



Beslutad av: Kommunfullmäktige
Framtagen av: Anders Edwall, Chef Tekniska
enheten
Uppdaterad: 2020-09-02

Beslutsdatum: 2020-09-02
Dokumentansvarig: Fastighetschef
Diarienummer: KS/2020:76
Giltighetstid: Tillsvidare

Innehåll

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Bakgrund | 3 |
| 2 | Syfte | 3 |
| 3 | Definitioner | 3 |
| 4 | Allmänt om försäljning | 3 |
| 4.1 | Direktanvisning | 3 |
| 4.2 | Markanvisningstävling | 4 |
| 4.3 | Markanvisning genom anbud | 4 |
| 5 | Allmänt om tomter och mark | 5 |
| 5.1 | Råmark och byggklar mark | 5 |
| 5.2 | Småhustomter | 5 |
| 5.3 | Kompletteringsmark | 5 |
| 5.4 | Mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag | 5 |
| 5.5 | Industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter | 5 |
| 5.6 | Kommunens egna bebyggda fastigheter och byggnader på ofri grund | 5 |
| 6 | Allmänt om prissättning | 6 |
| 6.1 | Prissättning småhustomter | 7 |
| 6.2 | Prissättning industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter .. | 8 |
| 6.3 | Prissättning av byggrätter | 8 |
| 7 | Undantag från reglerna | 9 |

1 Bakgrund

Med anledning av Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar från 2014 är en kommun skyldig att anta en policy/riktlinje om markanvisningar. Då Osby kommun säljer mark för bebyggelse av exempelvis bostäder, handel och industri är det av vikt att en gällande policy/riktlinje finns på plats för allmänheten att ta del av.

2 Syfte

Syftet med dokumentet är att fastställa ett likartat sätt att behandla de försäljningar av mark- och vattenområden samt fastigheter som rör kommunen och de kommunala bolagen.

3 Definitioner

Delegation

Uttrycket delegation innebär kommunens beslutsordning d.v.s. vem som har rätt att fatta beslut på nämndens vägnar.

Kompletteringsmark

Då en fastigsägare vill komplettera sin tomt genom att köpa till ett markområde av mindre omfattning eller att en ny detaljplan medger köp, ska en planmässig bedömning först göras.

Exploatör

Vanligen en byggherre eller fastighetsägare som ansvarar för att utveckla (exploatera) mark eller fastighet.

4 Allmänt om försäljning

När kommunen planerar att sälja detaljplanelagd mark ska försäljning endast ske med stöd av gällande planbestämmelser. Försäljning av icke detaljplanelagd mark ska föregås av en prövning för vilket ändamål marken kan användas. Vid behov kan försäljning ske av upphandlad registrerad mäklare.

Försäljning av mark kan ske genom *Direktanvisning*, *Markanvisningstävling* eller *Markanvisning genom anbud*.

4.1 Direktanvisning

Vid en direktanvisning väljer kommunen en exploatör att teckna avtal med, utan att genomföra ett anbudsförfarande. Marken bjuds då aldrig ut på den öppna marknaden. Direktanvisning rekommenderas i de fall kommunen äger mark som anses vara lämplig för en viss intressent, till exempel när en viss exploatörs idéer och förutsättningar inte bedöms återfinnas hos en annan exploatör. Motivet till att direktanvisning genomförs ska redovisas i samband med att beslutet om direktanvisning tas. En oberoende värdering av området görs varefter den utvalda exploatören får förtur att förhandla med kommunen om att förvärva marken. Eftersom försäljning av mark ska ske till marknadspris måste den oberoende värderingen ligga till grund för

markpriset. Om en exploatör är intresserad av en direktanvisning ska en skriftlig ansökan skickas till Kommunen.

Ansökan ska innehålla en kortare redogörelse över ändamålet med exploateringen och byggnadsverkens karaktär och ungefärliga utsträckning. En karta över det aktuella markområdet ska också bifogas. Bedöms en direktanvisning inte lämplig sparar kommunen förslaget i två år. Om marken ska säljas inom denna tid, bjuds exploatören in att delta i ett anbudsförfarande.

Direktanvisning används även enligt enkelt förfarande vid försäljning av kommunala småhustomter.

4.2 Markanvisningstävling

Kommunen, i egenskap av markägare, kan utlysa en markanvisningstävling. När detta sker annonseras det alltid öppet via kommunens hemsida där sista datum för inlämning av anbud även anges. Ett skriftligt program upprättas av kommunen där de kriterier som gäller för tävlingen redovisas. Kriterierna och prioriteringen av dem kan variera beroende på område och situation. I programmet framgår även vilken ambitionsnivå som kommunen förväntar sig av anbuderna. men vid en markanvisningstävling krävs överlag ett mer genomarbetat förslag än då markanvisning sker via anbud. Exploatörer får sedan inkomma med anbud och utformningsförslag som utvärderas av kommunen utifrån de uppställda kriterierna. Utvärdering och val av exploatör görs av en jury bestående av representanter från berörd förvaltning. Den vinnande exploatören får därefter under en bestämd tid ensam förhandla om marken med kommunen.

4.3 Markanvisning genom anbud

Markanvisning genom anbud innebär ett öppet och offentligt tillvägagångssätt för överlåtelse av mark, exempelvis genom ett auktionsförfarande. Kommunen upprättar ett förfrågningsunderlag där området som ska säljas och dess förutsättningar beskrivs. I förfrågningsunderlaget anges också vilka kriterier som används för val av exploatör. De kan till exempel vara pris, utformning och andra specifika krav. Exploatörer får sedan inkomma med enklare förslag bestående av skisser, en kortare beskrivning av förslaget, eventuella referenser samt dess uppfyllande av de uppsatta kriterierna. Kommunen utvärderar alla inkomna anbud och antar det som bäst uppfyller kriterierna. Ett bindande markanvisningsavtal tecknas med den exploatör som kommunen valt.

5 Allmänt om tomter och mark

Osby kommun tillhandahåller olika typer av mark, de typer som finns är *Småhustomter, Kompletteringsmark, Mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag, Industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter och bebyggda fastigheter samt byggnader på ofri grund.*

5.1 Råmark och byggklar mark

Råmark

Tomter och mark som säljs utan att markberedande åtgärder har gjorts.

Byggklar mark

Tomter och mark som säljs där markberedande åtgärder har gjorts exempelvis schaktning, avbaning och utfyllnad.

5.2 Småhustomter

Ett av kommunens mål vad gäller dess framtida utveckling är att ta fram fler bostäder, bland annat i form av tomter för villabebyggelse. Tomterna ska prissättas till marknadsanpassade priser och fördelas i första hand i turordning till dem som registrerat sig i kommunens tomtkö samt i andra hand säljas på öppna marknaden. Försäljning sker enligt delegation.

5.3 Kompletteringsmark

Då en fastighetsägare vill komplettera sin tomt genom att köpa till ett markområde av mindre omfattning eller att en ny detaljplan medger köp, sker först en planmässig bedömning. Om önskemålet inte strider mot gällande plan och även i övrigt kan anses möjlig att genomföra, sker prissättning av marken enligt gällande kvadratmeterprislista. Beloppen ändras när taxeringsvärdena justeras. Försäljning sker enligt delegation.

5.4 Mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag

När det gäller försäljning av mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag är grundprincipen att marken säljes till marknadsmässigt pris. Försäljning sker enligt delegation.

5.5 Industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter

Då kommunen säljer industrimark inom detaljplan ska försäljning ske enligt delegation. Grundprincipen är att industrimark inom plan säljs till marknadsmässigt pris.

5.6 Kommunens egna bebyggda fastigheter och byggnader på ofri grund

Då kommunen säljer egna bebyggda fastigheter och byggnader på ofri grund ska försäljning ske enligt delegation. Grundprincipen är att bebyggda fastigheter och byggnader inom plan säljs till marknadsmässigt pris.

6 Allmänt om prissättning

Markpriset består av två olika delar, **exploateringsavgift** och **taxeringsvärde**.

Exploateringsavgift

Exploateringsavgiften ersätter den tidigare gatukostnadsavgiften. Exploateringsavgiften är en kostnad som består av Osby kommuns kostnader som uppstår vid exempelvis byggnation av gator, vägar, parker, grönområden, lekplatser, markberedning, avbaning, uppfyllnad etc. vid och omkring området som ska försäljas.

Exploateringsavgifter för byggklara **småhustomter**:

Exploateringsavgiften för Osby tätort rabatteras under de första sex åren.

| <u>Osby tätort</u> | <u>Utanför Osby tätort</u> |
|--------------------|----------------------------|
| 2020: 115 kr / kvm | 115 kr / kvm |
| 2021: 119 kr / kvm | 115 kr / kvm |
| 2022: 138 kr / kvm | 115 kr / kvm |
| 2023: 157 kr / kvm | 115 kr / kvm |
| 2024: 176 kr / kvm | 115 kr / kvm |
| 2025: 195 kr / kvm | 115 kr / kvm |
| 2026: 215 kr / kvm | 115 kr / kvm |

Exploateringsavgiften för råmark **småhustomter**:

Hela Osby kommun

100 kr / kvm

Exploateringsavgiften för byggklar industrimark:

Hela Osby kommun

60 kr / kvm

Exploateringsavgiften för rå industrimark:

Osby tätort

20 kr / kvm

Utanför Osby tätort

15 kr / kvm

Exploateringsavgiften kan komma att förändras beroende på inflationen.

Taxeringsvärde:

Taxeringsvärdet sätts utav skatteverket vid varje givet tillfälle och används som riktlinje för det faktiska marknadsvärdet.

Taxeringsvärdet justeras även med hjälp av belägenhetsfaktorn.

Belägenhetsfaktorn är baserad enligt skatteverkets tabell nedan där en bedömning med avstånd till sjö:

| | |
|----------------------------------|-----|
| Klass 1, - 75 m med egen strand | 3,5 |
| Klass 2, - 75 m utan egen strand | 2,0 |
| Klass 3, 76 - 150 m | 1,1 |
| Klass 4, 151 m - | 1,0 |

6.1 Prissättning småhustomter

Råmark

Beräkningsformel:

Taxeringsvärde + exploateringsavgift = markpris / kvm

Ex Osby tätort 2020 med belägenhetsfaktor klass 4 med en tomtstorlek på 1 000 kvm.

Exploateringsavgift: 100 kr / kvm

Taxeringsvärde: 35 kr / kvm

$$35 + 100 = 135 \text{ kr / kvm}$$

$$135 \times 1\,000 = 135\,000 \text{ kr}$$

Tomtpriset är inklusive moms.

Byggklara tomter

Beräkningsformel:

Taxeringsvärde + exploateringsavgift = markpris / kvm

Ex Osby tätort 2020 med belägenhetsfaktor klass 4 med en tomtstorlek på 1 000 kvm.

Exploateringsavgift: 115 kr / kvm

Taxeringsvärde: 35 kr / kvm

$$35 + 115 = 150 \text{ kr / kvm}$$

$$150 \times 1\,000 = 150\,000 \text{ kr}$$

Tomtpriset är inklusive moms.

6.2 Prissättning industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter

Råmark

Beräkningsformel:

Exploateringsavgift = markpris / kvm

Ex Osby tätort 2020 med en tomtstorlek på 10 000 kvm.

Exploateringsavgift: 20 kr / kvm

$20 \times 10\,000 = 200\,000$ kr

Tomtpriset är exklusive moms.

Byggklara tomter

Beräkningsformel:

Exploateringsavgift = markpris / kvm

Ex Osby tätort 2020 med en tomtstorlek på 10 000 kvm.

Exploateringsavgift: 60 kr / kvm

$60 \times 10\,000 = 600\,000$ kr

Tomtpriset är exklusive moms.

6.3 Prissättning av byggrätter

Priset för byggrätter är enligt taxeringsvärdet för byggrätter. Byggrätter beräknas i bruttoarea (BTA).

Bruttoarea (BTA)

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. I bruttoarean inräknas bland annat mellanvåning (entresol). I bruttoarean inräknas exempelvis inte öppningar i bjälklaget. Om bruttoarean uppdelas på skilda nyttjandeenheter eller efter funktion (exempelvis bostad eller lokal) dras gränsen mitt i den skiljande väggen. För byggnader med en "avvikande" arkitektur finns det fler regler för hur man räknar ut BTA.

Bruttoarean används i många sammanhang, exempelvis vid planbestämmelser, fastighetsvärderingar eller avgiftsberäkningar.

Exempel Osby tätort med belägenhetsfaktor klass 4 med en BTA 600 kvm.

$750 * 600 = 450\,000$ SEK

7 Undantag från reglerna

Om synnerliga skäl föreligger kan samhällsbyggnadsnämnden pröva undantag från dessa bestämmelser.