

Markförsörjningsplan

2017-08-15

Stadsbyggnadsförvaltningen

tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Syftet med markförsörjningsplanen	3
1.2	Kommunens långsiktiga mål och visioner.....	3
	I översiktsplan ”Tyresö 2035” beskrivs strategiska mål för utveckling och markanvändning:.....	3
1.3	Lagar och kommunala styrdokument	5
2	Plan för markförvärv i kommundelarna	7
2.1	I Bollmora kan kommunen påverka utvecklingen	7
2.2	Få ytor att frigöra i Trollbäcken.....	7
2.3	Inget behov av markförvärv i Tyresö strand	8
2.4	Behov av mark till masshantering i Östra Tyresö	8
2.5	Plan behövs för kommunal mark att behålla	8
3	Bevakning av marknaden.....	9
3.1	Fördjupade områdesvisa visionsplaner	9
3.2	Bevakning av mäklarsidor	9
3.3	Aktiv dialog med fastighetsägare	10
4	Finansiering	11
4.1	Delegation	11

1 Inledning

För att nå de mål och visioner som anges i översiktsplanen 2035 behöver kommun agera som en aktiv part i arbetet med hur markanvändningen ska förändras och utvecklas över tid. Istället för att reagera på förfrågningar som inkommer gällande köp och försäljning av fastigheter så ska kommunen ta en aktiv roll. Det innebär att kommunen ska styra hur Tyresö ska utvecklas och att strävan ska vara att samtliga exploateringsprojekt ska ses som en del av den övergripande visionen. För att nå syftet har markförsörjningsplanen arbetas fram ihop med översiktsplanen.

1.1 Syftet med markförsörjningsplanen

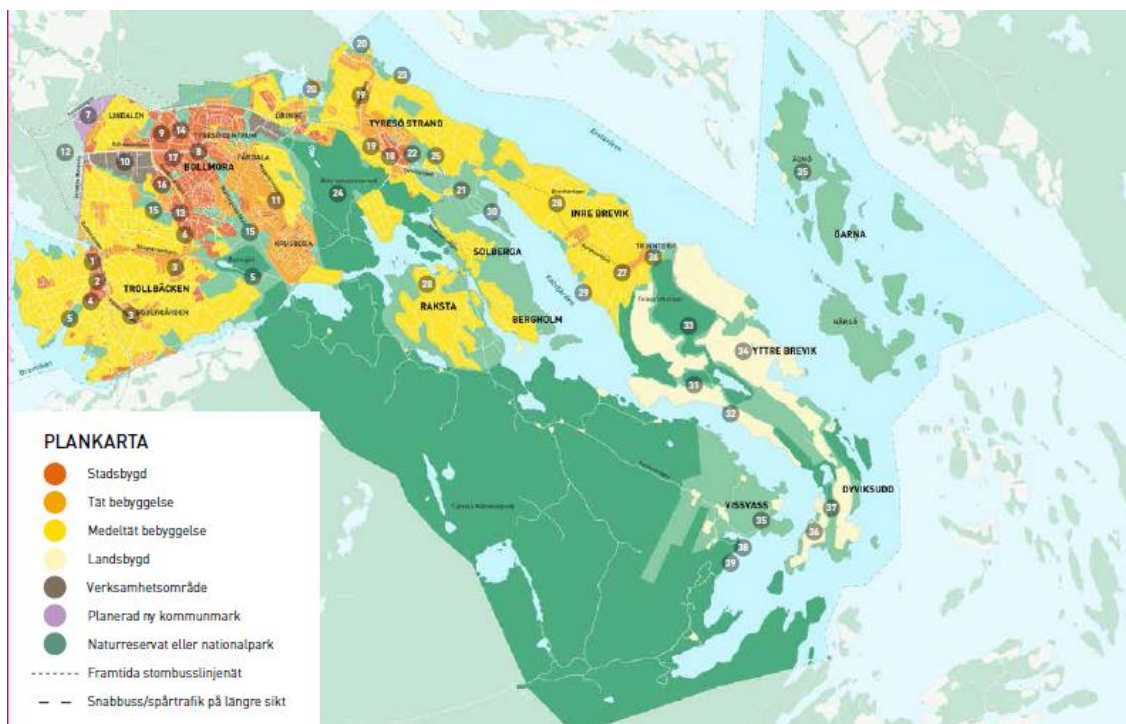
Syftet med planen är att:

- Vara ett vägledande dokument för att uppfylla de planeringsstrategier för 2035 som beskrivs i översiktsplanen.
- Stötta kommunen att agera som en aktiv part i arbetet att förändra och utveckla markanvändningen över tid i de olika kommundelarna.
- Ange hur bevakning av möjliga strategiska markförvärv ska ske.
- Säkerställa att kommunen har en tydlig strategi för hur Tyresö ska utvecklas och att samtliga exploateringsprojekt ses som en del av den övergripande visionen.

1.2 Kommunens långsiktiga mål och visioner

I översiktsplan ”Tyresö 2035” beskrivs strategiska mål för utveckling och markanvändning:

- Att skapa en mer sammanhållen kommun, regiondel och storstad genom att arbeta med stråk. Både stråk för förtätning av bebyggelsestrukturen och grönstråk som knyter ihop Tyresös gröna områden. De utpekade byggelsestråken finns i kollektivtrafiknära läge. Förtätning möjliggör att det totalt kan byggas ca 300 nya bostäder per år fram till år 2035.
- Att skapa mötesplatser och förutsättningar för service genom att arbeta med centrumbildningar på olika nivåer. Det är kommuncentrum, kommundelscentrum, närcentrum (mötesplats med mindre handel och närservice) och mindre lokala torg och platsbildningar.
- Att göra den storstadsnära naturen och vattnen mer tillgängliga. Det gäller både stora orörda reservatsområden såväl som den bostadsnära parken.



Karta över kommunens markanvändning. Hämtad från Översiktsplanen.

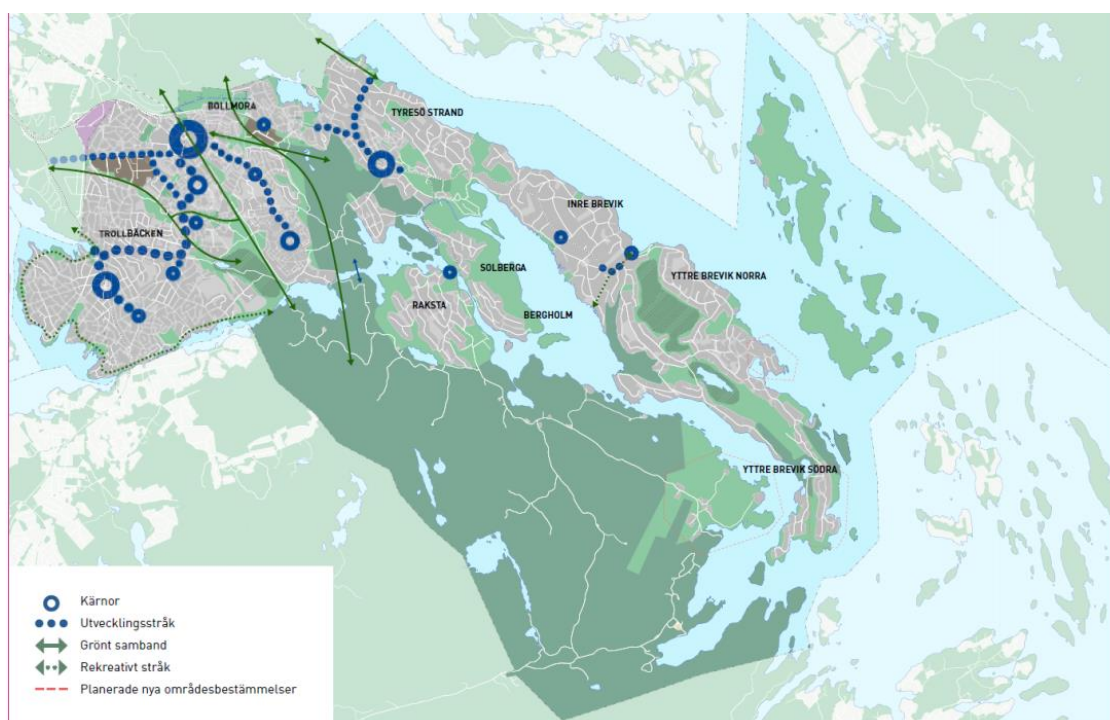
Kommunens långsiktiga planeringsstrategier skiljer sig mellan de olika kommundelarna Trollbäcken, Bollmora, Tyresö Strand och Östra Tyresö. Områdena skiljer sig åt vad gäller karaktär, från stadsmässighet till landsbygd.

Kommunplanen och översiktsplanen beskriver visionen om att Tyresö centrum ska vara omtalat för satsningen på en genomtänkt förtätning där det 2035 ska ha tillkommit en del höga byggnader och en ökad stadsmässighet förverkligats. Tyresö centrum ska även ha stärkts och förtydligats som kommunens mittpunkt och skapat förutsättningar för bra kommersiell och offentlig service – som förskolor och skolor – i kommundelens alla delar. Bollmora ska förtätats framförallt i lägen nära kollektivtrafik. Bollmora företagsområde ska omvandlas till ett blandat område med fler bostäder. De verksamheter som finns kvar ska främst vara av karaktär som kan ligga nära bostäder.

I Trollbäcken planeras förtätning av Vendelsövägen till en småstadsgata med bebyggelse på båda sidor – med lokaler i bottenvåningar för att berika gatulivet och ge plats för en bra servicemix. Det finns även planer på att omvandla området vid Trollbäckens industriområde och Trollbäckens IP för att möjliggöra fler bostäder och icke störande verksamheter. Vidare beskriver översiktsplanen förtätning längs stråket Skogsängsvägen. Även gränsen mellan kommundelarna Trollbäcken och Bollmora är av vikt där det planeras att komplettera med ny bebyggelse för att knyta samman kommundelarna och skapa entréer till naturen.

Tyresö Strands kommundelscentrum ska utvecklas och förtätning sker längs med Maria Sofias väg med förutsättningarna för ökad offentlig och kommersiell service så som apotek, utökad livsmedelshandel och förskolor.

På Östra Tyresö utvecklas Trinntorp till ett nytt närcentrum för Brevik som även ska fungera som en tydlig port mot resten av den södra skärgården. Här ska det finnas utrymme för nya bostäder i mindre förtätningar längs Tegelbruksvägen och runt om på de fastigheter som ligger närmast. Det ska skapas en torgbildning som möjliggör för butiker och service som gör att området lever året runt. Även i närområdet runt Brevik skola ska det finnas vissa möjligheter till mindre förtätning med bostäder. Solberga, Bergholm och Raksta är platser som lockar till besök främst sommartid.



Karta över planeringsstrategi: Stadsbyggnad. Hämtad från Översiktsplanen.

1.3 Lagar och kommunala styrdokument

Ett antal lagar och kommunala styrdokument har inverkan på markförvärv och framtagande av strategier, mål och handlingsprogram.

Lagar

- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Kommunallagen
- Expropriationslagen
- Plan och bygglagen

Kommunala riktlinjer och styrdokument

- Kommunplanen

- Kommunens översiktsplan 2035
- Bostadsförsörjningsstrategi
- Lokalförsörjningsstrategi
- Strategisk anläggningsförsörjningsplan för kultur- och fritidsnämndens
- Strategi för etablering, schaktupplag och masshantering

2 Plan för markförvärv i kommundelarna

I översiktsplanen finns riktlinjer för kommunens önskade utveckling till – men även bortom – år 2035. Riktlinjerna möjliggör för marknaden själv att ta initiativ till förändring i enlighet med visionerna. Hur aktivt kommunen bör bevaka marknaden för möjliga markförvärv, avgörs av vad kommunen anser sig tro att marknaden kan åstadkomma på egen hand. Kommunen kan också välja att initiera utveckling genom andra verktyg än markägande, till exempel genom att ta fram planprogram och utvecklingsplaner. Men dessa i sin tur påverkas av vem som äger fastigheterna i utpekade utvecklingsområden – näringsidkare eller privata fastighetsägare – och hur benägna de är att förverkliga översiktsplanens intentioner.

Även konjunkturen har en inverkan. Vid högkonjunktur ska fokus ligga på att få marknaden att agera på egen hand med fokus på prioriterade utvecklingsområden. Vid lågkonjunktur är det naturligt att prioritera utvecklingsområden och projekt för kommunala verksamheter som behöver utvecklas oavsett konjunktur.

2.1 I Bollmora kan kommunen påverka utvecklingen

I Bollmora/Tyresö centrum äger kommunen stor del mark vilket innebär att kommunen har stor möjlighet att påverka utvecklingen enligt visionen.

Översiktsplanen anger en utveckling av Bollmora industriområde med inriktning mot blandad bebyggelse med fler bostäder och minskat antal industrier och verksamheter. Det är till största del näringsidkare och fastighetsbolag som äger fastigheter i detta område. Utvecklingen av Bollmora industriområdet kräver tydlighet från kommunen exempelvis genom fördjupade planprogram. Kommunen måste bevaka vad som sker i området tills att fördjupade planprogram är framtagna. Dock räcker de fastigheter kommunen äger i industriområdet som start för utveckling.

Bollmoravägen, mellan Amaryllisparken och fram till Lidl är intressant för vidare utveckling och förtätning. Här krävs hänsyn tagen till buller från Bollmoravägen. Även andra fastigheter i centrumnära läge och längs med Bollmoravägen är lämpliga att förtäta för att uppnå stadsmässighet.

2.2 Få ytor att frigöra i Trollbäcken

I Trollbäcken är det främst aktuellt med mindre förtätning, eftersom det finns brist på stora ytor att frigöra i kommundelen. I Trollbäcken finns det även behov av mark för idrott och kommunal service, samt att den naturmark som finns behöver bevaras. I kommundelen är det främst prioriterat att täcka kommande behov av kommunala verksamheter längst med Skogsängsvägen och angivna stråk i översiktsplanen. Trollbäcken består mestadels av villatomter med

privata fastighetsägare där det fortfarande finns möjlighet att förvärva villatomter till lägre kostnad.

2.3 Inget behov av markförvärv i Tyresö strand

I Tyresö strand äger kommunen en del mark som kan användas för framtida utveckling. Att förvärva ytterligare mark i detta område som under lång tid varit under utveckling skulle troligen innebära stora utgifter. Här finns kommunal mark som går att nyttja till kommunala verksamheter, och täcka det behov som förutspås.

2.4 Behov av mark till masshantering i Östra Tyresö

I Östra Tyresö äger kommunen en del mark i områden som pekas ut i översiktsplanen som förtättningsområden, bland annat vid Brevik skola där det finns möjligheter till mindre förtätning med bostäder. Ute på Östra Tyresö är det motiverat att köpa in mark för att kunna hantera entreprenader och behov av masshantering, upplag och etableringsbodan.

2.5 Plan behövs för kommunal mark att behålla

Utöver utpekade områden av intresse för markförvärv är det viktigt att se över och tydliggöra vart kommunen anser sig ej sälja mark. Mark av vikt att behålla i kommunalt ägo av olika skäl utifrån långsiktiga visioner. Utan en sådan genomtänkt plan riskerar kommunen att sälja mark som senare blir föremål för markförvärv.

3 Bevakning av marknaden

Bevakning av marknaden ska anpassas efter objektens karaktär. Faktorer som påverkar bevakningen är bland annat objektets storlek, fastighetsägare, syftet med förvärvet, konjunktur och vad marknaden möjligen kan åstadkomma på egen hand. Bevakning ska lämpligen ske genom något av nedan alternativ där uppskattat tid endast är för bevakning och insatser. Utöver detta tillkommer tid för handläggning av avtal och köp.

3.1 Fördjupade områdesvisa visionsplaner

En stor del av den föreslagna förändrade markanvändning ligger på privat mark. Genom att peka ut privatägd mark i översiktsplanen visar kommunen på en framtida utvecklingspotential där privata markägare får möjligheter till ändrad mark- och vattenanvändning. Initiativ från privata fastighetsägare är därför avgörande för att kunna förverkliga delar av översiktsplanen och för att kunna ta till vara på utvecklingsmöjligheterna. Genom fördjupade områdesvisa visionsplaner, så som till exempel planprogram, kan kommunen tydliggöra intentionerna mer i detalj. Detta kan förhoppningsvis leda till att marknaden på egen hand kan agera i önskad riktning, utan att kommunen aktivt genomför markförvärv.

Fördjupade områdesvisa visionsplaner används lämpligen för större områden och utpekade stråk, exempelvis Bollmora industriområde och Trollbäckens verksamhetsområde.

Framtagande av en plan för ett utvecklingsområde av normalstorlek tar ca 1000 timmar.

3.2 Bevakning av mäklarsidor

Bevakning av mäklarsidor är ett verktyg för att bevaka objekt som kommer ut på marknaden. Denna typ av bevakning använder vi vid önskade markförvärv i villaområden med privata fastighetsägare, exempelvis Trollbäcken. Detta kräver kontinuerlig bevakning, minst varannan vecka. Beräknad tid är ca 10 timmar per månad, förutsatt att objekten inte är allt för många och ligger inom begränsade områden.

När objekt av intresse kommer ut på marknaden krävs ett snabbt agerande från kommunen, vilket förutsätter delegation att fatta beslut om inköp av villafastigheter. Detta kräver även att interna resurser ska vara avsatta för att kontinuerligt bevaka mäklarsidor.

För förvärv av andra typer av fastigheter än villor – fastigheter som inte annonseras på mäklarsidor – kan kommunen använda en köpmäklare. En köpmäklare representerar och bevakar marknaden utifrån angivna riktlinjer gällande område och budget. Om något dyker upp kontaktar köpmäklaren kommunen, vilket ofta kräver snabbt agerande och beslut från kommunen.

Denna metod kan kräva en tillsatt styrgrupp med befogenhet att besluta kring förvärv utifrån en angiven budget.

3.3 Aktiv dialog med fastighetsägare

Att hålla en aktiv dialog med fastighetsägare är en process för att säkerställa sammanhållen planering och ökad kontroll av önskad utveckling i områden eller av fastigheter av hög prioritet. Det kan också röra fastigheter av värde för utveckla och täcka behovet av kommunala verksamheter. Bevakning av marknaden utifrån denna strategi använder vi främst när kommunen anser att marknaden inte kan förverkliga intentionerna i översiktsplanen på egen hand. Den används även där kommunen ser en risk i att för många aktörer och fastighetsägare påverkar en sammanhållen planering på ett negativt sätt.

Att upprätthålla kontakter kräver resurser. Kontakten bör anpassas utifrån respektive objekt, men upprätthållas minst 1 gång per år.

4 Finansiering

Stadsbyggnadsförvaltningen har en årlig budget avsatt för markförvärv. Hur denna budget används och fördelas beror på antalet och storleken på förvärven. Även typ av förvärv påverkar, det vill säga om det är bebyggt eller obebyggt mark samt vad för typ av anläggning som finns på fastigheten.

Utöver angivna budgetramar tillkommer kostnader som fastighetsskatt och lagfartsavgift vid markförvärv. Fastighetsskatten är beroende på typ av fastighet, om det är råmark, bebyggt och typ av verksamhet.

Även interna resurser är en fråga om finansiering. Att bevaka markanden kräver resurser vilket är en kostnadsfråga som påverkar mark-och exploateringsenhetens driftbudget. Markförvärv påverkar även fastighetsförvaltningens underhåll, driftkostnader och resursbehov. Behov av drift och underhåll av förvärvad fastighet beror på om den är obebyggt eller bebyggt. Underhållstiden är kopplad till tidsaspekten från markförvärv till planläggande och genomförande.

Vid investeringar tillkommer kapitaltjänstkostnad. Kapitaltjänstkostnad uppstår samma år som investering tas i bruk och består av en avskrivningsdel/avbetalningsdel och en räntedel (internränta).

4.1 Delegation

Eftersom försäljningen av objekt på fastighetsmarknaden generellt inte avvaktar den politiska beslutsmodellen behövs det en delegation för att kunna agera och fatta snabba beslut när så väl krävs.

Kommundirektören har delegation på en viss summa inom budgetram. Detta räcker ofta, eftersom det viktiga är att det går hantera de ”snabba objekten” med delegation. Förvärv över den summan krävs beslut hos kommunstyrelsen. Men dyra objekt kräver oftast inte lika snabbt agerade vilket möjliggör att det finns tid att lyfta ärende till kommunstyrelsen.

Det viktiga är att det finns en lämplig storlek på budgeten avsatt för förvärv.