

Markanvisningspolicy

för reservation och försäljning av mark

Vid reservation och försäljning av mark är målet att ständigt utveckla Borgholm ur ett uthålligt stadsbyggnadsperspektiv. I det arbetet ska kommunen stimulera till och ta tillvara de goda idéer och möjligheter att utveckla Borgholm på ett positivt sätt som utomstående aktörer för fram. Största möjliga samhällsnytta är målet för varje projekt. Enkla och okomplicerade samverkansformer ska eftersträvas.

Bakgrund

Syftet med denna policy och riktlinjer är att tydliggöra förutsättningarna för reservation av mark och - i förlängningen - försäljning av mark. Meningen är att fastställa vilka begrepp som ska gälla på området. Avsikten är också att kommunen inte längre ska använda optioner. *Policyn avser inte tomtmark för småhus till privatpersoner.*

Huvudregeln = försäljning

Kommunen äger mark som är tänkt att exploateras/utvecklas för olika ändamål. Det kan röra sig om tomtmark för småhus, flerbostadshus och arbetsplatsområden. Kommunen exploaterar i normalfallet inte marken själv utan områdena är tänkta att säljas till intresserade aktörer.

Kommunen har genom sina översikts- och detaljplaner bestämt vilken typ av verksamhet som ska bedrivas inom olika områden. När mark säljs alternativt reserveras för en intressent måste dennes tänkta verksamhet stämma överens med gällande eller kommande planering.

I de fall där det finns en intressent för ett område med en antagen plan och fastställt ändamål, och kommunen bedömer intressentens planer som tilltalande, ***så är huvudregeln att försäljning sker direkt.***

Handpenning ska då betalas. Tillträde och betalning ska ske när bygget påbörjas. I normalfallet ska bygge påbörjas inom sex månader. Senast två år efter köpekontraktets undertecknande måste dock bygget påbörjas och tillträde ske. Om köpet inte fullföljs förverkas handpenningen.

I vissa fall kan försäljning inte ske direkt eftersom kommunens detaljplaner inte stämmer med intressentens tänkta verksamhet. Det finns då behov att reservera mark. En ***markreservation*** innebär att kommunen reserverar mark för en intressent och därmed åtar sig att inte sälja marken till någon annan under en given tid. När tiden för reservationen går ut är kommunen fri att sälja till annan, men inte skyldig. Under tiden för reservationen kan kommunen överväga om behov av ny eller ändrad detaljplan föreligger. Det kan också finnas behov av att intressenten närmare preciserar och utreder sitt förslag.

Kommunen eller utomstående intressent kan initiera ett ärende om reservation/försäljning av mark.

Ett ärende kan initieras genom att kommunen söker intressenter till utveckling av ett visst område eller genom att kommunen blir kontaktad av någon utomstående.

Hur går en markreservation till?

En **direktanvisning** innebär att **en intressent hör av sig till kommunen** med en idé om utveckling av ett område. Denna bedöms av kommunen och prövas mot ändamålet i befintliga och kommande planer. Bedömer kommunen idén som bra, kan en direktanvisning ske. En direktanvisning kan också ske genom att **kommunen föreslår** en viss byggherre för ett visst projekt. Det kan vara fall där särskild kompetens eller erfarenhet är nödvändig.

En **riktad anvisning** innebär att kommunen bjuder in flera intressenter att lämna förslag till utformning av ett område. Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av en enkel skiss eller referensmaterial och beskriver sina idéer för området. Kommunen bedömer förslaget och föreslår lämplig byggherre/byggherrar.

För speciella projekt och särskilt attraktiv mark tillämpas ibland **mark-anvisningstävling**. Det kan t ex vara att utveckla ett projekt där arkitektur och innehåll tillsammans med ekonomi är viktiga parametrar. Kommunen tar fram tävlingsunderlag. En jury sätts samman med representanter från berörda förvaltningar och nämnder.

Hur handläggs markreservation?

Den som vill ha en markreservation ska skriftligen ansöka om detta till kommunstyrelsen. Kommunledningskontoret tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger ansökan. Inom tre månader från ansökan ska skriftligt besked lämnas om den fortsatta handläggningen.

Ansökningarna bereds av en arbetsgrupp i kommunen, bestående av företrädare för kommunledningskontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen och Borgholm Energi. Gruppen ansvarar för att en politisk förankring sker.

Kommunledningskontoret har en förteckning över beviljade markreservationer. I förteckningen anges vem som beviljats reservationen, giltighetstid samt en närmare beskrivning av projektet.

Under hur lång tid kan mark reserveras?

En bedömning måste göras i varje enskilt fall.

Som huvudregel gäller - för områden där ny eller ändrad plan behövs - att reservation ska gälla längst sex månader efter det att planen vunnit laga kraft. Möjlighet till förlängning med högst sex månader i taget ska finnas om det finns en tydlig verksamhetsidé och rimlig tidplan för genomförande.

I övriga fall, då det finns en färdig plan och ändamålet överensstämmer med verksamhetsidé, så är huvudregeln att försäljning ska ske direkt. Om det finns behov av en kortare reservation ska sådan kunna ges. Reservation ges för högst sex månader. Härefter måste försäljning ske.

Vad kostar marken?

Kommunen ska förvalta sin egendom på ett sådant sätt att den ger en god avkastning. Därför avgör kommunen i varje enskilt fall vad mark ska kosta. Marknadsvärdet är vägledande. I fall där jämförelseobjekt är få eller saknas gör kommunen en oberoende marknadsvärdering.

Kostnader för iordningsställande

När kommunen iordningsställer mark eller har kostnader under tiden för reservation kan det upprättas ett **markavtal**, där kostnadsansvaret fördelas. Det kan gälla kostnader för *förstudier, utredningar, geologiska utredningar m m*. Alternativt tas dessa kostnader ut i samband med försäljning av marken.

Kostnader för exploatering

När annan än kommunen äger mark och det uppkommer kostnader för exploatering kan det finnas behov av att upprätta ett **exploateringsavtal**. I detta regleras kommunens och andra intressenters kostnadsansvar för gemensamma åtaganden.

Vem beslutar om markreservation/köp av mark?

Huvudregeln är att kommunstyrelsen beslutar. Vissa ärenden kan beslutas på delegation.

I övrigt gäller

- Om en markreservation avbryts till följd av ändrade detaljplane-förutsättningar så ger detta **inte** rätt till en ny markreservation.
- En markreservation får inte överlåtas utan att kommunen skriftligen godkänner detta. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Kommunen kan, som villkor för att sälja mark, ställa specifika krav t ex vad gäller mångfald och miljö, specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg och/eller vissa kategoribostäder, t ex seniorbostäder.
Dessa krav måste uppfyllas även om det innebär viss ekonomisk belastning för övriga delar i projektet.
- Vid försäljning av särskilt attraktiv mark kan kommunen ställa som villkor att byggherren/intressenten också ska bygga bostäder i andra området, exempelvis i någon av de mindre tätorterna.