

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Karin Sköld

Kommunstyrelsen

2021-01-25

Godkännande av riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter (USF) beslutade den 20 januari 2020 (§ 4) att ge samhällsutvecklingschefen i uppdrag att ta fram förslag på platser för verksamheter samt att ta fram en process för ett tydligt förfarande vid försäljning och upplåtelse av kommunal mark för verksamheter.

En utredning avseende uppdragets första del som visade 45 olika platser i kommunen som i dagsläget bedöms möjliga för fortsatt utredning för etablering av verksamheter återrappporterades till USF den 25 maj 2020.

Arbetet med att förtydliga processen vid försäljning och upplåtelse av kommunal mark för verksamheter avseende uppdragets andra del innebär nya förslag till riktlinjer för markanvisningar respektive riktlinjer för exploateringsavtal. Riktlinjerna tydliggör försäljningsprocessen och övriga förutsättningar inför avtalstecknande med kommunen.

Utöver detta pågår arbete med att utveckla information på webben avseende markrelaterade frågor samt förbättrad intresseanmälan för exploatörer avseende kommande markanvisningar. Förbättringarna vänder sig inte enbart till intressenter för verksamheter utan avser alla typer av markanvändning.

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter godkände den 15 december 2020 återrappportering av uppdrag att ta fram en process för ett tydligt förfarande vid försäljning och upplåtelse av kommunal mark för verksamheter.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner riktlinjer för markanvisningar i enlighet med bilaga 1 daterad 3 december 2020

2. Kommunfullmäktige godkänner riktlinjer för exploateringsavtal i enlighet med bilaga 2 daterad 3 december 2020
3. Kommunfullmäktige upphäver tidigare riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal antagna 3 oktober 2016 (§ 7) under förutsättning att punkt 1 och 2 godkänns.

Bakgrund

Samhällsutvecklingschefen fick ett uppdrag i två delar av USF den 20 januari 2020, § 4. Uppdragets första del avsåg framttagande av förslag på platser för verksamheter för att möta efterfrågan på mark från befintliga företag i kommunen och för att säkerställa hög beredskap vid nya etableringsförfrågningar. Detta deluppdrag återrappoterades och godkändes i USF 2020-05-25. Uppdragets andra del avsåg framttagande av en process för ett tydligt förfarande vid försäljning och upplåtelse av kommunal mark för verksamheter och återrappoteringen godkändes av USF den 15 december 2020. Som en del av uppdraget har även förslag till nya riktlinjer för markanvisning respektive exploateringsavtal tagits fram, vilka ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendet

I Plan- och bygglagen regleras att kommunen ska upprätta riktlinjer för markanvisningar (SFS 2014:899) respektive exploateringsavtal (SFS 2014:900). Gällande principer och förfarande vid försäljning av kommunägd mark återfinns idag i riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal från 2017. Riktlinjerna föreslås att separeras till två olika dokument då de vänder sig till två olika målgrupper. *Riktlinjer för markanvisningar* vänder sig till de intressenter som vill förvärva mark av kommunen eller dess bolag Täby Fastighets AB, medan *riktlinjer för exploateringsavtal* vänder sig till exploatörer med privatägda fastigheter. Riktlinjerna gäller för all mark oavsett planerad markanvändning och omfattar således även mark för verksamheter.

Riktlinjer för markanvisningar

Riktlinjerna för markanvisningar gäller vid försäljning av kommunens och TFAB:s markinnehav, vilket gemensamt omfattar ca 55 % av marken i kommunen. Efterfrågan på förvärv av kommunal mark är stor och riktlinjerna syftar till att skapa en tydlighet och transparens för byggaktörer och intressenter avseende vilka förutsättningar och villkor som gäller för markförvärv av kommunen. Riktlinjerna innehåller kommunens övergripande principer, vilka markanvisningsförfaranden som tillämpas och beskrivning av processen samt avtalens innehåll och ansvarsfördelning.

Riktlinjer för exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas i samband med antagande av detaljplaner med byggherrar som själva äger marken. Riktlinjerna beskriver kommunens utgångspunkter och mål, principer för kostnadsfördelning och värdeåterföring. Vidare beskrivs de olika avtal som tecknas och dess innehåll samt processen för förhandling och avtalstecknande i förhållande till planprocessen. Ambitionen har varit att förenkla och förtydliga riktlinjerna jämfört med föregående version.

Ekonomiska aspekter

Stadsutvecklingsprojekten är av stor ekonomisk betydelse både för kommunen och berörda exploatörer. Riktlinjerna avser att tydliggöra förutsättningarna inför avtalstecknande och genomförande av projekt i kommunen och förväntas leda till en bättre transparens och tydlighet och därmed ett kostnadseffektivt genomförande.

Katarina Kämpe
Kommundirektör

Gregor Hackman
Samhällsutvecklingschef

Bilagor

1. Riktlinjer för markanvisning daterad 2020-12-03
2. Riktlinjer för exploateringsavtal daterad 2020-12-03