



Åtvidabergs
kommun

Riktlinjer för kommunal markhantering

Riktlinjer för kommunal markhantering

Åtvidabergs kommun

ÅKF: 2021:14

Fastställt av: Kommunstyrelsen

Datum: 2021-11-03

Dnr: 2020/362

Rev. datum:

Rev. dnr:

Åtvidabergs kommun

597 25 Åtvidaberg

Telefon: 0120-830 00

Fax: 0120-352 29

E-post: kommun@atvidaberg.se

Webbplats: www.atvidaberg.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	3
Syfte	4
Hantering av markfrågor	4
Kalssificering av mark	5
Fastighetstransaktioner	6
Införskaffande	6
Avyttrande.....	6
Införskaffande och avyttrande av mark.....	7

SYFTE

Åtvidabergs kommun har sett en ökad efterfrågan på mark bland såväl byggherrar, företag och privatpersoner under de senaste åren. Samtidigt är planprocessen, där kommunen detaljplanerar mark en lång process och som ska beakta många motstående intressen. För att tillmötesgå efterfrågan arbetar samhällsbyggnadsförvaltningen såväl långsiktigt med att ta fram ny detaljplanerad mark som kortsiktigt genom att försöka hitta mark som har detaljplanerats tidigare för att kunna försälja marken för att tillåta privatpersoner och företag att utvecklas i kommunen.

Syftet med den här riktlinjen är således att ange övergripande riktlinjer för kommunens hantering av mark och framförallt mark som kan användas för bebyggelse. Riktlinjen ska ses som komplettering av övriga riktlinjer inom mark och bostadsområdet, såsom riktlinjer för markanvisningar och riktlinjer för bostadsförsörjning.

HANTERING AV MARKFRÅGOR

Köp, markanvisning, arrenden och försäljning av mark bereds inom Åtvidabergs kommun av mark- & exploateringsingenjören hos Samhällsbyggnadsförvaltningen. Ärendet beslutas sedan av kommunstyrelsen alternativt att kommunstyrelsen har fastställt regler för försäljningen så att förvaltningen kan sälja tomter direkt. Framtagande och ändring av detaljplaner sker av planarkitekter, med stöd av övriga enheter inom samhällsbyggnadsförvaltningen, efter att uppdraget beslutas av politikerna.

Planläggning & Översiktsplanering

Planläggning och översiktsplanering innebär en övergripande prövning av markens lämplighet för bebyggelse och hanteras av samhällsplaneringsenheten inom samhällsbyggnadsförvaltningen. I planarbetet ingår såväl översiktsplanering, som visar på kommunens långsiktiga utveckling, som detaljplanering, vilket i prövar lämpligheten för fastigheters framtida användning.

Förenklat kan det sammanfattas att översiktsplanering styr hur kommunen ser den långsiktiga utveckling för kommunen och således styr hur markfrågor ska hanteras och vilken mark som bör detaljplaneras. Översiktsplanen får även påverkan på kommunens möjligheter att införskaffa mark utifrån jordförvärvslagen och utgör således ett viktigt strategiskt dokument för kommunen. Detaljplanen redovisar sedan i detalj hur området ska disponeras och vilka styrkor/möjligheter och risker som finns inom och i närområdet.

Markförsäljning

Markförsäljning kan ske antingen direkt eller genom markanvisning. Markanvisning innebär en ensamrätt för motparten att förhandla med kommunen om ett framtida fastighetsköp. Åtvidabergs kommun har riktlinjer för markanvisning vilket ska tillämpas vid verksamhetsfastigheter, flerbostadsfastigheter samt vid planerade försäljningar av större områden/kvarter.

För försäljning till privatpersoner ska direktförsäljning tillämpas. I första hand bör kommunen använda sig av mäklare för att försöka erhålla högsta möjliga pris för fastigheterna samt bästa exponeringen. Om mäklare inte lyckas försälja objektet kan kommunen själva försöka sälja fastigheten genom annonsering på sin hemsida eller andra marknadsföringskanaler. Vid direktförsäljning ska fastigheterna säljas styckevis, dvs varje fastighet för sig för att möjliggöra ett friare val av byggnation.

Vid försäljning ska kommunens målsättning vara att gå +/-0 i resultat. Detta innefattar att intäkterna även ska täcka de kostnader kommunen gör för att genomföra detaljplanen. Vid försäljning/markanvisning till kommersiella aktörer, som inte sker genom anbudsförfarande, måste en värdering ske för att påvisa att underprisöverlåtelse inte föreligger.

Tomtkö & Intresseanmälan

Åtvidabergs kommun tillämpar inte tomtkö med anledning av att systemstöd saknas för att sköta en tomtkö samt att användandet av mäklare bedöms ge bättre och mer rättvist utfall vid försäljning.

De som är intresserade av att förvärva fastigheter kan anmäla sig till kommunens intresselista som är uppdelad utifrån de större orterna samt en för kommersiella byggaktörer. Därtill finns en separat intresselista för Grebo Norrby. Intresselistan möjliggör för kommunen att ordna med utskick av information rörande pågående och kommande projekt samt se till att säkerställa överlämning inom kommunen.

KALSSIFICERING AV MARK

Åtvidabergs kommun har, per den 1 januari 2021, ca 772 ha mark fördelat på 141 fastigheter och 188 områden. Marken som kommunen har kan grovt indelas i följande (1) Mark för samhällsservice, (2) Strategisk mark, (3) Ledig tomtmark, (4) Rekreationsmark, (5) Bevarandemark.

Klassificeringen är grov och kan förändras över tid

- Inom begreppet **mark för samhällsservice** återfinns mark som kommunen äger för gator, parker, idrottsanläggningar, kommunala verksamheter m.m. Dvs mark som har anläggningar på sig som tjänar allmänheten med service.
- **Strategisk mark** omfattar den marken som kommunen på sikt kan detaljplanera för att tillskapa olika typer tomtmark (bostäder, industri, skolor m.m.). Även mark som kommunen kan försäljas, för att exempelvis köpa annan mark, återfinns inom den här kategorin.
- **Ledig tomtmark** omfattar detaljplanerad kvartersmark som kommunen kan sälja utan att så har skett.
- **Rekreationsmark** omfattar mark som används till rekreatiönsändamål, utan att det föreligger omfattande krav på

skötsel eller ingår i detaljplan. Detta avser bland annat motionsspåren och marken kring dessa.

- **Bevarandemark** är mark som kommunen innehar för att bevara de ekologiska eller historiska värdena som marken eller området har. Mark som kommunen av olika anledningar förvärvat för att de är olämpliga att bebygga ingår även i den här kategorin.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Införskaffande

Kommunens möjligheter att införskaffa mark för samhällsutveckling styrs till stor del av jordförvärvslagen (1979:230) samt av de ekonomiska möjligheterna för förvärv. Till skillnad mot privatpersoner krävs det för juridiska personer, såsom kommun, tillstånd för köp av jord- och skogsbruksfastigheter i Åtvidabergs kommun. För att en juridisk person, i detta fall Åtvidabergs kommun, ska erhålla tillstånd, från länsstyrelsen, för köp av jord-/skogsbruksfastigheter krävs

- Kommunen avstår/kan antas komma avstå eller inom de senaste 5 åren har avstått lantbruksegendom som motsvarar produktiviteten för marken som förvärvas samt att avstående sker till en fysisk person eller för naturvårdsändamål.
- Fastigheten är avsedd för annat ändamål än jord-/skogsbruk. Ordet ”Avsedd” innebär att fastigheten/området är tydligt utpekad i översiktsplanen, fördjupad översiktsplan eller omfattas av detaljplan.
- Förvärvet sker från juridisk person och som inte är ett dödsbo.

För att Åtvidabergs kommun ska kunna köpa jordbruks- eller skogsbruksmark måste marken antingen vara utpekad i översiktsplanen (”ÖP”), redan detaljplanelagd eller att kommunen byter/säljer motsvarande mark. Detta gäller oberoende på syftet med markanskaffningen, dvs det spelar ingen roll om kommunen önskar förvärva skogsmark för att bibehålla skogen såsom rekreationsområdet eller om tanken är att ta fram kvartersmark (bostad/industri m.m.) framöver.

För mark som inte utgör jord- eller skogsbruksfastighet kan kommunen förvärva marken utan tillstånd. Tillgången till sådan mark, som inte utgörs av privatbostadsfastigheter utanför detaljplan och mark som redan är detaljplanerad, bedöms som mycket begränsad och förvärv av redan detaljplanerad mark bedöms i första hand hanteras bättre av privata marknaden.

Avyttrande

Vid försäljning av mark är en kommun skyldig att likabehandla alla, 2 kap. 3 § Kommunallag (2017:725) och, vid försäljning till juridiska personer,

tillse att underprisöverlåtelse inte sker, 2 kap. 8 § Kommunallag (2017:725). Samt Europeiska kommissionens meddelande 97/C 209/03). I övrigt styrs markförsäljning av de jordabalkens regleringar.

Införskaffande och avyttrande av mark

- Om mark som är utpekad i ÖP kommer ut till försäljning ska kommunen arbeta för att marken förvärvas av kommunen så länge som priset bedöms som marknadsmässigt och kommunen har ekonomisk möjlighet till förvärvet. Förvärven kan dels skapa underlag för detaljplanering direkt och dels för att på sikt bygga upp en markreserv att ”ta av” vid detaljplanering längre fram i tiden.
- Mark som redan är detaljplanerad och där byggnation inte skett eller att kommunen har bedömt att ändrad markanvändning ska kunna ske ska kommunen arbeta för att marken köps in till marknadsmässigt pris om läget bedöms som attraktivt.
- Vid tvångsmässiga förvärv, genom exempelvis allmän platsmark-utpekade i detaljplan, har kommunen en skyldighet att förvärva marken. Kommunen ska arbeta aktivt för att undvika sådana tvångsmässiga förvärv behöver ske.
- Mark som är detaljplanerad och där byggnad finns, och kommunen inte ser behov av ändrad användning ska en restriktiv tillämpning av köp tillämpas. Bara i undantagsfall, exempelvis för flytt av egen verksamhet, ska kommunen köpa in detaljplanerad mark där byggnation är genomförd. I annat fall är det upp till intresserade att förvärva och utveckla fastigheten.
- Åtvidaberg ska aktivt arbeta för att personer och företag erbjuds bra möjligheter att förverkliga sina projekt. Som utgångspunkt för detta ska kommunen aktivt arbeta för att detaljplanelagd kvartersmark säljs för uppförande av byggnad. Detta kan antingen ske via markanvisning (markanvisningstävling eller direktanvisning) eller direkt försäljning. Markanvisning hanteras primärt inom riktlinjer för *markanvisningar*. Kraven vid försäljning av mark är mindre omfattande då detta primärt omfattar försäljning till privatpersoner.
 - Nya fastigheter/markområden ska redovisas för politiskt beslutsorgan och i första hand annonseras som markanvisningstävling eller via mäklare.
 - Mark som är detaljplanerad sedan 2010, men där markanvisningstävling eller direktförsäljning inte lyckats, ska aktivt annonseras på lämpligt sätt för att nå eventuella köpare om inte politiskt beslut som motsäger försäljning finns.

- Mark som är detaljplanerad innan 2010 ska behandlas politiskt innan annonser sker.