

# Överlåtelse och upplåtelse av flexibelt detaljplanelagd mark

- Adrian Camnert, Civilingenjörstudent på Lunds Tekniska Högskola

I detaljplaner kan en värderingsskillnad uppstå beroende på vilken tillåten markanvändning, upplåtelseform eller byggrätt som värderingen baseras på. Ett tydligt exempel där ett sådant problem uppstår är när kontor och industri är tillåtna markanvändningar inom samma bit mark. Värdet av marken är beroende på vilken användning man utgår ifrån. Denna typ av detaljplan som kan ge upphov till olika marknadsvärden beroende på byggrätt, markanvändning eller upplåtelse, kan kallas flexibelt detaljplanelagd mark. Kommunen kan vid försäljning av flexibelt detaljplanelagd mark inte alltid erhålla ett pris baserat på den högst värderade byggrätten, markanvändningen eller upplåtelseformen. Vid försäljning av sådan mark måste kommunen ta ställning till hur de ska navigera regler om statsstöd, hur de kan hindra spekulation på fastigheten och eventuellt behålla en viss styrning efter överlåtelsen.

Efter intervjuer med Sveriges nio största kommuner och Umeå framgår det att denna typ av detaljplaner är ovanliga, men förekommande. Fem av tio av de intervjuade kommunerna säger sig jobba med flexibilitet inom detaljplaner som ett verktyg i deras stadsplanering. Med ett förändrat konjunkturläge menar även en del kommuner att det är nödvändigt att inkorporera mer flexibla element i deras detaljplaner. Detta för att skapa långsiktighet i hur marken kan och får utvecklas, utan att nya detaljplaner behöver arbetas fram för samma område. Problemet med mer flexibla detaljplaner är dock att det kan skapa svårigheter eller oklarheter när kommunalt ägd mark ska säljas. Vilken markanvändning eller upplåtelse ska man utgå från vid prissättning av fastigheten? Kan kommunen förutse vad som ska bli av med marken? Det är självklart en fråga som endast kan besvaras i det enskilda fallet. Det är viktigt att regler om statsstöd efterföljs vid alla överlåtelser av kommunalt ägd mark. Kommunen får inte gynna en enskild näringsidkare genom ett riktat stöd. Ett sådant stöd kan exempelvis vara att sälja kommunägd mark till ett pris som understiger marknadsvärde.

Kommuner kan efterfölja regler om statsstöd genom att säkerställa att försäljning sker till marknadsvärde. Detta görs enklast genom att antingen ha en fri budgivning på marken eller ta in en oberoende expertvärdering som värderar marken. Är värdet fortfarande svårt att erhålla kan kommunen välja att upplåta marken som tomträtt eller avtala om någon form av tilläggsköpeskillning, alltså en del av köpeskillningen som betalas vid en förutbestämd senare händelse. Vill kommunen undvika spekulation och behålla vissa kontroller för mark de säljer, kan de med fördel tillämpa viten som är bundna till olika händelser eller prestationer från köparen. Oklarheter med flexibelt detaljplanelagd mark i samband med dess försäljning kan minimeras genom kommunens sätt att jobba mer integrerat i detaljplaneprocessen och nyttja alla de kompetenser som finns inom organisationen genom hela processen.

Om kommunen i samband med överlåtelse eller upplåtelse av flexibelt detaljplanelagd mark kan undvika att bryta mot statsstödsreglerna så är andra eventuella problem inget som borde stå i vägen för en mer flexibel detaljplanering i Sveriges kommuner. Möjligheten att göra en detaljplan flexibel finns och kan nyttjas i de fall kommunen anser att eventuella frågetecken och problem kompenseras av de fördelar flexibilitet i detaljplan kan medföra. Fördelarna med flexibilitet i detaljplanen är många och kan bland annat möjliggöra en mer marknadsstyrd och tidsaktuell utveckling av våra städer och tätorter långsiktigt.