att öka förutsebarheten kring vad avtalen om genomförande kan tänkas innehålla och formerna för hur förhandlingar kring sådana avtal ska gå till.

Tyresö kommun tillämpar olika metoder för tilldelning av mark: anbudsförfarande, tävling eller direktanvisning. Val av metod bedöms från fall till fall utifrån lämplighet för den specifika platsen och tidpunkten.

Vid kommunal marköverlåtelse är "Lagen om offentlig upphandling" (LOU) inte tillämplig. Däremot omfattas överlåtelse av EU:s stadsstödsregler vilket innebär att dessa ska ske till ett marknadsvärde. Det innebär att kommunen ska säkerställa att marken säljs till marknadspris. Det görs genom till exempel expertvärderingar eller anbudsförfarande.

Enligt nya regler som trädde i kraft den 1/1 2015 har kommunen dock, om denna inte agerar i egenskap av fastighetsägare eller byggherre, inte längre möjlighet att ställa s.k. kommunala särkrav gällande en byggnads tekniska egenskaper vid marköverlåtelse som har samband med genomförandet av en detaljplan. Tillgänglighetshandboken och energiriktlinjerna är i dessa fall därmed utan verkan. Övergångsbestämmelser gäller för ärenden om detaljplaner som har påbörjats för den 1/1 2015. Övriga krav som ställs i samband med markanvisningar och marköverlåtelse ska framgå i riktlinjerna.