

RIKTLINJER FÖR MARKEXPLOATERING OCH FÖRSÄLJNING AV MARK OCH FASTIGHETER

Antagen av regionfullmäktige 2012-02-20. Ändrad 2014-03-31 och 2017-02-27 § 28.

1. Syfte

Region Gotland har flera roller när det gäller samhällsplanering och byggande. Dessa riktlinjer behandlar i huvudsak regionens roll som markinnehavare och fastighetsägare. En grundläggande princip är att alla intressenter ska bli bedömda och behandlade utifrån samma grunder. Dessa riktlinjer beskriver tillvägagångssätt vid markexploatering samt vilka fördelningsgrunder och riktlinjer som tillämpas vid fördelning av mark till olika intressenter och ändamål.

2. Grundläggande definitioner

Ett exploateringsområde är ett avgränsat område som är eller kommer att bli detaljplanelagt. Ett exploateringsprojekt kan startas innan detaljplan är antagen. Avsikten med en exploatering är att förädla marken för olika ändamål och att sälja de fastigheter som kan bildas inom ett exploateringsområde. Exploatering av ett område eller en etapp inom ett större exploateringsområde sker efter beslut i regionstyrelsen och ska ingå i den av regionfullmäktige beslutade exploateringsbudgeten.

Planering för nya bostäder eller annan bebyggelse kan ske dels på privatägd mark och dels på mark som ägs av Region Gotland. För privatägd mark är regionen delaktig och påverkar genom bl. a. detaljplaneläggning och tecknande av exploateringsavtal. När regionen är markägare överläts marken genom köpeavtal med ev. tillhörande exploateringsavtal till utsedd byggherre i ett skede som vanligen sammanfaller med antagandet av ny detaljplan.

- Obebyggd fastighet Mark med egen fastighetsbeteckning
- Bebyggd fastighet Mark med egen fastighetsbeteckning, med byggnader/anläggningar
- Markområde Obebyggd mark utan egen fastighetsbeteckning, del av fastighet.
- Markanvisning Avtal som ger aktör rätt att under begränsad tid arbeta med att utveckla byggprojekt inom ett avgränsat markområde.
- Exploatering Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för att kunna bygga bostäder, affärer, kontor, industrier och verksamhetslokaler. I markexploateringsverksamheten ingår därmed också att bygga kompletterande gemensamma anordningar som gator, grönområden, VA-system, värmeanläggningar, el och telesystem m.m.
- Markanvisningsavtal Ett markanvisningsavtal är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med regionen om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering

Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter

inom visst markområde som regionen äger. Ett undertecknat markanvisningsavtal är en bekräftelse dels på regionstyrelsens beslut, dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger byggherren rätt att under en begränsad tid om maximalt 2 år ensam förhandla med regionen om förutsättningarna för genomförande av sitt projekt. Avtalet ger byggherren en trygghet i satsandet av resurser inom ramen för projektering och detaljplanering.

- **Exploateringsavtal** Ett exploateringsavtal upprättas för att bl.a. reglera parternas åtaganden, ansvarsfördelning, exploateringsområdets avgränsning, eventuell etappindelning, fördelning av utgifter och inkomster för exploaterings genomförande, fördelning av kostnader för exploateringsområdets framtida underhåll, exploaterings utbyggnadstakt och tidpunkt för färdigställande, påföljds klausuler gentemot exploitör om avtalet inte följs samt ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande.

3. Regler vid markanvisning och försäljning av fastigheter

3.1. Gemensamma regler

Som huvudregel gäller att all försäljning av regionens fastigheter, såväl bebyggda som obebyggda, ska ske i konkurrens för att generera högsta möjliga köpeskilling.

För att kunna uppfylla målen i bostadsförsörjningsplanen behöver vi kunna värdera andra kriterier än pris såsom byggandet av andel hyresrätter, prisnivåer på hyran eller miljöprestanda. Detta ska tydligt anges innan försäljningen.

Regionen tillämpar en prisnivå som lägst ger täckning för fastighetens bokförda värde och för regionens kostnader för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader.

Försäljning inom område där planläggning pågår, ska som princip avvakta den färdiga planen innan värdering och försäljning genomförs. Om försäljning ändå ska ske innan planläggning genomförts, ska hänsyn tas till planens inriktning.

Tomträtt

När mark eller fastighet ska avyttras kan tomträtt under vissa särskilda betingelser vara lämplig som upplåtelseform. Där behov finns ger tomträttsinstitutet ett visst kommunalt inflytande över markanvändningen. Tomträtt kan vara ändamålsenlig i områden där slutlig markanvändning inte är klarlagd och där en framtida ändring av gällande planförhållanden kan komma att innebära en omprövning av markvärdet. Tomträtt kan också vara lämplig för mark som ska upplåtas för icke kommersiella ändamål, såsom kultur- och idrottsverksamhet.

Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter

Gemensamma villkor för markanvisning

- a) Huvudregeln vid markanvisning som avser bostäder ska vara försäljning av marken. I undantagsfall kan tomträttsupplåtelse vara aktuell.
- b) Markanvisningarna tidsbegränsas till högst två år från beslutet i regionstyrelsen.
- c) Om inte ett bindande köp eller tomträttsavtal har träffats under avtalad tid för markanvisningen, kan regionstyrelsen göra en ny markanvisning till annan. Förlängning kan medges av regionstyrelsen om särskilda skäl föreligger.
- d) Regionen ska även ha rätt att återta en markanvisning under den tidsbegränsade perioden, om byggherren uppenbarligen inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om regionen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagna markanvisningar ger inte byggherren rätt till ersättning.
- e) Detaljplanearbetet ska ske i nära samverkan mellan regionen och byggherren där utgångspunkten är de regionala planintentionerna. All projektering som sker under detaljplanearbetet ska ske i samråd med regionen.
- f) Om fler markanvisningar sker inom ett planområde ska byggherrarna samverka i planprocessen.
- g) Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte byggherren rätt till ny markanvisning som kompensation.
- h) Markanvisning får inte i något avseende överlåtas till någon annan utan regionens skriftliga godkännande.
- i) Markanvisning sker i första hand utifrån ett anbudsförfarande, för att i likhet med huvudregeln uppnå högsta möjliga pris. I undantagsfall kan direktanvisning bli aktuell. Regionstyrelsen fattar beslut om hur markanvisning ska ske.

I bostadsförsörjningsplanen för Gotland har ett antal bostadspolitiska mål inom bland annat jämställdhet, barnperspektiv och hållbarhet formulerats. Målen utgör en grund för arbetet med markanvisning och exploatering. Region Gotland är sedan 1992 en ekokommun, med målet att samhällsutvecklingen ska vara långsiktigt hållbar ur såväl ett socialt, ekologiskt som ett ekonomiskt perspektiv. Planeringen för och byggandet av bostäder är härvidlag ett centralt område. Bostäder har lång livslängd, både bostädernas miljöprestanda och den fysiska miljön de utgör tillsammans med sin omgivning blir rådande under lång tid. Hur den fysiska miljön utformas påverkar i sin tur med åren ofta den sociala hållbarheten.

Vid val av byggherre ska regionen sträva efter att fördela mark för byggande på olika byggherrar för att uppnå konkurrens och få fler aktörer på marknaden. Vid urvalet bör vidare ges viss viktning för tidigare genomförda goda projekt liksom för nytänkande, låga boendekostnader, energisnåla byggnader och hållbarhetsperspektiv. En långsiktig miljö- och kvalitetsprofil hos byggherren är en förutsättning för sunda och bra bostäder. Även kostnadsfaktorn är viktig, invånarna är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnaderna

Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter

och gynna byggherrar som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Markanvisning genom anbudsförfarande

Markanvisning för flerfamiljsbostäder sker vanligen efter anbudsförfarande eller i speciella fall efter markanvisningstävling. Infordrande av anbud från byggherrar avser i normalfallet pris, men kan också avse idéer om utformning och användning av marken. Tävlingsförfarandet används i de speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Det kan t ex vara att utveckla ett projekt där arkitektur och innehåll tillsammans med ekonomin är viktiga parametrar.

Markanvisning genom direktanvisning

Direktanvisning kan bli aktuell när det har konstaterats att konkurrens för det aktuella markområdet saknas eller när ambitionerna med ett visst samhällsbyggnadsprojekt inte kan nås genom ett konkurrensutsatt förfarande. Markpriset ska dock alltid baseras på en marknadsmässig värdering.

3.2. Småhustomter

Region Gotland iordningställer småhustomter för egnahemsbyggande inom bland annat de utpekade serviceorterna på ön. Försäljning av tomter sker via fastighetsmäklare.

3.3. Mark för flerfamiljshus

Region Gotland ska ta fram mark för byggande av flerbostadshus i lägen där marknaden efterfrågar samt ha en beredskap för att iordningställa och planlägga mark inom de utpekade serviceorterna. Marken fördelas till byggherrar genom ett markanvisningsförfarande.

3.4. Mark för industri, handel, kontor

Region Gotland iordningställer mark lämpad för etablering av industri, handel och kontor. Planlagd mark färdig för försäljning ska finnas i Visby samt inom de orter där efterfrågan kan bedömas uppstå. Marken planläggs och förbereds för utbyggnad av infrastruktur i form av gator, vatten och avlopp mm.

3.5. Mark för idrottsverksamhet m.m.

Mark som lämpar sig för idrotts- och rekreationsändamål definieras vanligen inom ramen för den översiktliga planeringen. Det kan t ex gälla mark för fotbollsplaner, ridbanor, löparbanor, skidspår eller andra icke kommersiella ändamål.

3.6. Särskilda regler vid försäljning av bebyggd fastighet

Huvudregeln är att försäljning av bebyggda fastigheter, exempelvis gamla skolor eller andra verksamhetslokaler som inte längre behövs inom regionens verksamhet, alltid ska ske som en öppen försäljning i full konkurrens. Genomförande av försäljningen ska skötas av fastighetsmäklare med vilken regionen har tecknat avtal. Mäklaren ska svara för samtliga försäljningsaktiviteter såsom annonsering, visning, värdering, förhandling och avtalsskrivning.

Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter

I vissa fall, till exempel när byggnad inom fastighet ägs av hyresgäst, arrendator eller annan, samt när fastighet under lång tid förhyrts och disponerats av annan, kan direkt försäljning övervägas. Försäljningspriset ska dock alltid baseras på en marknadsmässig värdering.

4. Priser och avgälder

Grundregel:

Marknadsvärde ska användas vid beräkning av försäljningspris och tomträttsavgäld. För småhustomter gäller särskilda regler enligt nedan.

4.1. Småhustomter

De tomter som regionen färdigställer för byggnation av enskilda småhus ska säljas till marknadspris genom anlita fastighetsmäklare. Tomträtt tillämpas inte vid avyttring av nya tomter.

För småhustomt upplåten med tomträtt beräknas tomträttsavgälden enligt följande: Marktaxeringsvärdet minskas med kostnaderna för markanläggningar och anslutningsavgifter för VA och el. Utifrån detta värde beräknas ett marknadsvärde för en råtomt. Den årliga tomträttsavgälden ska utgöra 3,25 procent av råtomtens marknadsvärde.

Tomrättsinnehavare får efter ansökan och regionens medgivande friköpa tomträtten till ett pris motsvarande 60 procent av råtomtens marknadsvärde enligt ovan.

För att säkerställa genomförandet kan köpeavtal för småhustomt innehålla villkor om att tomten inom två år vid vite ska bebyggas med bostadsbyggnad till ett värde av minst 400 kr/kvm tomtyta. Vite för nybyggnadsskyldighetens fullgörande ska utgå med 100 kr/kvm tomtyta.

4.2. Mark för flerfamiljshus

Mark för hyresrättslägenheter kan via markanvisning säljas eller upplåtas med tomträtt. Gällande mark för bostadsrättslägenheter och andra upplåtelseformer är huvudregeln att marken via markanvisning ska säljas, men i undantagsfall kan upplåtelse med tomträtt tillämpas. Vid värderingen ska hänsyn tas till upplåtelseformen.

För mark upplåten med tomträtt beräknas årlig tomträttsavgäld med hjälp av marknadsvärdet för aktuellt markområde och avgäldsrentan 3,25 procent.

Tomrättsinnehavare får efter ansökan och regionens medgivande friköpa tomträtten till ett pris motsvarande marknadsvärdet.

Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter

4.3. Mark för industri, handel och kontor

Mark för industri, handel och kontor ska som huvudregel säljas, men i undantagsfall kan upplåtelse med tomträtt tillämpas. Vid försäljning av mark planerad för industri, handel och kontor ska priset avspegla markens marknadsvärde. Om ett marknadsvärde inte kan fastställas kan i förväg fastställda riktpriiser istället användas. Riktpriiserna för olika ändamål och områden anges nedan. Riktpriset kan justeras beroende på om aktuell tomt avviker från områdets normala förhållanden när det gäller följande:

- tomtens läge inom värdeområdet,
- tomtens lämplighet samt byggrätt,
- efterfrågan på mark

Observera! Regionen tillämpar en prisnivå som lägst ger täckning för bokfört värde för fastigheten och regionens kostnader för att iordningställa marken inklusive infrastrukturkostnader. Riktpriiserna nedan är därför att betrakta som en utgångspunkt för fastställande av ett värde.

Värdeområde	Riktpris (2014 års nivå)*
Visby – mark för industri/kontor	175 kr/kvm tomtyta
Visby – mark för handel	350 kr/kvm tomtyta
Gotland utom Visby - mark för industri/handel/kontor	100 kr/kvm tomtyta

*Regionstyrelsen får revidera riktpriiserna när behov föreligger.

För att säkerställa genomförandet kan köpeavtal/exploateringsavtal innehålla villkor om att tomten inom två år vid vite ska bebyggas med byggnad/anläggning till ett värde av minst 400 kr/kvm tomtyta. Vite för nybyggnadsskyldighetens fullgörande ska utgå med 100 kr/kvm tomtyta.

För mark upplåten med tomträtt beräknas årlig tomträttsavgäld med hjälp av marknadsvärdet för aktuellt markområde och avgäldsrentan 3,25 procent.

Tomrättsinnehavare får efter ansökan och regionens medgivande friköpa tomträtten till ett pris motsvarande marknadsvärdet.

4.4. Mark för idrottsverksamhet mm

När mark säljs eller upplåts för icke kommersiella ändamål, t ex idrottsanläggningar, kan det vara svårt att fastställa ett marknadsmässigt värde för marken. Mark som är belägen inom idrotts- och rekreationsområden har dessutom ofta begränsad möjlighet till användning. Om befintlig plan medger en mer flexibel användning (kontor, bostäder etc.) ska detta avspegla sig i värderingen och i den köpeskilling eller tomträttsavgäld som tillämpas. Grundregeln är

Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter

strävan efter att uppnå en prisnivå som ger täckning för fastighetens bokförda värde och för de kostnader som regionen haft för att iordningställa marken. Följande riktpriiser gäller:

Råmark för idrottsändamål

Köp: 15 kr/kvm

Arrende/tomträtt: 0,5 kr/kvm och år

Råmark för idrottsändamål med byggrätt för lokal

Köp 30 kr/kvm

Arrende/tomträtt: 1 kr/kvm och år

Lokaler/byggnader

Köp: Marknadsmässig värdering. Försäljning via mäklare.

Hyra: Regionens kostnader för kapital, försäkring, administration, ev. VA etc. omsätts i hyra.

Resterande kostnader hänförliga till förhyrningen belastar hyresgästen.

4.5. Försäljningsbeslut

Beslut om försäljning av fastighet eller friköp av tomträtt beslutas som huvudregel av regionfullmäktige. Dock gäller undantag härifrån som medger att regionstyrelsen får fatta försäljningsbeslut i ärende där varken försäljningspris eller bokfört värde överstiger 4 miljoner kronor.

5. Övriga bestämmelser

5.1. Dokumentation

Vid fastighetsförsäljning eller upplåtelse med tomträtt sker dokumentation i form av diarium och protokoll från nämnd- och fullmäktigebeslut samt skriftliga underlag till beslut. För fastighetsförsäljningar som sker via fastighetsmäklare finns krav på dokumentation i enlighet med de regler som gäller för mäklartjänstens utförande och som regleras i fastighetsmäklarlagen. Samtliga handlingar från dessa försäljningar ska diarieföras i nämnda ärende- och dokumenthanteringssystem.

5.2. Betalning vid fastighetsförsäljningar

Vid försäljning av fastighet ska köpekontraktet innehålla bestämmelser kring köpeskillingen och dess erläggande. Grundläggande bestämmelser kring köpeskilling vid fastighetsförsäljning finns i Jordabalken. Huvudregeln som ska tillämpas inom Region Gotland är att köpeskilling ska erläggas innan regionen till köparen överlämnar ett undertecknat köpebrev. Köpebrevet är normalt ett villkor för köpets fullgörande och köparens möjlighet att söka lagfart. Olika typer av fastighetsaffärer kan emellertid innehålla olika ingredienser när det gäller köpeskilling. Det kan ibland vara ändamålsenligt med villkor kring köparens erläggande av handpenning, ibland kopplade till kontraktets undertecknande, antagen detaljplan eller beviljat bygglov.

5.3. Ekonomisk säkerhet vid exploatering

Riktlinjer för markexploatering och försäljning av mark och fastigheter

I exploateringsavtal kan regleras att exploatören ställer säkerhet för fullgörandet av skyldigheter som avtal medför. Säkerheten ska uppgå till ett belopp som innebär att exploatören står risken för den planerade exploateringen. Säkerheten ska överlämnas till regionen innan exploateringsavtalets tecknande.