

Handläggare

Datum

Diarienummer

Linda Strid

2018-09-27

KS/2018:364

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för markanvisning för exploatering i Timrå Kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Godkänna förslag till riktlinjer för markanvisning i Timrå Kommun

Ärendet

Timrå Kommun saknar riktlinjer för kommunala markanvisningar vilket krävs för tecknandet av markanvisningsavtal enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjer för markanvisning avser markanvisningar på kommunal mark för både bostäder och näringslivetableringar, d.v.s. all exploatering på kommunal mark där ny eller ändrad detaljplan krävs, oberoende av ändamål, och där kommunen önskar teckna ett markanvisningsavtal med en exploatör. Riktlinjerna ingår som del i uppdraget att ta fram policy för fördelning och försäljning av kommunal mark för bostäder från år 2017.

Ärendets tidigare behandling

Beslutsunderlag

- Riktlinjer för markanvisningar i Timrå Kommun
- Vision 2025

Protokollsutdrag till
Kultur- och teknikförvaltningen
Näringslivskontoret
Miljö- och byggkontoret
Kommunledningskontoret

Exp / 2018

Vid sammanträde i maj 2017 gav Kommunstyrelsen Miljö- och byggkontoret i uppdrag att ta fram en policy för förmedling inklusive försäljning av kommunal mark avseende bostäder (KS/2017:150). Riktlinjer för markanvisning är en del av detta uppdrag och avser specifikt tillämpningen av markanvisningar i kommunal verksamhet. Fler riktlinjer och policys kan komma att komplettera uppdraget från år 2017, exempelvis riktlinjer för tillämpning av exploateringsavtal i Timrå Kommun, tomtkön som förmedlingsverktyg etc.

Handläggare

Datum

Diarienummer

Linda Strid

2018-09-27

KS/2018:364

Riktlinjer för markanvisning i Timrå Kommun kan tillämpas för tecknandet av markanvisningsavtal för både bostadsändamål såväl som näringslivetableringar. Riktlinjerna omfattar således all exploateringar på kommunal mark där ny eller ändrad detaljplan krävs oberoende av ändamål och där kommunen önskar teckna ett markanvisningsavtal med en exploatör.

För att kommunen ska kunna teckna markanvisningsavtal med en exploatör krävs, enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, antagna riktlinjer. Den lagliga definitionen av en markanvisning innebär att ett markanvisningsavtal endast kan tecknas med en exploatör som är intresserad av att bygga på kommunal mark. Oftast krävs ny eller ändrad detaljplan. I det fallet att en detaljplan finns och är ändamålsenlig upprättas endast köpehandlingar. Vill en exploatör bygga på privat mark gäller annan lagstiftning, exempelvis för tillämpningen av exploateringsavtal som del i planprocessen.

En markanvisning

En markanvisning innebär en option där exploatören har ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om exploatering inkl. överlåtelse av ett visst område som kommunen äger. Syftet med en sådan option är att ge exploatören tillräckliga garantier från kommunen om en framtida exploatering som gör att exploatören vill och vågar satsa de resurser som krävs för projektet. Optionen utformas genom upprättandet av ett s.k. markanvisningsavtal som godkänns politiskt. Beslut att godkänna ett markanvisningsavtal följs åt av ett beslut från Kommunstyrelsen att ge berörd förvaltning i uppdrag att påbörja ny detaljplan. Detta kan ske i samma beslutsärende eller separat.

Lagkravet som ställs för att en kommun ska få tillämpa markanvisningsavtal är att det finns antagna riktlinjer. Dessa riktlinjer ska beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser och upplåtelser av markområden för exploatering, handläggningsrutiner samt grundläggande villkor för principer för prissättning av mark och byggrätter.

Prissättning av mark vid tillämpning av markanvisning

I riktlinjerna fastslås principen att kommunal mark för bostadsbyggande respektive näringslivetablering, via tillämpning av markanvisningsavtal, säljs till marknadspris. Detta innebär att mark för bostäder (flerbostadshus) säljs som färdiga byggrätter (kr/BTA eller motsvarande) medan mark för näringslivetablering säljs efter areal (kr/kvm) till marknadspris eller till den taxa sin Kommunfullmäktige beslutar. Marknadspriset fastställs vid det tillfälle då köpehandlingar upprättas med värdering som grund. Vid tidpunkten för markanvisningsavtalet ska ett riktpreis kunna anges. Motiveringen till denna tillämpning är att tidpunkten för försäljning kan variera (exempelvis dra ut på tiden om markanvisningen förlängs).

Att sälja mark till marknadspris innebär att Kommunen säljer mark till det pris som är sannolikt vid en öppen försäljning på en fri marknad. För att kunna tillämpa marknadspris

Handläggare

Datum

Diarienummer

Linda Strid

2018-09-27

KS/2018:364

åtar sig även kommunen att sälja mark till de förutsättningar som är praxis på marknaden gällande marknadspris. Sammanfattningsvis innebär det att kommunen säljer byggbar mark enligt ändamål i gällande detaljplan. Med det menas exempelvis att kommunen vidtar åtgärder som gör att:

- Lantmäteriet kan genomföra fastighetsbildningsåtgärder enligt köpehandlingar.
- Anslutningspunkt för el, vatten- och avlopp går att ordna vid fastighetsgräns enligt taxa (ingår ej i marknadspris).
- Kommunal gata framdragen till tomtgräns (inom tätort)
- Vidtar ev. åtgärder för hantering av föroreningar, fornlämningar etc. så att byggnation enligt detaljplan möjliggörs.

Att följda praxis för marknadspris innebär således att kommunen står för ovanstående kostnader och att dessa täcks av intäkterna från försäljningen. Undantaget är kostnaden för anslutning av el, vatten och avlopp som inte ingår och som betalas av exploitören/köparen direkt respektive huvudman enligt fastställd taxa. Detta gäller om inte annat överenskoms i markanvisningsavtalet och kommande genomförande- och köpehandlingar. Åtagandena gäller vid tidpunkten för försäljning, därefter gäller tillämplig lagstiftning exempelvis Miljöbalken, Jordabalken m.fl. I det fallet att ett markområde bedöms kräva åtgärder som gör att marknadspris bör frångås bör detta anges i markanvisningsavtalet samt senast i kommande köpehandlingar.

Syftet med tillämpningen av dessa riktlinjer är, utöver att följa gällande lagstiftning, att kommunen ska vara en transparent och trygg markförsäljare. I beredningen av detta ärende har dialog skett med Kultur- och teknikförvaltningen och Näringslivskontoret.

Miljö- och byggkontoret

Linda Strid
Marknadsutvecklare, Bostäder

Klas Lundgren
Förvaltningschef