



Datum
2019-09-24
Vår referens
Maria Bredin
Strateg
Maria.Bredin@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Motion av Anders Andersson (V) om markupplåtelsepolicy för god ekonomi, god stadsplanering och billigare hyror STK-2019-544

Sammanfattning

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Anders Andersson (V) att Malmö stad tar fram en ny markanvisningspolicy som säger att kommunen från fall till fall avgör upplåtelseform och att tomträttsupplåtelse ska vara det normala. Motionen har remitterats till stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden för yttrande. Stadskontoret föreslår att motionen kan anses besvarad med vad som redovisas i ärendet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige anser Anders Anderssons (V) motion om markupplåtelsepolicy för god ekonomi, god stadsplanering och billigare hyror besvarad med vad som redovisats i ärendet.

Beslutsunderlag

- Motion av Anders Andersson (V) om markupplåtelsepolicy för god ekonomi, god stadsplanering och billigare hyror
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 190627 §161
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Remissvar från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 190620 §171 med Reservation (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190930 Motion om markupplåtelsepolicy

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-09-30
Kommunstyrelsen 2019-10-09
Kommunfullmäktige 2019-10-31

Beslutet skickas till

Motionären
Tekniska nämnden
Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Anders Andersson (V) att Malmö stad tar fram en ny markanvisningspolicy som säger att kommunen från fall till fall avgör upplåtelseform och att tomträtsupplåtelse ska vara det normala. Motionären menar att utförsäljningen av kommunal mark är omfattande i Malmö, vilket kortsiktigt drar in stora summor till kommunen men skapar problem i ett vidare perspektiv. Att kommunen vid försäljning av mark går miste om den värdeökning som en exploatering ger och att kommunen måste köpa tillbaka för att få rådighet över marken nämns som exempel. Markupplåtelse med tomträtt ger kommunen möjlighet att ställa krav på hyreslägenheter mot subventionerad avgäld och det förenklar stadsplanering och främjar utvecklingen i Malmö. Motionären menar vidare att marken är en av Malmöbornas viktigaste tillgångar och en garant för god ekonomi och samhällsutveckling. Med hänvisning till Malmö stads nuvarande markpolicy och att det enligt den är upp till exploatören att välja upplåtelseform menar motionären att kommunen ska återgå till att ha kontroll över sin mark och avgöra upplåtelseform från fall till fall, och att den normala upplåtelseformen ska vara tomträtt.

Motionen har remitterats till tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden som inkommit med yttranden.

Tekniska nämndens yttrande

Tekniska nämnden instämmer i att mark är en av Malmöbornas viktigaste tillgångar och en garant för god ekonomi och samhällsutveckling.

Nämnden hänvisar till gällande markanvisningspolicy liksom den markanvisningspolicy som håller på att tas fram, som säger att byggherrar som fått markområden anvisade, efter markanvisningstiden normalt sett kan välja om de vill förvärva marken eller få den upplåten med tomträtt. Kommunen förbehåller sig dock rätten att i vissa fall endast erbjuda tomträtsupplåtelse. Det kan t.ex. handla om geografiska lägen där kommunen vill behålla viss rådighet för framtida behov.

Sedan över 10 år tillbaka har kommunen använt tomträtsinstitutet som en metod att stimulera byggandet av hyreslägenheter. De byggherrar som förbinder sig att uppföra hyresrätter för långsiktig förvaltning och förmedling via Boplats Syd, erhåller en reducerad tomträtsavgäld under den första tioåriga avgäldsperioden.

Tekniska nämnden instämmer i att det finns en del fördelar för kommunen med tomträtsupplåtelser. Dessutom menar nämnden att eftersom de flesta andra kommuner i Sverige erbjuder köp av mark för exploatering, skulle en stramare policy och reglering i Malmö styrd mot tomträtsupplåtelser, kunna innebära att aktörerna på marknaden väljer andra kommuner att bygga i. Detta skulle kunna medföra att den utbyggnad av bostäder som Malmö behöver skulle stagnera samt att kommunen går miste om företagsetableringar som skulle kunna bidra till sysselsättningen.

Nämnden menar också att man skulle kunna hävda att det just är kommunens markförsäljningar som ger kommunen ekonomiska möjligheter att förvärva annan mark vid behov när staden utvecklas.

Avslutningsvis menar nämnden att det är viktigt att även fortsättningsvis använda tomträtsinstitutet som ett styrmedel eller verktyg för att uppnå vissa eftersträvarvärda mål,

såsom en blandad stadsbebyggelse med bostäder med olika upplåtelseformer. För främjandet av Malmös fortsatta tillväxt vad gäller både bostäder och arbetstillfällen, är det enligt tekniska nämnden dock viktigt att ge marknadsaktörerna möjlighet att köpa kommunal mark för att utveckla och investera i denna.

Med hänvisning till sitt yttrande föreslår tekniska nämnden kommunfullmäktige besluta att anse motionen vara besvarad.

Stadsbyggnadsnämndens yttrande

Stadsbyggnadsnämnden hänvisar till att ett arbete pågår inom fastighets- och gatukontoret med att ta fram en ny markanvisningspolicy för Malmö stad. Den avses ersätta gällande policy som antogs av tekniska nämnden 2007.

Stadsbyggnadsnämnden konstaterar generellt att stadens markinnehav, markpolitik och markanvisningspolicy är ett av de viktigaste redskapen för att upprätthålla en hållbar stadsutveckling och säkerställa bostadsförsörjningen. I *Handlingsplan för bostadsförsörjning* (antagen av kommunfullmäktige i april 2018) anges som ett av flera bostadspolitiska mål att Malmö stad genom en aktiv markpolitik ska stimulera bredd i bostadsbyggandet, samt att genom ett strategiskt arbete utveckla stadens markinnehav. Därtill anges att kommunen ska eftersträva bostadsbyggande med hyresrätter för långsiktig förvaltning, samt köpa och sälja mark för att säkra kommande bostadsbehov.

Nämnden framhåller att tomträttsinstitutet kan användas som styrmedel eller verktyg för att uppnå vissa eftersträvarvärda mål, exempelvis för att stimulera byggandet av hyreslägenheter och därmed bidra till en blandad stadsbebyggelse med olika upplåtelseformer. Det finns enligt stadsbyggnadsnämnden andra situationer där det kan vara mer fördelaktigt för kommunen att erbjuda byggherrar möjligheten att välja att förvärva mark. Eftersom aktörer ofta föredrar att äga mark kan det vara ett sätt att säkerställa att investeringar och etableringar sker inom kommunen.

Stadsbyggnadsnämnden anser sammanfattningsvis att kommunens möjlighet att endast erbjuda tomträtt även fortsatt ska utnyttjas när det är lämpligt, särskilt för att bidra till att uppfylla Malmö stads bostadspolitiska mål. För att främja Malmös tillväxt avseende både bostäder och arbetstillfällen, är det samtidigt viktigt att kunna ge marknadsaktörer möjlighet att förvärva kommunal mark för att utveckla och investera i denna.

Stadsbyggnadsnämnden anser motionen vara besvarad i samband med sitt yttrande.

Stadskontorets bedömning

Eftersom det är olika förutsättningar beroende på hur markägandet ser ut behövs det i en växande stad ett flexibelt arbetssätt och många verktyg för att stimulera utvecklingen. Kommunen behöver jobba på olika sätt i staden anpassad till platsen och vem som äger marken. Det är särskilt viktigt då Malmö stad har lite egen råmark.

Som nämnderna påpekat är det i dagsläget i normalfallet valfritt för byggherren att välja att köpa marken eller att få den upplåten med tomträtt. I enstaka fall erbjuds enbart tomträtt, det kan vara för att det bedöms finnas möjlighet för omvandling av markanvändningen eller för att man vill styra markanvändningen på särskilt vis över tid. Idag är det i Malmö vanligt att hyresrätter byggs på tomträten.

Mot bakgrund av vad som redovisats i ärendet föreslår stadskontoret kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att motionen anses besvarad.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör