

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2021-06-22

Dnr KS 2021/0134-01

Till kommunstyrelsen

Svar på motion nr 13/2021 av Ann-Christine Furustrand (S) och Michael Solander (MP) - Öppen redovisning av skälen för vald exploatör vid direktanvisad mark

Sammanfattning

Motion nr 13/2021 – *Öppen redovisning av skälen för vald exploatör vid direktanvisad mark* uppfattas av samhällsbyggnadsförvaltningen grundas i att motionärerna tolkar kommunens riktlinjer för markanvisning annorlunda än kommunstyrelsens majoritet och samhällsbyggnadsförvaltningen. Förvaltningen föreslår därför att riktlinjerna förtydligas.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Avslå motion nr 13/2021 med hänvisning till att den grundar sig på en tolkning av Österåkers riktlinjer för markanvisning och Kommunstyrelsen avser föreslå Kommunfullmäktige att förtydliga riktlinjerna.
2. Införa ett förtydligande i Riktlinjerna för kommunal markanvisning enligt förslaget i detta tjänsteutlåtande daterat 2021-06-22.

Bakgrund

Ann-Christine Furustrand och Michael Solander har i en motion rubricerad ”öppen redovisning av skälen för vald exploatör vid direktanvisad mark” i ett antal att-satser redovisat vad de anser beträffande transparens och öppenhet, redovisning om varför exploatör väljs samt om att i beslutsunderlag skall redovisas på vilket sätt markanvisningsriktlinjerna följts.

Förvaltningens slutsatser

Av Österåkers riktlinjer för markanvisningar framgår att Österåkers kommun tillämpar tre olika tillvägagångssätt vid markanvisning. Dessa tillvägagångssätt som är anbud, markanvisningstävling och direktanvisning beskrivs i riktlinjedokumentet. Det är upp till kommunen att bestämma vilket tillvägagångssätt man väljer.

I de fall kommunens mark anses vara lämplig för en viss intressent, t ex när en viss exploatörs idéer och förutsättningar inte bedöms återfinnas hos en annan exploatör är anbud och markanvisningstävling mindre lämpliga tillvägagångssätt. I de fallen **rekommenderas** direktanvisning. Det kanske tydligaste exemplet är när en exploatör också äger grannfastigheten som behövs för att genomföra projektet.

Tjänsteutlåtande

Av detta följer enligt förvaltningens tolkning inte att direktanvisning bara får användas i dessa speciella fall. I markanvisningsriktlinjerna står **inte** att direktanvisning ”**rekommenderas att endast användas**”. Vid en snabb genomläsning, skulle man dock kunna tolka rekommendera på detta sätt. Det är dock inte det som står och inte heller det som förvaltningen uppfattade avsågs när riktlinjerna togs fram.

Direktanvisning **kan** enligt förvaltningens bedömning användas i de flesta fall när en byggherre själv föreslår ett projekt, och vid behov skissat på möjligheterna att bebygga platsen och förslaget bedömts lämpligt och bra. Då direktanvisning tillämpas är det dock viktigt att försäljningen sker på marknadsmässiga villkor bl a för att kommunen måste förhålla sig till EU's statsstödsregler. Av dessa skäl måste en markförsäljning vid direktanvisning föregås av oberoende värdering.

En diskussion om tolkningen av kommunens riktlinjer för markanvisning har dock uppstått i ett antal markanvisningsärenden under senare tid. KS-ledamöter ur oppositionens har argumenterat för, enligt förvaltningens tolkning, att **rekommenderas** skall förstås som **rekommenderas att endast användas**

Oppositionen har också hävdad att en exploatör i markanvisningsärenden, även där en detaljplan återstår att ta fram, måste redovisa hur man avser bebygga den aktuella fastigheten och hur gestaltungsfrågorna skall lösas. I ärenden där en detaljplan skall arbetas fram skall detta enligt förvaltningens uppfattning hanteras i enlighet med PBL's regler. Under detaljplaneprocessens olika skeden är det PLAU och KS som i enlighet med planmonopolets förutsättningar beslutar om på vilket sätt den aktuella fastigheten får exploateras.

I det fall kommunfullmäktige delar förvaltningens tolkning kan ett förtydligande införas i markanvisningsriktlinjerna. Den sista delen av det stycke som, i dokumentet ”Riktlinjer för kommunala markanvisningar i Österåkers kommun”, direkt följer på rubriken **Direktanvisning** och som lyder:

”En oberoende värdering av området görs varefter den utvalda exploatören får förtur att förhandla med kommunen om att förvärva marken. Eftersom försäljning av mark ska ske till marknadspris måste den oberoende värderingen ligga till grund för markpriset”

Kan ersättas med:

”Direktanvisning kan dock användas i de flesta fall när en byggherre själv föreslår ett projekt, och vid behov skissat på möjligheterna att bebygga platsen och förslaget bedömts lämpligt och bra. Då direktanvisning tillämpas är det dock viktigt att försäljningen sker på marknadsmässiga villkor bl a för att kommunen måste förhålla sig till EU's statsstödsregler. Av dessa skäl måste en markförsäljning vid direktanvisning föregås av oberoende värdering.

I de fall det aktuella markområdet redan är detaljplanlagt bör en ansökan om direktanvisning innehålla en redovisning av hur man inom ramen för detaljplanen avser hantera gestaltungsfrågorna.

Tjänsteutlåtande

I de fall markanvisning sker innan detaljplan för markområdet upprättats alternativt ändrats kommer förutsättningarna för markens bebyggande att regleras i den detaljplaneprocess som PBL föreskriver.”

Bilagor

1. Motion angående öppen redovisning av skälen för vald exploatör vid direktanvisad mark
2. Riktlinjer för kommunal markanvisning

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Fredrik Nestor
Chef Mark stora projekt

Digitala Signaturer