

Riktlinje för förvärv och försäljning av mark i Ale kommun

Antagen av: Kommunfullmäktige	2020-12-01 § 18
Ansvarig sektor:	Samhällsbyggnad
Ikraftträdande	2020-12-01
Giltighetstid	Gäller tills vidare
Revideras	Senast fyra år efter ikraftträdande
Diarienummer	KS-SOU 2020.421
Ansvarig handläggare	Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnad

Riktlinje för förvärv och försäljning av mark

Inledning och syfte

Detta är Ale kommuns riktlinjer för förvärv och försäljning av mark. Syftet med kommunalt markägande är att få ett större inflytande över och kunna styra samhällsutvecklingen. I kombination med det kommunala planmonopolet ger det stora möjligheter. Med ett kommunalt markinnehav går det att säkerställa områden för bostäder, verksamheter, samhällsbyggnader, infrastruktur samt natur- och rekreationsområden.

Kommunens fastigheter förvaltas av samhällsbyggnadsnämnden som också sköter förvärv, försäljning och upplåtelse av fastigheter. Servicenämnden ansvarar för kommunens allmänna byggnader såsom skolor, förskolor etcetera och har då också ett förvaltningsansvar för tillhörande tomtmark. Kultur och fritid har skötselansvar för kommunens idrottsanläggningar med möjlighet att avtala med föreningar om detta.

Kommunen innehar mark som egendomsförvaltning med avkastningskrav. Reglerna om medelsförvaltning finns i 11 kap. 2 § kommunallagen (2017:725), där en kommun ska förvalta sina medel på ett sådant sätt att krav på god avkastning och betryggande säkerhet tillgodoses.

Syftet med riktlinjerna är att förtydliga och underlätta, externt och internt, processerna och avvägandena kommunen gör vid förvärv eller försäljning av mark. Riktlinjen förklarar kommunens förhållningssätt och hur försäljning av kommunens markområden går till. Riktlinjen ska aktualiseras varje mandatperiod. Det övergripande ansvaret för riktlinjen ligger hos Samhällsbyggnadsnämnden.

KOPPLING TILL ANDRA STYRDOKUMENT OCH LAGSTIFTNING

Den här riktlinjen existerar i ett sammanhang där kommunens övriga styrdokument påverkar hur olika avväganden i riktlinjerna genomförs.

Ale kommuns vision

Kommunens vision beskriver det framtida Ale och hur kommunen vill se utvecklingen i ett större sammanhang.

Ale kommuns översiktsplan

Kommunens översiktsplan utgör det övergripande styrdokumentet för kommunens långsiktiga fysiska planering.

Ale kommuns bostadsförsörjningsprogram

Gällande bostadsförsörjningsprogram innehåller riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (200:1383). Riktlinjerna redovisar kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, hur kommunen planerar för att uppnå uppsatta mål samt redovisar hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse. För närvarande innehåller bostadsförsörjningsprogrammet även riktlinjer för kommunala markanvisningar och riktlinjer för exploateringsavtal. Vid nästa revidering av programmet är avsikten att lyfta ur de senare till egna dokument.

Ale kommuns näringslivsstrategi

Näringslivsstrategin beskriver hur kommunen ska arbeta för att skapa ett bra företagsklimat och därmed en god tillväxt.

Ale kommuns energi- och klimatstrategi

Ale kommun har en antagen strategi med mål för kommunens arbete med energi- och klimatfrågor.

Lokalförsörjningsplan

Ale kommuns lokalförsörjningsplan redogör för kommunens lokalbehov och anger inriktningen för investeringar i verksamhetslokaler under en tioårsperiod. Planen visar invånare, förtroendevalda, kommunala verksamheter, fastighetsbolag och exploatörer vilka projekt som ingår i den långsiktiga planeringen.

DET KOMMUNALA MARKINNEHAVET

Syftet med Ale kommuns markägande är att ha kunna påverka samhällsutvecklingen. Det kommunala markinnehavet skapar förutsättningar för kommunen att säkerställa områden för bostäder, verksamheter, samhällsbyggnader, infrastruktur samt natur- och rekreationsområden. Kommunens markinnehav kan delas upp och förklaras på följande sätt.

Exploateringsfastigheter

Mark avsedd för planläggning för bebyggelse och tillhörande ändamål. Marken säljs till exploatör/köpare eller används för kommunens eget behov.

Allmän platsmark, förvaltningsfastigheter

Fastigheter som kommunen långsiktigt ska äga. Allmän platsmark är till exempel gator, parker och annan liknande mark inom en detaljplan. Förvaltningsfastigheter är skolor, förskolor, idrottsanläggningar etcetera men kan också vara strövområden av stor vikt för våra lokalsamhällen.

Markreserv

Mark som ännu inte fått sin användning kallas för markreserv. Avsikten med markreserven är att den på lång sikt ska användas för samhällsutveckling. När

marken blir aktuell för planläggning övergår den från att vara markreserv till att bli exploateringsfastighet. Markreserven kan också användas som bytesmark vid markförvärv.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR MARKFÖRVÄRV

Kommunen förvärvar mark för att uppfylla syftet med kommunens markinnehav.

Aktiv markpolitik

Kommunen bevakar aktivt den öppna fastighetsmarknaden i syfte att kunna förvärva strategisk mark. Utgångspunkten är att förvärva mark med god framförhållning för att säkerställa markreserven.

Markpris vid köp

När Ale kommun förvärvar mark ska detta ske på marknadsmässiga grunder. En bedömning av marknadsvärdet ska därför alltid göras. I de fall där vi inte kan göra en bedömning själva ska alltid en extern värderare anlitas. Ofta sker köp genom försäljning via mäklare efter budgivning etcetera. I de fallen bedöms det överenskomna priset vara marknadsmässigt.

Frivilliga överenskommelser

Markförvärv sker i första hand genom frivilliga överenskommelser.

Tvångsvisa förvärv

I undantagsfall kan det bli aktuellt med tvångsvisa förvärv. För genomförande av detaljplan finns då förfarandet med inlösen enligt plan- och bygglagen (2010:900) eller tvångsvis fastighetsreglering via fastighetsbildningslagen (1970:988). Det senare förfarandet är det vanliga.

För tvångsvisa förvärv som inte är ett plangenomförande finns expropriation enligt expropriationslagen (1972:719) som metod. Kommunstyrelsen ansvarar för expropriationsärenden. Vid tvångsvisa förvärv bestäms ersättningen av domstol eller lantmäterimyndigheten.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR MARKFÖRSÄLJNING

Exploateringsområden/markanvisning/marköverlåtelseavtal

Försäljning av exploateringsområden eller andra större bebyggelseområden sker vanligtvis genom marköverlåtelseavtal. Inte sällan föregås de av en markanvisning. I markanvisningsavtalet kan framtida pris bestämmas, alternativt principerna anges för hur det ska bestämmas. Marknadspris tillämpas.

Verksamhetsmark

Kommunen bygger ut gator, ledningsnät och andra allmänna anläggningar samt avstyckar tomter. Tomterna säljs till marknadspris som innefattar

avstyckningskostnad och gatukostnad. Anläggningsavgift för vatten och avlopp ingår vanligtvis inte i köpeskillingen. Respektive verksamhetsområde prissätts utifrån marknadsvärde och stäms av mot området's exploateringskalkyl. Vanligtvis säljs tomter en och en efter hand. Om det vid ett tillfälle finns flera köpare till en tomt där inga andra omständigheter talar för en av köparna sker en konkurrensutsättning. För verksamhetsområdena finns områdesbeskrivningar som mer utförligt än detaljplanen beskriver området's förutsättningar och kommunens ambition med det. Syftet med denna beskrivning är att driva kommunens utveckling och skapa möjligheter för olika typer av företag att kunna etablera sig och växa. Områdesbeskrivningarna aktualiseras varje mandatperiod, eller oftare vid behov, av samhällsbyggnadsnämnden.

Tomter för småhusbebyggelse

Tomter för småhusbebyggelse säljs via upphandlad mäklare med öppen budgivning. Kommunen har ingen tomtkö.

Annan mark

Vid försäljningar som inte faller in under ovanstående kategorier, exempelvis mindre fastighetsregleringar, träffas överenskommelser inom lantmäteriförrättningen med marknadspris som utgångspunkt. Mark som inte uppfyller syftet med kommunens markinnehav bör säljas eller bytas bort.

E-tjänst

För att anmäla intresse för att förvärva befintlig mark i Ale kommun eller till framtida områden som ännu inte är detaljplanelagda, använd vår e-tjänst. Tänk på att den information du inkommer med är en uppgift som kan lämnas ut av kommunen på begäran, då den är offentlig. E-tjänsten gäller inte för köp av kommunala småhustomter som i stället säljs via mäklare. När kommunen fått in en intresseanmälan via e-tjänsten så sammanställs informationen som lämnats i kommunens intressentregister. Utifrån riktlinjens utgångspunkter så matchas intressenter med byggbar mark alternativt framtida byggbar mark. Återkoppling sker till intressenten.