

Dnr 2015KS/0494

Kommunstyrelsen 2015-10-07 § 165

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Riktlinjerna för markanvisning och exploateringsavtal fastställs.
2. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att revidera delegationsordning samt lämna förslag till revidering av sitt reglemente med anledning av riktlinjerna.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Ärendebeskrivning

För att skapa viss transparens och formalisera arbete med markanvisningar och exploateringsavtal har regler införts med krav på kommunala riktlinjer som antas av kommunfullmäktige.

Kommundirektören har lagt fram förslag till riktlinjer.

Handlingar i ärendet

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal, SALS 2015-09-08

Yrkanden

Mikael Lindström (S) och Filip Joelsson (MP) yrkar att ärendet om riktlinjer för markanvisningar återremitteras för att tydliggöra den politiska viljan med markanvisningar (som t.ex. ökad produktion, god arkitektur, fler bostäder till rimliga kostnad för prioriterade grupper, fler hyresrätter, funktionsblandning i områden, blandade upplåtelseformer, ökad konkurrens, fler möjligheter för mindre aktörer att bygga, att hyresrätter kan säljas till marknadsvärde och att bostadsrätter ska säljas till marknadsvärde, mm.) och kommunens krav på byggherrar (som t.ex. regler för när en markanvisning får återtas, eventuell ersättning vid avbrott i markanvisningsavtal på grund av planprocesser, överlåtelse rätt, ålägganden att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder, krav på att teckna avtal med bostadsförmedling och följa krav som att integrera socialt boende, tillgängliggöra ute- och inommiljöer för funktionsnedsatta, mm.), förslagsvis med Stockholms stads markanvisningsriktlinjer som förebild.

Anders Gullander (FP) och Thorulf Empfevik yrkar avslag på återremissyrkandet och bifall till det utsända förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om återremissyrkandet bifalles eller avslås och finner att det avslås.

justering

RL

MP

AR

AS

utdragsbestyrkande

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen beslutar enligt det utsända förslaget och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt förslaget.

Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

"Den socialdemokratiska gruppen tycker att det är i stora delar ett bra förslag till riktlinjer för markanvisning. Vi yrkade återremiss av flera skäl. Vi tycker att ambitionsnivån kunde ha varit högre. Vi menar att vi som kommun och markägare tydligare bör peka ut en politisk viljeinriktning. Riktlinjerna är ett centralt styrdokument för vår samhällsplanering. Vissa ekonomiska detaljer bör tydliggöras, liksom olika krav på byggherrarna.

Eftersom riktlinjerna är ett lagkrav har förstås många andra kommuner också antagit riktlinjer. Då finns många goda exempel att ta efter. Stockholms stad skriver till exempel så här om sin markanvisningspolicy (motsvarar riktlinjerna), som: "syftar till att öka produktionstakten i bostadsbyggandet och att det som byggs har god arkitektur. Fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper (unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden) ska byggas. En tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse skall premieras. En god funktionsblandning och en mångfald av upplåtelseformer skall eftersträvas i alla stadsdelar. Andelen hyresrätter skall öka. Policyn skall stimulera konkurrensen på byggmarknaden i syfte att sänka produktionskostnaderna och skapa förutsättningar för rimliga boendekostnader. Den ska också bidra till innovation och utveckling. ... Också mindre aktörer skall ha möjlighet att delta i byggandet."

När det gäller prissättning är Stockholms stad också noggrann med att det är marknadsvärde som gäller vid försäljning av mark och upplåtelse med tomträtt. Samtidigt öppnar man för möjligheter att ta andra värden i beaktande vid markanvisningar för hyresrätt. Det tycker vi är klok politik.

Vi tycker att i behöver ha tydligare skrivningar när det gäller ekonomisk risk, rätt till skadestånd och regler för överlåtelse av markanvisningsavtal, till exempel enligt följande modell, som också är hämtad från Stockholm:

- "En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.
- Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

- Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

Byggherren skall följa generella krav beslutade av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy, parkeringstal, energikrav etc.”

Filip Joelsson (MP) lämnar följande protokollsanteckning:

”Från MP:s sida hade vi önskat att riktlinjerna för markanvisning hade hållit en högre ambitionsnivå. När vårt lokalsamhälle beräknas växa med mer än 1000 personer om året fram till 2030 så kommer trycket vara hårt på såväl miljö som civilsamhälle. I ett sånt läge är det lämpligt att rutinemässigt undersöka vilka villkor vi kan ställa på miljömässig och social hållbarhet när vi ingår ett markupplåtelseavtal med en privat aktör. Både Stockholm och Göteborg har tagit fram betydligt mer ambitiösa riktlinjer, och vi menar att förvaltningen hade kunnat göra ett omtag och snegla på dessa kommuner, för att sedan presentera ett nytt förslag för kommunstyrelsen. Därför önskade vi återremiss på denna punkt.”

Ej tjänstgörande ersättaren Mats Skoglund (V) antecknar till protokollet att han skulle ha biträtt återremissyrkandet om han varit beslutande vid dagens sammanträde. Han lämnar följande ersättaryttrande:

”Markanvisningsavtalen bör ge möjlighet att sälja eller upplåta mark för bostadsbyggande, framförallt hyresrätter, till låga priser med krav på motprestationer som maxtak på hyror och socialt ansvarstagande.”

Sändlista
KF

justering

AA

MP

AAE

utdragsbestyrkande

AL