

Dokumenttyp och beslutsinstans Policy Kommunfullmäktige	Dokumentnamn Policy vid försäljning/ arrende av mark, fastigheter samt vattenområden ägda av Tjörns kommun och dess bolag	Fastställd/Upprättad 2020-05-14, KF § 82
Dokumentansvarig Chef Mark och exploateringsavdelningen	Dokumentet gäller för Arrenden/ köp av mark, samt vattenområden ägda av Tjörns kommun och dess bolag	Giltig till och med Gäller tillsvidare

Policy vid försäljning/ arrende av mark, fastigheter samt vattenområden ägda av Tjörns kommun och dess bolag

Innehåll

Bakgrund	3
Syfte	3
Definitioner	3
Allmänt om försäljning	3
Kommunala småhustomter.....	3
Kompletteringsmark till småhustomter	4
Mark för flerbostadshus eller korttidsboende av olika slag	4
Kommunens egna bebyggda fastigheter och byggnader på ofri grund.....	4
Industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter	5
Upplåtelse av mark inom hamnområde.....	5
Försäljning av vattenområde	5
Undantag från reglerna.....	5

Policy vid försäljning av mark, fastigheter samt vattenområden i Tjörns kommun och dess bolag.

Bakgrund

Policy/riktlinjer vid försäljning av mark, fastigheter samt vattenområden i Tjörns kommun och dess bolag antogs av KF i sitt beslut 2010-12-09 §131 och har reviderats 2013-12-12.

Med denna nya renodlade policyn kan kommunen med sina bolag tillämpa en mer samordnad och marknadsmässig hantering av markfrågor.

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.

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.

Hamnområde

Med hamnområde avses det som i detaljplan är utlagt som hamnområde samt andra likvärdiga områden i och i anslutning till vatten.

Genomsnittsvärde

Det värde en kvadratmeter mark har som bestäms genom att dividera värdet på fastigheten med ytan i kvadratmeter.

Marginalvärde

Det värde på en kvadratmeter mark som värderas lägre än genomsnittsvärdet eftersom en kvadratmeters minskning eller ökning av fastighetsytan på en bostadsfastighet inte ger en minskning eller ökning av marknadsvärdet motsvarande kvadratmeterns andel av fastighetens totala yta. Om byggrätt eller möjlighet att avstycka en fastighet skapas är inte marginalvärde tillämpligt. Normalt är marginalvärdet för en bostadsfastighet ca 20-30% av genomsnittsvärdet.

Allmänt om försäljning

När kommunen eller bolagen 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. Försäljningar som kommunens bolag genomför hanteras av styrelsen i bolaget. Kommunens Mark och exploateringsavdelning och de kommunala bolagen ska samråda med varandra innan mark som är av strategiskt värde för kommunen försäljs till en extern part.

Kommunala 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 och i andra hand försäljas på öppna marknaden. Prissättning och försäljning sker enligt delegation.

Kompletteringsmark till småhustomter

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 försäljning av marken till marknadsmässigt pris, som fastställs genom en enklare ortsprisanalys med utgångspunkt från skatteverkets taxeringsvärde med hänsyn tagen till närhet till strand och huruvida marginalvärde eller genomsnittsvärde är tillämpligt. Försäljning sker enligt delegation.

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 försäljs till marknadsmässigt pris. Prissättning och försäljning sker enligt delegation. Försäljningar som genomförs av kommunens bolag beslutas av styrelsen i bolaget.

Kommunen/bolagens egna bebyggda fastigheter och byggnader på ofri grund

Vid försäljning av fastigheter eller försäljning av endast byggnad på fastighet ska kommunen/bolagen innan så sker utreda om de ska behållas för den egna verksamheten. Om inte så är fallet skall möjligheten ges i första hand till eventuell hyresgäst om denne är intresserad. Prissättning ska ske av certifierat värderingsinstitut och försäljning kan vid behov ske med hjälp av upphandlad, registrerad mäklare. Allt detta sker enligt delegation. Försäljningar som genomförs av kommunens bolag beslutas av styrelsen i bolaget.

Industrimark för ändamålet handel och andra verksamheter

Inom detaljplan

Då kommunen försäljer industrimark inom detaljplan ska försäljning ske enligt delegation. Grundprincipen är att industrimark inom plan säljs till marknadsmässigt pris. Försäljningar som genomförs av kommunens bolag beslutas av styrelsen i bolaget.

Upplåtelse av mark inom hamnområde

Vid byggnation på mark ska i första hand sjöbodsarrende tillämpas. Verksamheten ska vara för havsanknutna verksamhetsändamål och som dessutom kräver havsnära läge.

Försäljning av vattenområde

För den händelse att en fastighetsägare redan har en brygga på egen mark/vattenområde, men behöver utöka detta för att få plats med båt/båtar, kan vederbörande erbjudas köpa till vattenområde om max 12 meter ut från brygga, förutsatt att detta inte begränsar allmänhetens framkomlighet i hamnområdet.

Kommunfullmäktige ska besluta om försäljningar av mark- och vatten i hamnområden

Undantag från reglerna

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