



Datum
2020-10-06
Vår referens
Magnus Persson
Planeringssekreterare
Magnus.Persson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Reviderad Markanvisningspolicy STK-2020-622

Sammanfattning

Tekniska nämnden har överlämnat reviderad Markanvisningspolicy till kommunfullmäktige för antagande. Policyn inbegriper övergripande mål och riktlinjer avseende markanvisning, i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, som ålägger kommunen ansvar att anta riktlinjer om markanvisningar. Som bilaga till policyn finns mål- och strategidokument för markanvisning som utöver Markanvisningspolicyn är relevanta för markanvisningar i Malmö.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige antar tekniska nämndens förslag till Markanvisningspolicy.

Beslutsunderlag

- Samrådsredogörelse Markanvisningspolicy
- Markanvisningspolicy Bilaga 1
- Markanvisningspolicy
- Tekniska nämnden beslut 200324 § 98 med Reservation (SD) och (M) och Särskilt yttrande (MP)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 201012 Reviderad Markanvisningspolicy

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-08-31
Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-10-12
Kommunstyrelsen 2020-10-14
Kommunfullmäktige 2020-10-29

Beslutet skickas till

Miljönämnden
Servicenämnden
Stadsbyggnadsnämnden
Boplats Syd
MKB
Kommunstyrelsen

Ärendet

Tekniska nämnden beslutade 2020-03-24 att överlämna reviderad Markanvisningspolicy till kommunfullmäktige för antagande. Reservation inkom från Sverigedemokraterna och Moderaterna. Särskilt yttrande inkom från Miljöpartiet.

Markanvisningspolicyn har tagits fram på uppdrag från kommunfullmäktige för att upprätta det ansvar kommunen har enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, som innebär antagande av riktlinjer om markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla "kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar, samt principer för markprissättning".

Föreliggande förslag till Markanvisningspolicy är framtagen i syfte att uppfylla lagkravet och att tydliggöra för externa aktörer hur markanvisningsprocessen fungerar i Malmö stad. Förslaget är en revidering av tidigare Markanvisningspolicy antagen av Tekniska nämnden år 2007. Mot bakgrund av Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, gavs Tekniska nämnden i Malmö stads budget 2015 i uppdrag att se över nuvarande Markanvisningspolicy.

En styrgrupp för arbetet tillsattes med representanter från dåvarande *fastighetskontoret* samt en ansvarig handläggare. Arbetet som genomfördes omfattade bland annat enklare utvärdering av den befintliga Markanvisningspolicyn, inklusive analys av och jämförelse av andra kommuners markanvisningsriktlinjer. Efter sammanslagningen av *fastighetskontoret* och *gatukontoret* 2018 tillsattes en ny styrgrupp och arbetsgrupp utifrån den nya organisationsstrukturen för att ta uppdraget vidare. Ett förslag till reviderad Markanvisningspolicy remitterades till berörda nämnder och bolag under perioden juni till september 2019. Markanvisningspolicyn har bearbetats utifrån de inkomna synpunkterna. Remissinstansernas synpunkter och kommentarer till synpunkterna återfinns i bilagd samrådsredogörelse.

Förslag till reviderad Markanvisningspolicy

Markanvisning är medel för att uppfylla de mål som kommunen ställer upp för utveckling av kommunens mark. Syftet med Markanvisningspolicyn är att främja en hög produktionstakt som möter befolkningsutvecklingen i staden, skapar fler möjligheter till boende med rimliga kostnader och minskar hemlösheten. I policyn finns övergripande mål och riktlinjer som ska verka vägledande vid upprättande eller överlåtande av markanvisningar på kommunal mark. Policyns målsättning tar utgångspunkt i stadens översiktsplan och avser bidra med höga miljöambitioner, social hållbarhet och blandad stad. Utöver målsättningen utgör Markanvisningspolicyn riktlinjer för följande områden:

- Markanvisning: Markreservation, markanvisningsavtal, försäljning/tomträttsupplåtelse och ansvar för kostnader vid plangenomförande.
- Val av byggherre/metoder för markanvisning: jämförelseförfarande, direktanvisning, markanvisningstävling och egnahemstomter.
- Prissättning av mark
- Villkor: till grund för dialogen inför tecknande av köpe- eller tomträttsavtal
- Ansökan
- Förteckning

Som bilaga till policyn finns mål- och strategidokument för markanvisning som utöver Markanvisningspolicyn är relevanta för markanvisningar i Malmö. Berörda mål i andra av Malmö stads mål- och styrdokument finns redogjorda i bilagan.

Ändringar jämfört med tidigare Markanvisningspolicy

I föreliggande förslag till Markanvisningspolicy är utgångspunkter och mål för överlåtelse och upplåtelse av mark förtydligade. Detsamma gäller handläggningsrutiner och villkor samt principer för markprissättning. Nytt i förslaget är bland annat en fastställd markanvisningsavgift på 0,5 procent av den beräknade köpeskillingen och minst 60 procent av nyproducerade hyreslägenheter föreslås förmedlas via Boplats Syd. Vidare fastställs i policyn att viss andel (för närvarande 15 procent) av de nyproducerade hyreslägenheterna ska upplåtas till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. Mål- och strategidokument som påverkar markanvisningar i kommunen redovisas i bilaga 1. Tekniska nämnden avser uppdatera bilagan löpande i takt med att relevanta mål- och strategidokument upphör, tillkommer eller justeras. Tekniska nämnden avser också utveckla informationen på Malmö stads hemsida malmo.se, gällande markanvisningar i Malmö. Det handlar om att tillgängliggöra information bl.a. om kommande markanvisningar, inkomna intresseanmälningar och förteckning över genomförda markanvisningar.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret anser att förslaget till Markanvisningspolicy ställer upp goda mål för utvecklingen av den fysiska miljön i Malmö genom de övergripande inriktningarna om höga miljöambitioner, social hållbarhet och blandad stad. Dokumentet är lättläst och välstrukturerat, vilket gör det lätt som läsare att orientera sig i texten. Dokumentet ger också en god översikt över vilka olika markanvisningsförfaranden som kommunen använder sig av.

Enligt Malmö stads budget 2015 ska Markanvisningspolicyn ge staden skarpare verktyg för att främja en hög produktionstakt, fler bostäder av god standard till rimliga kostnader, ökad sysselsättning och minskad hemlöshet. Policyn ska uppmuntra blandade upplåtelseformer i både gamla och nya områden och skapa en tydligare koppling mellan exploateringen i attraktiva såväl som mindre attraktiva lägen. Stadskontoret anser därmed att dessa kriterier bör vara en del av bedömningen i uppföljningen av Markanvisningspolicyn.

Stadskontoret vill också lyfta vikten av att följa upp Markanvisningspolicyns effekter på marknadsaktörerna, inte minst att policyn bidrar till en gynnsam konkurrenssituation där en mångfald av aktörer kan vara med och konkurrera om marken. Då stor utveckling i Malmö sker på privat mark är det också viktigt att framöver tydliggöra metod och riktlinjer för dessa lägen som i en helhet med övrig utveckling bidrar till utveckling som motsvarar stadens ambition och målsättning.

MKB belyser i sitt yttrande angående, *prissättning av kommunal mark*, möjligheter att stimulera en viss typ av bostäder i vissa områden och därmed ytterligare främja en hållbar bostadsmarknad i staden (se samrådsredogörelse s.12). Stadskontoret anser det önskvärt om kommunen fördjupar sig mer i frågan framöver om olika affärsmodeller för att stimulera byggandet i alla delar av staden.

Servicekommittén bedömer i sitt yttrande att styrdokumentet bör benämnas som riktlinjer istället för policy. (se samrådsredogörelse s.3). Enligt tekniska nämnden svar på servicekommitténs synpunkt utgör markanvisningens huvudsakliga målgrupp av externa aktörer. Tekniska nämnden

framhåller att i näringslivet är Markansvisningspolicy ett vedertaget begrepp och såväl Stockholm stad och Göteborg stad benämner motsvarande dokument policy. Stadskontoret menar att eftersom innehållet är lagstyrt påminner kommuners riktlinjer för markanvisningar om varandra. Lag (2014:899) handlar om riktlinjer för markanvisningar och det förväntade innehållet stämmer överens med vad som bör karakteriseras som riktlinjer, enligt *Malmö stads riktlinjer för utformning av styrdokument* (KF 2011):

- **Riktlinjer** - anger ramarna för vårt handlingsutrymme i en viss fråga. De ska visa hur arbetsuppgifterna ska utföras men lämnar visst utrymme att själv utforma detaljerna i åtgärderna.
- **Policy** - avser grundprinciperna för organisationens handlande inom ett visst område. Policy ger inte några fasta regler, utan principer som vägledning för bedömning från fall till fall.

Stadskontoret har genomfört en snabb undersökning av 20 kommuner som visar att endast fyra av dessa benämner sitt dokument ”policy” – trots att innehållet i hög grad motsvarar lagstiftningens krav på *riktlinjer*. När det gäller föreliggande förslag till Markansvisningspolicy för Malmö stad är detta i centrala delar mer riktlinjer än policy – metoderna för och organiseringen av arbetet med markanvisningar är ett tydligt exempel.

Kommunstyrelsen gav i oktober 2019 stadskontoret i uppdrag att leda arbetet att tillsammans med övriga förvaltningar utveckla former för en samordnad styrning genom nämns övergripande styrdokument eller alternativa styrmetoder (STK-2018-706) och kommunfullmäktige gav i november 2019 (STK-2018-706) kommunstyrelsen i uppdrag att se över och eventuellt revidera riktlinjerna för utformning av Malmö stads styrdokument. Stadskontoret har med början i januari 2020 inlett samverkan med förvaltningar och bolag kring de båda uppdragen. Frågan angående benämningen av föreliggande dokument, vid en eventuell framtida revidering, skulle med fördel kunna beakta resultatet av ovan nämnda uppdrag.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör

Lotta Liedberg Ärendekoordinator

Andreas Norbrant Stadsdirektör