

Protokollsutdrag

KS § 119 Dnr 2017.161 KS 324

Hantering av kommunens tomtkö

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har i dagsläget ansvar över kommunens tomtkö. I samband med att kommunfullmäktige den 30 november 2016, § 255, antog Flerårsstrategi 2017-2019 för Alingsås kommun delades ett antal uppdrag ut, bland annat gavs samtliga nämnder i uppdrag att reducera sin centrala administration. Kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden gavs även i uppdrag att, genom aktivt samarbete med marknadens intressenter, genomföra en snabbare och effektivare plan- och exploateringsprocess.

Kommunstyrelsen beslutade den 8 maj, § 80, att återremittera ärendet "Hantering av kommunens tomtkö". Ärendet återremitterades för följande kompletteringar:

- Ta fram förslag på hur det går att fördela tomter till kommunal tomtkö respektive försäljning via upphandlad mäklare.
- Regelverk för kommunal tomtkö ska ses över så att önskemål om tomter kan indelas i flera geografiska områden, inte som dagens begränsade indelning.
- Riktlinjer för försäljning via mäklare ska utarbetas och godkännas av kommunstyrelsen innan direktupphandling sker.
- Övergångsregler för nuvarande tomtkö ska tas fram samt hur nuvarande tomtkö kan "frysas". Beskrivning över hur utvärdering efter ett år, av det nya sättet att sälja mark, ska kunna redovisas.
- Redogörelse för regelverket försäljning av kommunal mark i förhållande till EUs stadsstödsregler ska bifogas ärendet.
- Omvärldsbevakning i Göteborgsregionen (GR) med information om vilka argument som framförs varför man bibehåller respektive avskaffar den kommunala tomtkön.
- Vidare vill kommunstyrelsen se ett alternativt förslag med en satsning på att förbättra kommunens hantering av tomtkön genom att bland annat se över försörjningen av antalet kommunala tomter och uppdelning på fler geografiska indelningar med egen kö.
- Ärendet ska vara åter för behandling på kommunstyrelsens sammanträde den 19 juni 2017.

Beredning

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 8 juni 2017 lämnat följande yttrande samt förslag till beslut:

Kompletteringar nämnda i ärendebeskrivningen redogörs för i bilaga till tjänsteskrivelsen.

Kommunledningskontoret anser att en utökning av nuvarande tomtkösystem med fler geografiska områden skapar mer administration, vilket går emot beslutad Flerårsstrategi 2017-2019 för Alingsås kommun. Kommunledningskontoret har lyft fram möjligheten att ha kvar nuvarande tomtköer med nuvarande geografiska inriktning men att ta bort regeln om att varje sökande skall erhålla högst tre erbjudanden om tomt. Det skulle innebära att den som står längst i kön alltid får företräde till tomten, oavsett hur många erbjudanden personen i fråga fått.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2017-06-19

KS § 119, forts Dnr 2017.161 KS 324

Genom den här lösningen går det att undkomma problemet att lägga till ytterligare tomtköer och att dela upp nuvarande tomtköer. Dock förordar kommunledningskontoret att avsluta den kommunala tomtkön och förlägga försäljningen av småhustomter till extern mäklare. Att öppna upp fler tomtköer alternativt att dela upp nuvarande i flera enheter skapar mer administration och leder till en mer ineffektiv hantering av kommunens försäljning av småhustomter.

Det är möjligt att använda en fördelningsnyckel över vilka tomter som säljs via den kommunala tomtkön och vilka tomter som säljs via mäklare. Detta är dock ingenting som kommunledningskontoret rekommenderar. Att sälja tomter både via tomtkön och via mäklare minskar inte administrationen, snarare tvärtom. Dessutom finns en risk att det blir svårigheter att bedöma vilka tomter som ska säljas på vilket sätt. Det kommer behöva fattas beslut om hur varje enskild tomt ska säljas och att säkerställa att likhetsprincipen beaktas. Om försäljningen delas upp mellan tomtkö och mäklare blir hanteringen av tomtkön än mer ineffektiv då det krävs i princip lika mycket administration fast att ännu färre tomter förmedlas. Ingen av kommunerna i Göteborgsregionen (GR) har försäljning via tomtkö och mäklare utan de har antingen eller.

Med bakgrund i arbetsmarknaden för exploateringsingenjörer och kommunens svårigheter att rekrytera dessa är det nödvändigt att renodla och effektivisera exploateringsingenjörernas uppdrag. Att minska ned på administrativa uppgifter ger enheten för exploatering och strategisk samhällsplanering möjlighet att fokusera på de uppdrag som fullmäktige har fastställt i beslutad Flerårsstrategi 2017-2019 för Alingsås kommun.

Vad gäller försäljning av verksamhetsmark föreslås att all försäljning görs via mäklare, då detta säkerställer ett korrekt marknadspris samtidigt som det inte finns risk för att gynna ett enskilt företag.

Riktlinjer för försäljning via mäklare har upprättats med syfte att säkerställa att kommunen inte bryter mot EU-lagstiftning om statsstöd samt att säkerställa att tomterna säljs med villkor att bebyggelse ska påbörjas inom 18 månader.

Att öka försörjningen av antalet småhustomter är en fråga som kan drivas oavsett om försäljning sedan sker via tomtkö eller via mäklare. Antalet småhustomter kan regleras i detaljplanläggning.

Ungefär hälften av kommunerna i GR har en kommunal tomtkö i dagsläget. De vanligaste argumenten för att behålla den kommunala tomtkön är att den är politiskt viktig, kommunen levererar tomter som är oberoende av leverantör samt att det finns ett PR-värde i att ha en eftertraktad tjänst i kommunen. De vanligaste argumenten för att avskaffa den kommunala tomtkön är att marknaden sköter förmedlingen av tomter bättre än kommunen, administrativ börda som kostar pengar, bygger upp förväntningar som eventuellt inte kan uppnås samt att det ofta är en lång kö samtidigt som få tomter förmedlas.

Kommunledningskontoret förordrar att småhustomter samt verksamhetsmark säljs via extern mäklare.

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande

2017-06-19

KS § 119, forts Dnr 2017.161 KS 324

Förslag till beslut:

1. Kommunledningskontoret får i uppdrag att genomföra en direktupphandling av den del av kommunens tomtförsäljning som idag sker via tomtkön samt försäljning av verksamhetsmark. Direktupphandlingen ska gälla i ett år för att sedan utvärderas för framtida hantering.
2. Riktlinjer för försäljning via mäklare godkänns.
3. Övergångsregler för kommunens tomtkö godkänns.

Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 14 juni 2017, § 100 och lämnat följande förslag till beslut:

1. Tomtkön ska kvarstå och utvecklas för att fungera bättre i enlighet med förslaget från kommunledningskontoret.
2. Antalet tillgängliga småhustomter ska ökas genom krav på samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanelägga ett lämpligt antal småhustomter i lämpliga områden.

Yrkande

Daniel Filipsson (M), Anita Brodén (L), Stefan Svensson (KD) och Ingbritt Johansson (C) yrkar bifall till kommunledningskontorets förslag till beslut med tillägg av punkt 2 i arbetsutskottets förslag.

Joakim Järrebring (S), Birgitta Larsson (S), Anna Hansson (MP), och Anders Dahl (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Proposition

Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar att avslå arbetsutskottets förslag till beslut punkt 1.

Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla ordförandens m fl yrkande att bifalla kommunledningskontorets förslag.

Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar att bifalla arbetsutskottets förslag till beslut punkt 2.

Kommunstyrelsens beslut:

1. Kommunledningskontoret får i uppdrag att genomföra en direktupphandling av den del av kommunens tomtförsäljning som idag sker via tomtkön samt försäljning av verksamhetsmark. Direktupphandlingen ska gälla i ett år för att sedan utvärderas för framtida hantering.
2. Riktlinjer för försäljning via mäklare godkänns.
3. Övergångsregler för kommunens tomtkö godkänns.
4. Antalet tillgängliga småhustomter ska ökas genom krav på samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanelägga ett lämpligt antal småhustomter i lämpliga områden.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

KS § 119, forts Dnr 2017.161 KS 324

Reservation

Joakim Järrebring (S), Birgitta Larsson (S), Anita Hedén-Unosson (S), Birgitta Larsson (S) och Sebastian Aronsson (S) lämnar följande skriftliga reservation:

Vi socialdemokrater anser det är olyckligt att tomtkän avvecklas och underställs en ren marknadslogik. Vi anser också att det går att ifrågasätta rent principiellt då en annan majoritet än den som väljarna valt till fullmäktige beslutat om avvecklingen samt att beslutet står i strid med gällande reglemente för exploateringsverksamheten

Anna Hansson (MP) och Anders Dahl (V) reserverar sig till förmån för sina yrkanden.

Exp: Klk-upphandling-uppdrag

.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande