

Notat om kommunale handlingsmuligheder for jordforsyning

Økonomi- og Erhvervsudvalget har efter indstilling fra Teknisk Udvalg anmodet om et notat vedrørende kommunale handlingsmuligheder for jordforsyning.

Kommunens rolle i byudvikling

Kommunen er via Planloven ansvarlig for gennem kommuneplan og lokalplaner at fastlægge, hvor der kan ske byudvikling. Herudover kan kommunen have en aktiv rolle i selve byudviklingen i form af opkøb af jord, udstykning, byggemodning og salg. Specielt for erhvervsjord er det ofte kommunen, som forestår byggemodning og salg. Økonomiudvalget har på møde den 18. januar 2012 ([sag nr. 7](#)) i en sag vedrørende kommunalt engagement i byggemodning besluttet, at der fortsat skal tages udgangspunkt i såvel kommunal som privat byudvikling.

Det kommunale engagement i byudviklingen er bl.a. begrundet i,

- at sikre kvalitet og fremdrift i udstykningen
- at sikre et varieret udbud af boliggrunde
- at sikre en geografisk spredning i salgbare boliggrunde

Planlov og rummelighed

Folketinget er på vej til at vedtage en ny planlov. Nuværende praksis synes at blive en del af lovforslaget. Det betyder, at kommunerne kun må planlægge og udlægge det areal i byzone, som der inden for planlægningsperioden på 12 år vurderes at blive behov for. Opgørelsen over behov sker på baggrund af bl.a. den nyeste befolkningsprognose og den viden, der findes om udbud og efterspørgsel i de enkelte byer og deres opland. Som udgangspunkt revurderes behovet hvert 4. år i forbindelse med revidering af Kommuneplanen, og det udlagte areal tilpasses udviklingen. Kommunen kan dog mellem revisionerne – såfremt ændringer i behovet – udlægge nye områder. Både ved yderligere udlæg ved den ordinære revision og ved kommuneplantillæg skal det nye behov dokumenteres. Ved manglende dokumentation må forudses et statsligt veto.

Såfremt kommunen i perioden ønsker at udlægge nye områder til byzone – uden at kunne dokumentere et fornyet behov – kan dette kun gennemføres, såfremt der samtidig udtages et andet areal med en tilsvarende størrelse udlagt til byzone.

Det gælder endvidere, at et nyt areal til byzone skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.

Det bemærkes, at vurderingen i forbindelse med seneste revision af kommuneplanen er, at der alene er behov for nye byudviklingsområder i Viborg by.

Baggrunden for ovenstående nationale begrænsninger i forhold til udlægning af arealer i byzone er, at jordressourcen er knap, og at der primært af hensyn til jordbruget og dets investeringssikkerhed ikke skal udlægges mere areal end nødvendigt.

Forvaltningen følger løbende befolkningsudviklingen i kommunen samt udviklingen på boligmarkedet og fremlægger behov for arealudlæg til byzone samt behov for køb af jord og byggemodning for udvalg og Byråd.

Kommunens opkøb af jord

Ud fra behovet for og ønsket om kommunale udstykninger køber kommunen jord i aktuelle områder, der ligger inden for Kommuneplanens rammer.

Viborg Kommune har tidligere også købt jord, når lejligheden naturligt byder sig, og det er blevet vurderet hensigtsmæssigt m.h.p. byudvikling på sigt.

Frem til 2009 var det ifølge Planloven muligt for en kommune at ekspropriere på baggrund af en kommuneplan. Dermed kunne Kommunen erhverve ejendomme tidligt i planforløbet, så der blev sikret helhed i planlægningen, og der kunne være sikkerhed for, at byudviklingen blev realiseret. Dette skete eksempelvis i Møgelkær, hvor der blev eksproprieret ca. 80 hektar i 2001 med afsæt i Kommuneplan 2001-12. Herefter blev der udarbejdet en strukturplan samt etapevist lokalplaner.

I 2009 blev Planloven ændret, så kommuner nu kun kan ekspropriere, når der foreligger en vedtaget *lokalplan*, og der samtidig kan dokumenteres et aktuelt behov. Dermed er kommunens mulighed for at erhverve jord ved ekspropriation (og ekspropriationslignende vilkår) på et tidligt tidspunkt i planprocessen bortfaldet.

Ejere af landbrug, skovbrug eller gartneri kan inden for 4 år efter kommunens overførsel af et areal til byzone (ved lokalplanlægning) forlange arealet lokalplanlagt og overtaget af kommunen. Kommunen skal således i planlægningen nøje overveje, hvornår et nyt område er aktuelt i forhold til kommunens behov (tidsmæssigt). Såfremt en grundejer selv ønsker et areal udlagt udbeder kommunen i praksis sig en erklæring om, at en ejer fraskriver sig overtagelsesretten.

Prisen på jord

Prisen for jord følger markedsprisen og fastsættes som udgangspunkt via forhandling mellem kommunen og jordejer. Såfremt der ikke kan opnås enighed om prisen – og kommunen fortsat ønsker at udstykke arealet – træffes beslutning om ekspropriation. Prisen på jord ved ekspropriation bliver typisk fastsat af Taksationskommissionen/Overtaksationskommissionen. Prisen kan dog også aftales med ejeren i forbindelse med aftale om ekspropriationslignende vilkår. I disse tilfælde tilkendegiver Byrådet at ville ekspropriere et givet areal, men der indgås inden egentlig ekspropriation en frivillig aftale med ejeren.

Når en kommune erhverver jord ved ekspropriation eller på ekspropriationslignende vilkår, skal sælger ikke betale skat af sin avance på salget. Da sælger naturligt nok typisk har fokus på provenuet ved salg af jord, har skattefriheden hjulpet til, at Kommunen har kunnet erhverve jord til konkurrencedygtige priser.

Det er fortsat muligt at erhverve jord i fri handel, før der foreligger en lokalplan, men i så fald skal lods-ejerne betale skat af evt. avance ved salg af jorden. Med sælgers typiske fokus på provenuet ved salg, betyder det, at prisen ved køb, før der foreligger en lokalplan, oftest vil være ca. den dobbelte af en ekspropriationspris.

Det skal bemærkes, at selv når der foreligger en lokalplan, er det ikke givet, at der kan eksproprieres. Dels skal der som ovenfor nævnt være et aktuelt behov, dels er der et mere generelt krav om nødvendighed. Det betyder bl.a., at der ikke kan eksproprieres, hvis der i forvejen er grunde nok i området i forhold til den aktuelle efterspørgsel. Det kan f.eks. være private grunde, og der er således ikke ekspropriationshjemmel blot for at skaffe kommunale grunde som supplement til private grunde.

Offensiv jordkøbspolitik (købe tidligt og mange steder) og byggemodning

Med den ovennævnte betydning af de skattemæssige forhold for prisen og lokalplankravet er det blevet vanskeligere at føre en "offensiv jordkøbspolitik", hvis ikke Kommunen er indstillet på at betale en merpris ved jordkøb. Hvis Kommunen omvendt er villig til at betale en højere pris, vil det formentlig oftest være muligt at købe på et tidligt tidspunkt. I givet fald skal man dog være opmærksom på, at der er en (principiel) risiko for, at der ikke bliver planlagt for det pågældende område. Man skal også være opmærksom på, at der på et så tidligt tidspunkt typisk ikke er overblik over risikoen for arkæologi i området.

Kommunen søger imidlertid så vidt muligt at få kontakt med ejerne af ejendomme i lokalplanområdet, inden der er vedtaget en lokalplan, for bl.a. at informere om Kommunens interesse i et køb. Ofte er der inden lokalplanens vedtagelse ført forhandlinger, således at der kan indgås aftaler umiddelbart efter lokalplanens vedtagelse.

Herudover kan man principielt fremskynde lokalplanlægningen, så den er på plads i god tid inden, der bliver behov for byggemodning.

Man skal også være opmærksom på, at Kommunen ikke må påbegynde opkøb og byggemodning, med mindre der er udsigt til at få udgifterne dækket ved efterfølgende grundsalg. Det bemærkes i den forbindelse, at vi ved en ukompliceret byggemodning i et område, hvor råjordsprisen ikke er særligt høj, skal regne med en kostpris til jordkøb og byggemodning, der nødvendiggør en salgspris på min. 250.000 - 400.000 kr. inkl. moms pr. parcelhusgrund.