



Datum

2021-03-16

Vår referens

Magnus Persson

Planeringssekreterare

Magnus.Persson@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Reviderad Markanvisningspolicy STK-2020-622

Sammanfattning

Tekniska nämnden överlämnade reviderad markanvisningspolicy till kommunfullmäktige för antagande vid sammanträdet den 10 december 2020. Vid behandling av ärendet i kommunfullmäktige beslutade kommunfullmäktige med stöd av en minoritet, §257, att ärendet återremitteras till tekniska nämnden för en bedömning av riskerna för lägre bostadsproduktion vid bifall av det icke beredda ändringsyrkandet i kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 oktober 2020, §599.

Tekniska nämnden har nu inkommit till kommunfullmäktige med riskbedömning enligt kommunfullmäktiges beslut den 10 december 2020, §257.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige antar förslag till Markanvisningspolicy enligt ändringsyrkande i kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 oktober 2020, § 599.

Beslutsunderlag

- Samrådsredogörelse Markanvisningspolicy
- Markanvisningspolicy Bilaga 1
- Markanvisningspolicy
- Tekniska nämnden beslut 200324 § 98 med Reservation (SD) och (M) och Särskilt yttrande (MP)
- Förslag till beslut KSAU 201012 §599 med Reservation (M)
- Beslut om minoritetsåterremiss KF 201210 §257
- Tjänsteskrivelse från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 210126 § 26 med Reservation (SD) och Särskilt yttrande (M+C) och (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210322 Reviderad Markanvisningspolicy

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-08-31

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-10-12

Kommunstyrelsen 2020-10-14

Kommunfullmäktige 2020-10-29
 Kommunfullmäktige 2020-12-10
 Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-03-22
 Kommunstyrelsen 2021-04-07
 Kommunfullmäktige 2021-04-29

Beslutet skickas till

Miljönämnden
 Servicenämnden
 Stadsbyggnadsnämnden
 Boplats Syd
 MKB
 Kommunstyrelsen
 Tekniska nämnden

Ärendet

Tekniska nämnden beslutade den 24 mars 2020, §98, att överlämna reviderad markanvisningspolicy till kommunfullmäktige för antagande. Den reviderade policyn inbegriper övergripande mål och riktlinjer avseende markanvisning, detta i enlighet med lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, vilken 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.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsens arbetsutskott under dess sammanträde den 12 oktober beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott §599, att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta tekniska nämndens förslag till reviderad markanvisningspolicy med de ändringar som kommunstyrelsens arbetsutskott förordat. Kommunstyrelsen arbetsutskott förordade om följande ändringar:

- På sidan 4 under rubriken 2. Utgångspunkter och mål, stryka den första meningen.
- På sidan 4 under rubriken 2.1 Hållbarhet och underrubrik Blandad stad, ändra den andra meningen i det första stycket till följande: "*Vid byggande av hyresrätter eftersträvar Malmö stad långsiktig förvaltning.*"
- På sidan 9 under rubriken 6. Villkor, ändra punkterna i det sista stycket under meningen "Vid anvisning av mark för byggande av hyreslägenheter gäller särskilt till följande:"
 - o *Att viss andel (10 procent) av de nyproducerade hyreslägenheterna ska upplåtas till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet, samt att ett visst antal lägenheter (som motsvarar 10 procent av de nyproducerade lägenheterna) tillgängliggörs via Boplats Syd för Malmöbor som uppbär ekonomiskt bistånd.*
 - o *Att minst hälften av de nyproducerade hyreslägenheterna ska förmedlas via ett transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering*

Vid behandling av ärendet i kommunfullmäktige under dess sammanträde den 10 december 2020 beslutade kommunfullmäktige med stöd av en minoritet, §257, att ärendet återremitteras till tekniska nämnden för en bedömning av riskerna för lägre bostadsproduktion vid bifall av det icke beredda ändringsyrkandet i kommunstyrelsens arbetsutskott, den 12 oktober 2020, §599, om att 10 procent av lägenheterna måste förmedlas via Boplats Syd AB och att fastighetsägaren vid dylik förmedling inte får avvisa sökande som endast har ekonomiskt stöd som inkomst, även om detta är i strid med fastighetsägarens normala regler.

Tekniska nämnden beslutade den 26 januari 2021 att med föreliggande riskbedömning (se redovisad bedömning nedan), enligt kommunfullmäktiges beslut den 10 december 2020, §257, anse återremissen vara besvarad, samt att därmed överlämna ärendet till kommunfullmäktige för vidare behandling.

Vid tekniska nämndens sammanträde inkom reservation från Sverigedemokraterna. Särskilt yttrande inkom från Moderaterna och Centerpartiet, samt Vänsterpartiet.

Nedan återges tekniska nämndens riskbedömning i sin helhet.

Tekniska nämndens riskbedömning på kort och lång sikt

Tekniska nämnden bedömer att tillägg i markanvisningspolicyn enligt förslag på kort sikt kan komma att leda till oro för nya förutsättningar, detta bland projektutvecklande och förvaltande bolag. Framförallt projektutvecklare som avser att sälja vidare sitt färdiga projekt kan komma att se en viss prisrisk vid överlåtelser då dessa inte blir lika förutsebara som i dagsläget. På kort sikt kan det också finnas en risk att vissa byggherrar väljer att rikta in sin produktion på bostadsrätter framför hyresrätter.

Enligt erfarenhet är marknaden emellertid flexibel och anpassar sig på längre sikt efter nya förutsättningar, både efter kunders behov och efter andra samhällsnyttiga behov, som kommunen verkar för att lösa vid överlåtelse av mark. Detta har kunnat påvisas tidigare vid införande av såväl miljömässiga som sociala villkor i avtal. Ett annat konkret exempel är det sedan tidigare införda kravet på att en viss andel av nyproducerade hyreslägenheter ska upplåtas till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. Marknaden ställde sig tveksam till kravet inledningsvis, men har efterhand accepterat det som en normalitet.

Bolag som verkar i Malmö och är inriktade på en långsiktig utveckling av sitt bestånd, är engagerade i de behov som finns i staden som helhet. Bedömningen är att de även fortsättningsvis kommer ha intresse av att vara delaktiga i utvecklingen av Malmö och att intresset av att investera i staden fortsatt kommer vara stort.

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

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".

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.

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 plangennomförande.
- 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.

Inför beslut i kommunfullmäktige den 10 december 2020 remitterades ett förslag på markanvisningspolicyn till berörda nämnder och bolag under perioden juni till september 2019. Markanvisningspolicyn bearbetades utifrån de inkomna synpunkterna. Remissinstansernas synpunkter och kommentarer till synpunkterna återfinns i bilagd samrådsredogörelse. Denna samrådsredogörelse omfattar inte de ändringar som kommunstyrelsens arbetsutskott förordade den 12 oktober 2020.

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 tekniska nämndens bedömning kan nya förutsättningar på marknaden leda till en oro på kort sikt bland projektutvecklare och förvaltande bolag. Dock framhåller tekniska nämnden att marknaden emellertid är flexibel och anpassar sig på längre sikt. Nämnden menar att detta har kunnat påvisas tidigare vid införande av miljömässiga och sociala villkor i avtal. Nämnden framhåller även att de bolag som verkar i Malmö och är inriktade på en långsiktig utveckling av sitt bestånd, är engagerade i de behov som finns i staden som helhet. Tekniska nämnden bedömer därmed att de även fortsättningsvis kommer ha intresse av att vara delaktiga i utvecklingen av Malmö och att intresset av att investera i staden fortsatt kommer vara stort.

Med utgångspunkt i tekniska nämndens bedömning på lång och kort sikt vill stadskontoret uppmana tekniska nämnden att fortlöpande följa utvecklingen noggrant. Vid eventuella framtida avvikelser bör tekniska nämnden rapportera om och hur dessa kan åtgärdas till kommunstyrelsen.

Budgetuppsdraget om reviderad markanvisningspolicy framgår i Malmö stads budget 2015. I

budgettexten framgår att Markanvisningspolicyn ska 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. Stadskontoret anser det även önskvärt om kommunen fördjupar sig mer i frågan framöver om olika affärsmodeller för att stimulera byggandet i alla delar av staden.

Avslutningsvis vill stadskontoret framhålla att markanvisning är ett medel för att uppfylla de mål som kommunen ställer upp för utveckling av kommunens mark. Förutom de mål som beskrivs i markanvisningspolicyn, finns berörda mål att beakta i andra av Malmö stads mål- och styrdokument såsom exempelvis stadens översiktsplan, näringslivsprogram, handlingsplan för bostadsförsörjning och sociala villkor med flera (se Markanvisningspolicy – Bilaga 1). Stadskontoret menar att markanvisning är en viktig del i helheten för att skapa en attraktiv och hållbar stad för malmöbor, besökare och näringsliv.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör