

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för markanvisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslagna riktlinjer för markanvisning.

Sammanfattning

Riktlinjerna för markanvisning beskriver förfarandet då kommunens egen mark ska exploateras. Fyra metoder definieras; direktanvisning, anbudstävling, markanvisningstävling och arkitekttävling. Riktlinjerna för markanvisning beskriver även att det är möjligt med olika upplåtelseformer (hyra eller äga), hur kommunala villatomter och verksamhetstomter bör säljas, hur värdering av mark bör göras, hur optionsavtal och markanvisningsavtal bör tecknas, hur ekonomi och risktagande hanteras samt vilka politiska beslut som behövs vid markanvisning.

Ärendet

Nacka kommun vill bygga en tät och blandad stad på västra Sicklaön och även utveckla sina lokala centra. I dessa områden äger kommunen mark. Det finns därmed ett behov av att tydliggöra spelreglerna kring hur markanvisningar kommer att gå till.

Markanvisning innebär en option för en exploatör att under en viss tid (här föreslås två år med möjlighet till förlängning) och under vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättning för exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger. Efter att ett markområde varit ute på till exempel anbudstävling tecknas ett optionsavtal mellan exploatören och kommunen. Detta sker ofta i inledningen av planarbetet. När planen är klar tecknas ett markanvisningsavtal mellan parterna. Markanvisningsavtalet innehåller köpeavtal och marken förvärvas av exploatören.

Syftet med att anvisa mark är att kommunen vill få in aktörer som kan utveckla den kommunägda marken. Det kan vara bostäder, verksamheter, handel, kontor, skola med mera.

Det finns olika metoder för att anvisa mark. I riktlinjerna har fyra metoder definierats:



- **direktanvisning** (mark tilldelas en aktör utan konkurrens),
- **anbudstävling** (en enklare tävlingsform med fokus på pris),
- **markanvisningstävling** (en mer omfattande tävlingsform med mer fokus på utformning)
- **arkitekttävling** (en mycket omfattande tävlingsform för speciella byggnader).

Riktlinjerna för markanvisning beskriver även att det är möjligt med olika upplåtelseformer. För hyresrätter och verksamhetstomter föreslås att kommunen även i fortsättningen ska kunna upplåta dessa fastigheter med tomträtt. Enligt förslaget till riktlinjer säljs de kommunala villatomter och verksamhetstomter i regel till högstbjudande med vissa undantag. Vidare beskriver riktlinjerna hur optionsavtal och markanvisningsavtal bör tecknas, hur marken värderas, hur ekonomi och risktagande hanteras samt vilka politiska beslut som behövs vid markanvisning.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av de föreslagna riktlinjerna för markanvisning är att Nacka kommun tillförsäkras marknadsmässig betalning vid försäljning av den kommunala marken.

Bilagor

Bilaga 1. Riktlinjer för markanvisning

Bilaga 2. Karta med kommunägd mark över västra Sicklaön

Bilaga 3. Jämförelse med andra kommuner

Ulf Crichton
 Mark- och exploateringschef
 Mark- och exploateringsenheten

Jonas Nylander
 Gruppchef markgruppen
 Mark- och exploateringsenheten