



**RI
SE**

Riktlinjer för markanvisningar till stöd för byggemenskaper

Pia Westford



Syfte, mål och metod

- Syftet är att undersöka möjligheter och hinder för byggemenskaper i kommunala riktlinjer för markanvisningar samt att föreslå policyförändringar.
- Målet är att riktlinjer i framtiden ska möjliggöra byggemenskaper på ett tydligare sätt.
- Metod: Gruppintervjuer, Utvärdering av kommunala riktlinjer (Örebro, Uppsala, Stockholm, Linköping, Malmö remissversion) Mindre europeisk utblick

Lagar

Lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Riktlinjerna ska innehålla

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning

”Det övergripande syftet med ett krav på riktlinjer för markanvisningar är att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede i de fall kommunägd mark ska säljas eller upplåtas för att nya byggnadsverk ska komma till stånd”

Både kommunallagen (1991:900) och europeiska unionens statsstödsregler ställer krav på kommunerna att inte sälja mark och fastigheter under marknadspris.

Problembilden

- Markanvisningsprocesser gynnar stora och kommersiella byggherrar
- Direktanvisningar utan transparens och anbudsförfarande med priskonkurrens
- Svårt att få markanvisning på lämplig tomt: För stora eller svåra tomter, oattraktiva lägen
- Detaljplanen görs efter markanvisning, detaljplanekrav som inte är anpassade till BG
- Utdragna processer och komplicerad juridik
- Krav på erfarenhet hos byggherren
- Stöd till byggemenskaper anses ligga utanför den kommunala kärnverksamheten

Byggemenskapers samhällsroll

Tre perspektiv

- Kooperativt byggande ses som en tredje sektor vid sidan av staten och marknaden
Legitimitet genom **autonomi och demokratisk medverkan**
- BG ses som en icke-spekulativ aktör på kommersiella marknader
Legitimitet genom **komplementärt utbud**
- BG ges en instrumentell roll som statens eller kommunens verktyg
Legitimitet genom **kollektiva värden och bidrag till att nå offentliga hållbarhetsmål**

Kommunernas riktlinjer: Resultat

Riktlinjer för markanvisningar ger generellt inte stöd för byggemaskaper, men det finns variationer.

- Alla har mål för ökad konkurrens eller mångfald men tydliggör inte hur de ska uppnås.
- Mål för miljön, stadsbyggandet och bostadsförsörjningen är specifika och tydligt kopplade till utvärderingskriterier.
- Byggemaskaper ges främst legitimitet genom den instrumentella rollen att uppfylla kommunala hållbarhetsmål.
- Den samhällsroll som definierar kooperativa byggherrar - autonomi och demokratisk medverkan - är förhållandevis osynlig (utom i Malmö).
- Arbetsformer innehåller både möjligheter och hinder:
 - ✓ Anbudstävling och jämförelseförfarande anges som metoder för överlåtelse av mark i de flesta kommunerna. Det framgår dock inte i vilken omfattning olika metoder används.
 - ✓ Tre kommuner använder endast fast pris för överlåtelser. Örebro uttalar särskilt att de vill motverka markspekulation. Linköping använder pris efter anbud.
 - ✓ Markanvisning sker före detaljplanearbetet i Stockholm, Uppsala och troligtvis även i Örebro.
 - ✓ Tre av kommunerna har krav och kriterier som innebär att byggherren förväntas ha tidigare erfarenhet som byggherre (en kommun är otydlig kring kravet)
- Riktlinjerna är delvis otydliga och inte tillräckligt vägledande.
- Malmö skiljer sig från övriga kommuner genom att peka ut BG som byggherre och skapa möjligheter i mål, kriterier och processer.

Policyrekommendationer

- Utveckla metoder för att bedöma samhällsvärdet av BG på kort och lång sikt, och metoder för bedömning av tillförlitligheten av byggherrars förslag.
- Utveckla arbetsformerna!
 - ✓ Anbudstävling och jämförelseförfaranden med fast pris på marken, beredskap med små tomter och enkla detaljplaner kan användas hos fler kommuner.
 - ✓ Möjligheten till tomträtt kan utvecklas och anpassas till byggemenskaper.
 - ✓ Bedömningar av förslag kan göras av jury med intressenter från flera olika nämnder och vid behov externa experter.
 - ✓ Grunderna för tidigare beslut om upplåtelse eller överlåtelse av mark bör vara transparenta och tillgängliga.
 - ✓ Samordna riktlinjer för markanvisningar med riktlinjer och ekonomiska incitament inom andra policyområden. Tydliggör hur plan- och bygglagens krav på att främja konkurrens i markanvändningsplanerna tillgodoses.
- Tydliggör hur olika byggherrar kan finna vägledning och stöd, t.ex. med intressentregister!

Tack!

pia.westford@ri.se