

Datum: 2020-08-20
Handläggare Jennie Andersson

Kommunledningskontoret

e:

Direktnr: 0322-61 67 45

Beteckning: 2020.230 KS

Redogörelse avgift för markanvisning

Sedan Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar blev gällande den 1 januari 2015, ska kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för dessa. I samband med att kommunens riktlinjer för markanvisning uppdateras, tas ett förslag fram för att kommunen ska kunna anta en avgift för markanvisning.

Den 19 oktober 2009 togs ett beslut i Tekniska nämnden om att godkänna principer för att bestämma optionsavgiftens storlek, § 91. Eftersom beslutet är fattat i en annan nämnd, och är över tio år gammalt, behöver ett nytt beslut fattas om avgift vid markanvisningar. Av kommunens riktlinjer för markanvisning, som antogs av kommunfullmäktige den 25 april 2018, § 89, framgår det att en skälig avgift ska tas ut i samband med en markanvisning. Avgift för markanvisning är således ett komplement och förtydligande av riktlinjer för markanvisning. Då det är svårt att bedöma avgiften från fall till fall i dagens läge, kommer det att underlätta för både handläggare och byggherre om det finns ett dokument som tydligt redovisar hur avgiften bestäms.

Planeringen och byggandet av nya bostäder och verksamhetslokaler är en viktig del av Alingsås kommuns utveckling. Genom markanvisningar kan kommunen stimulera nyproduktionen av bostäder och

verksamhetslokaler. Anvisning av mark ska säkerställa den samhällsutveckling som anges i beslutade kommunala planer, mål- och policydokument. Att använda sig av markanvisningar är ett effektivt sätt att genomföra detaljplaner och ett bra verktyg för att möjliggöra bebyggelse på kommunal mark.

Markanvisningens betydelse

I Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar finns definitionen av markanvisning:

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. (Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar)

När kommunen och byggherren ingår ett markanvisningsavtal, som syftar till att möjliggöra en framtida marköverlåtelse, är markområdet vanligtvis låst i två år. Under tiden marken står låst till en byggherre genom ett markanvisningsavtal, uppstår kostnader för kommunen.

Markanvisningsavgiften är en compensation från byggherren till kommunen, för att det markområde som anvisats är låst under en specifik tid och för den specifika byggherren. Genom markanvisningsavtalet har byggherren i sin tur ensamrätt att förhandla med kommunen, pröva förutsättningarna för att bebygga markområdet samt förvärva marken.

Markanvisningsavgiften syftar till att täcka kommunens ingångsvärden och övriga löpande kostnader, som uppstår under

anvisningstiden. Avgiften kan betraktas som en symbol för att byggherren tar ett aktivt ansvar för att inom markanvisningstiden utveckla ett projekt på angiven plats. Avgiften återbetalas inte vid avbruten markanvisning och dras inte av från den slutgiltiga köpeskillingen.

Markanvisningsavgiftens innebörd för kommunen

Markanvisningsavgiften är en kompensation från byggherren till kommunen, för den tid som markanvisningen pågår. Avgiften ska täcka kostnader kopplade till det anvisade markområdet, som uppstår för kommunen under markanvisningstiden. Avgiften kan även täcka en förlorad intäkt, när marken står obebyggd och låst till en byggherre.

Nedan listas kommunens kostnader som markanvisningsavgiften avser täcka:

Täcka förlorad intäkt

När marken är bunden till en byggherre genom markanvisningsavtal, står marken låst och obebyggd i upp till två års tid. Under dessa två år kan förändringar ske i den kommunövergripande, eller nationella, utvecklingen av fastighetspriser. I de fall markanvisningen inte slutförs, och således inget marköverlåtelseavtal tecknas, ska markanvisningsavgiften täcka kommunens intäktsförlust.

Täcka kommunens kostnader under tiden marken är uppbunden

Under tiden ett markområde är låst hos en byggherre genom markanvisningsavtal, förekommer löpande kostnader för kommunen. Dessa kostnader inkluderar bland annat fastighetsskatt. Markanvisningsavgiften ska täcka de kostnader som uppstår för

kommunen, under tiden markanvisningen fortlöper. Avgiften kan också avse att täcka kapitalkostnader för till exempel arkeologi och infrastruktur.

Försäkran för kommunen om att byggherren har som avsikt att bebygga markområdet

Genom att byggherren erlägger en årlig markanvisningsavgift, som inte betalas tillbaka eller räknas av framtida köpeskilling, ger det en försäkran för kommunen att byggherren har som avsikt att bebygga markområdet. Syftet med markanvisningsavgiften är att byggherren vid tecknandet av markanvisningsavtalet verkligen ska vara intresserad av att genomföra projektet.

Avgiftsprincip

Avgiftens storlek ska vara baserad på en bedömning av förväntad köpeskilling för den fastighet som markanvisningen avser. I speciella fall eller när markanvisningsavgiften inte kan bedömas, ska kommunstyrelsen besluta om markanvisningsavgiftens storlek.

Markanvisningsavgiften betalas årligen av byggherren till kommunen och avräknas inte mot köpeskillingen vid ingånget marköverlåtelseavtal. Om markanvisningen avträdes eller avtalstiden löper ut, utan att ersättas med marköverlåtelseavtal, återbetalas inte dittills erlagda markanvisningsavgifter.

Markanvisningsavgiften

Avgiften baseras på en bedömning av förväntad köpeskilling för den fastighet som markanvisningen avser. Tjänstemän på

exploateringsenheten har utgått från tidigare markanvisningar och dess förväntade samt slutgiltiga köpeskilling, vid bedömning av avgiften. Ett högsta och lägsta värde för avgiftens storlek ska vara en säkerhet både för kommunen och byggherren. Således kan avgiften inte bli orimligt liten för kommunen, så att det inte täcker ingångsvärdena och de löpande kostnader som uppstår. Ett högsta värde innebär att avgiften inte heller blir orimligt stor för byggherren.

Avgift för mark som är planlagd för ändamålet

Markanvisningsavgiftens storlek är 1 % av uppskattad köpeskilling, med ett minsta värde om 50 000 kr och ett högsta värde om 100 000 kr. Avgiften betalas årligen.

Avgift för mark som ej är planlagd för ändamålet

Markanvisningsavgiftens storlek är 1 % av uppskattad köpeskilling, med ett minsta värde om 25 000 kr och ett högsta värde om 75 000 kr. Avgiften betalas årligen.