



Kommunstyrelsen

Nya riktlinjer för markanvisning exploatering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Fastställa riktlinjer för markanvisning för exploatering.
2. Upphäva gällande riktlinjer för markanvisning för exploatering, fastställt av kommunfullmäktige 2018-11-26 § 185

Ärendet

I anledning av att planeringsarbete påbörjats för vårt nya bostadsområde Solhöjden har det funnit skäl att se över våra riktlinjer för markanvisning.

Markanvisning används för att ge byggherrar ensamrätt att förhandla med kommunen om köp av mark. Det är ett viktigt verktyg för att dels undersöka marknadens intresse, dels ge byggherrar trygghet och incitament att investera tid och ekonomiska resurser tidigt i projektet. Ju mer tid och resurser som läggs i planeringsfasen, desto större sannolikhet för ett lyckat genomförande.

För Solhöjden är det främst flerbostads-, rad- och parhus som är aktuella för markanvisning, då varje enhet behöver planeras och byggas av byggherrar. För huvuddelen av småhustomterna sker dock försäljning direkt till privatpersoner som själva planerar och genomför sitt bostadsprojekt.

Byggherrar har redan visat stort intresse för Solhöjden och flera byggherrar har redan ansökt om markanvisning.

Nuvarande riktlinjer är dock inte anpassade för ett så stort och, i tid, utsträckt bostadsprojekt. I nuvarande riktlinjer begränsas avtalen till två år med möjlighet till förlängning efter särskilt beslut i kommunstyrelsen.

För Solhöjden och liknande stadsbyggnadsprojekt behöver det finnas en möjlighet att skriva längre avtal, då kommunen bedömer att det redan nu kan ha ett stort värde att få in byggherrar att samarbeta med i planeringsfasen. För att byggherrar ska vara beredda att lägga tid och ekonomiska resurser i Solhöjden behöver de avtal som löper över hela planerings- och genomförandefasen så att ett markanvisningsavtal kan övergå i ett köpeavtal utan avbrott. Endast så kan vi motivera byggherrar att delta aktivt i planeringsarbetet.

I samband med denna justering har även riktlinjerna setts över i övrigt. Markanvisningsavgifterna justeras uppåt och knyts till ett index (prisbasbelopp). På så vis följer markanvisningsavgiften den allmänna prisutvecklingen över tid. Avgifterna blir markant högre men utgör ändå en bråkdel

(mindre än 0,1%) av den totala kostnaden för ett byggprojekt. Det är inte orimligt att ta betalt för de ensamrätter en markanvisning innebär.

Principen för prissättning justeras på så sätt att köpeskillingen baseras på den faktiskt nyttjade byggrätten istället för den teoretiska. För att inte skapa incitament att kringgå regelverket sätts ett lägsta utnyttjande på 75 % av byggrätten för att det faktiska nyttjandet ska få utgöra grund för beräkning av köpeskillning. Genom denna förändring förhindras de låsningar som kan uppstå när den teoretiska byggrätten inte kan genomföras i praktiken eller för de fall där marknaden bedömer att behovet är mindre än den teoretiska byggrätten. Om kommunen ändå tvingas ta betalt för ej nyttjad byggrätt skapas fördyringar i projektet som inte är önskvärda och som kan innebära att projekt avslutas.

De nya riktlinjerna öppnar även för att utse en byggherre till ankarbyggherre i ett större projekt. En ankarbyggherre kan vara en lösning om kommunen saknar egna resurser att avsätta för projektledning och samordning.

Vidare premierar de nya riktlinjerna byggherrar som uppfyller riktlinjerna för Miljöbyggnad silver och guld, Svanenmärkt eller som följer kommunens träbyggnadsstrategi. I dessa fall kan markanvisningsavgiften återbetalas efter färdigställd byggnation. Det är sannolikt inget som kommer att styra byggherrarnas val av byggmetod men bedöms ändå ha ett viktigt signalvärde.

Förslaget har tagits fram i bred förankring i de två mark- och exploateringsgrupperna.

Ärendets tidigare behandling

-

Beslutsunderlag

Förslag till nya riktlinjer

Förslag till nya riktlinjer - ändringsmarkerat

Protokollsutdrag till

Näringslivskontoret

Ekonomikontoret

Miljö- och byggkontoret

Kultur- och teknikförvaltningen

Exp / 2021

Här skrivs ev utförligare ärendetext

Samhällsenheten



TIMRÅ KOMMUN

Samhällsenheten
Handläggare
David Östlund

Tjänsteskrivelse

Datum
2021-06-18

Diarienummer
KS/2021:314

3

David Östlund
Mark- och exploateringssamordnare