
Antagen av Kommunfullmäktige den 24 oktober 2012, § 219, Dnr: KS 1429/12-200

Markpolicy för Båstads kommun

BAKGRUND

I en kommun som Båstad är byggbar mark en bristvara och en värdefull resurs. Långt ifrån all mark är lämplig eller önskvärd att tas i anspråk för exploatering och byggnation av bostäder eller verksamheter. Viss mark går inte eller får inte bebyggas samtidigt som behovet av exploateringsbar mark konkurrerar med behovet av mark för andra ändamål som t.ex. jordbruk och natur-, kultur-, idrotts- och friluftsupplevelser av olika slag.

Tillgången på kommunal mark varierar relativt kraftigt mellan de olika kommundelarna.

POLICY

Båstads kommun ska äga kommunal mark och hålla en markreserv för att för att kunna styra utvecklingen, kunna agera proaktivt och tillgodose behovet av mark för bostäder, verksamheter och kommunala anläggningar/verksamheter. Nettoinnehavet av mark ska öka.

Kommunal mark ska successivt kunna exploateras och förädlas för att uppfylla politiska ambitioner avseende bostadsförsörjning och verksamhetsetablering.

Kommunen ska vid avyttring av mark föra en prispolitik som bidrar till att nå olika politiska mål. Grundprincipen ska vara att priset ska sättas så att kommunens intäkter på totalen motsvarar kostnaderna för anskaffning/återanskaffning, ränta, planläggning och markförädling/exploatering.

Kommunala villatomter ska säljas via kommunens tomtkö och i enlighet med regler och riktlinjer för denna.

Mark för bostäder och verksamheter ska avyttras till den exploatör som vid varje enskild tidpunkt på bästa sätt bidrar till att realisera kommunens vilja och avsikt med ett visst markområde.

MARKANVISNING

En markanvisning innebär en rätt för en intressent att under viss tid och på givna villkor få förhandla med kommunen om förutsättningarna för att genomföra bostadsbyggnation inom ett visst område som kommunen äger. Villkoren för markanvisningen regleras i ett markanvisningsavtal.

En markanvisning är ett medel för att uppfylla de mål som kommunen ställer upp för sin utveckling av kommunens mark. Målen finns i olika dokument och är föränderliga över tid.

I **översiktsplanen** finns de övergripande mål som planmässigt styr samhällsbyggnaden i stort. Översiktsplanen ska revideras regelbundet, men riktlinjerna ligger tämligen fast över tiden.

Bostadsförsörjningsprogram eller motsvarande dokument anger de mål som gäller för den närmaste tiden. De politiska målen i programmet revideras inför varje ny mandatperiod och är alltså den politiska ledningens direktiv för vilka satsningar som ska göras de kommande fyra åren.

Kommunens näringslivspolicy anger inriktningen för kommunens markpolitik för näringslivets behov. Varje år formuleras mer kortsiktiga och konkreta mål och direktiv i **kommunens budget**.

KOMMUNSTYRELSENS UPPGIFTER

Kommunstyrelsen ska samordna och genomföra nyexploatering av bostads- och verksamhetsområden. I detta uppdrag ingår att förvärva, iordningställa och avyttra/upplåta byggklar kommunal mark för bostäder och verksamheter.

Kommunstyrelsen fördelar genom markanvisningsbeslut kommunal mark till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse.

Kommunstyrelsen har, genom delegation från Kommunfullmäktige, rätt att köpa och avyttra fastigheter, eller delar därav. Köpeskillingen får vid varje enskild avyttring ej överstiga 10 Mkr.

Kommunstyrelsen ska via markanvisningsavtal tillhandahålla byggklar mark för bostäder och verksamheter. Kommunstyrelsen beslutar om planuppdrag och ger riktlinjer inför detsamma. Kommunledningskontoret deltar i detaljplaneringen, samordnar genomförandefrågorna och förhandlar med byggherrar om villkoren för upplåtelse av kommunens mark. Vid exploatering av privatägd mark upprättar kommunledningskontoret förslag till exploateringsavtal med exploitören, vari exploitörens skyldigheter mot det allmänna regleras.

Instrumenten vid exploatering av kommunal mark är markreservation eller avsiktsförklaring som används i tidiga skeden och ska fullföljas genom markanvisningsavtal eller köpeavtal.

MARK FÖR BOSTÄDER

Markanvisning för bostäder kan ges på tre olika sätt. Direktanvisning, jämförelseförfarande samt markanvisningstävling. Direktanvisning kan ges när en byggherre själv funnit ett område intressant och skissat på hur området kan bebyggas och kommunen bedömer förslaget vara bra eller när det inte råder någon konkurrens om den mark kommunen bjuder ut. Jämförelseförfarande används när det finns flera tänkbara intressenter av ett visst område. Utifrån kommunens kravspecifikation väljs den byggherre ut som skissmässigt och mycket översiktligt kan presentera det mest intressanta förslaget i förhållande till kravspecifikationen. Markanvisningstävling används endast i mycket speciella fall. Till exempel vid speciella projekt eller byggnation i särskilt ömtåliga miljöer. Pris för bostadsmark kan variera utifrån marknadssituationen. Marknadspris eller försiktigt marknadspris ska tillämpas.

Markanvisning ska ske enligt kommunens regler för markanvisning.

MARK FÖR VERKSAMHETER

Mark för verksamheter erbjuds den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som planmässigt passar ett visst utbyggnadsområde. Urvalet sker så att områdena kan byggas ut effektivt och rationellt. Vanligtvis används direktanvisning för verksamhetsmark. Pris på verksamhetsmark bestäms för varje färdigställt nytt område utifrån bedömt marknadspris.

SMÅHUSTOMTER

Kommunen iordningställer också småhustomter för egnahemsbyggande, s.k. fribyggartomter. Dessa tomter bjuds ut i kommunens tomtkö och fördelas av verksamhetsområde

Teknik och service enligt speciella regler. Pris för småhustomter bestäms för varje färdigställt område, vanligtvis utifrån ett så kallat försiktigt marknadspris.

ALLMÄNT

Kommunen ska ta initiativ till att stimulera nyproduktion av bostäder och agera för att möjliggöra rimliga boendekostnader. Fördelningen av kommunal mark ska syfta till att åstadkomma variation i byggandet och att bostäder med god standard produceras till lägsta möjliga kostnad.

Markanvisning för bostäder syftar till:

- Att få till stånd ett byggande med hög kvalitet till rätt standard och med olika upplåtelseformer,
- Att stimulera konkurrens som ger ett varierat boendebud till rimliga boendekostnader,
- Att öka byggherrarnas engagemang genom att de ges möjlighet att utveckla byggprojekt och stadsmiljöer samt marknadsföra sina byggprojekt i tidigt skede.

När ett projekt redovisats i kommunens bostadsförsörjningsprogram, i ett särskilt planprogram eller i en detaljplan över ett kommunalt markinnehav är det att betrakta som ett tillkännagivande till byggherrarna att kommunen är intresserad av idéer och förfrågningar om projektet. Om en intressent då redovisar en trovärdig idé är det av konkurrensskäl inte nödvändigt att fråga flera, eftersom projektet kan anses ha kommit till allmän kändedom. Om flera intressenter hör av sig till kommunen eller lämnar in intresseanmälan om samma projekt, och kommunen bedömer förslagen som likvärdiga, planenliga och i linje med kommunens ambitioner, bör deras förslag vidareutvecklas i ett jämförelseförfarande. Nya kommunala bostadsprojekt ska redovisas på särskild plats på kommunens webbplats.

Urvalskriterier vid jämförelseförfarande kan vara något eller några av följande; idé, kvalitet, exploateringsekonomi, tidsaspekt, ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, långsiktighet, företagets ekonomiska förutsättningar samt val av upplåtelseform, o.s.v.

FÖRTECKNING ÖVER MARKANSÖKNINGAR

Byggherrar eller andra intressenter som önskar en markanvisning ska anmäla detta skriftligt till kommunledningskontoret. Anmälan registreras i ett särskilt register som förs av exploateringsingenjören. Registret är offentligt i den mån det är möjligt med hänsyn till den enskilda intressentens ekonomiska intressen. T.ex. kan ansökan från företag om verksamhetsmark vara känslig av konkurrensskäl.