

STYRDOKUMENT

DATUM

2022-05-10

Taxa för mark och exploatering**Relaterade styrdokument**

Detta dokument ersätter *Taxa för mark och exploatering med dnr 0438/20 som upprättats den 2021-02-15 KF § 18.*

Taxan bör läsas tillsammans med *Policy avseende mark och exploatering* samt *Riktlinjer för mark och exploatering.*

Omfattning

Denna taxa omfattar försäljning och upplåtelse av Älvsbyns kommuns mark, byggnader och lokaler.

Antagande och revidering

Denna taxa beslutas av kommunfullmäktige. Översyn av priser sker årligen i samband med budgetarbetet. För översyn ansvarar kommunchef.

Administrativ avgift

För handläggning enligt denna taxa debiterar Älvsbyns kommun enligt avgift i Plan- och byggtaxa. Avgiften indexuppräknas, 2024 års avgift är 1095 kr per timme.

Fastighetsrättsliga kostnader

Fastighetsrättsliga kostnader som tillkommer vid försäljning av mark bekostas av köparen. Exempel på sådana kostnader är kostnader vid lagfartsansökan, avstyckning och fastighetsreglering.

Plankostnader

Kostnader för upprättande av eventuell detaljplan och därtill hörande utredningskostnader bekostas av köpare om inte annat överenskommes.

Anslutningsavgifter

Priser i denna taxa anges exklusive anslutningsavgifter.

Osäkerheter

Vid osäkerhet kring möjlighet att tillämpa denna taxa vid försäljning eller upplåtelse av mark bör en värdering av den avsedda marken genomföras.

Dokumenttyp	Dokumentnamn	Fastställd/upprättad	Beslutsinstans	Giltighetstid
Taxa	Taxa för mark och exploatering	KF 2022-06-13 § 58	Kommunfullmäktige	Fr.o.m. 2022-07-01 tills vidare
Dokumentansvarig	Version	Senast reviderad	Dokumentinformation	Detta dokument gäller för
Kommunchef	2.0	KF 2021-02-15 § 18	Dnr 0210/22–259	Politik, anställda, medborgare.

Försäljning av kommunalt ägd mark, kommunala fastigheter, byggnader och lokaler

Försäljning av byggnader och bebyggda fastigheter

Prismodell	Marknadspris <i>Undantag för skolfastigheter¹</i>
Process	<ol style="list-style-type: none"> 1. Förfrågan 2. Värdering 3. Ev. remiss 4. Köpekontrakt+ köpebrev
Villkor	<p>Följa planer Ej strategiskt värde för kommunens egen verksamhet Bidra till samhällsutveckling Reellt behov/ej spekulativt syfte Ej nyttjad av annan intressent (exempelvis pågående arrende) Ej hindra framtida nyttjande av närliggande fastigheter Ej hindra/störa annan befintlig eller framtida verksamhet Ej inverka på allmänt intresse/värde <i>Undantag för skolfastigheter:</i> Köparen ska vara registrerad som förening och kunna uppvisa att verksamhet bedrivits under minst fem år, förslagsvis genom verksamhetsberättelse.</p>

Försäljning av byggklara småhustomter²

Prismodell	Differentierad
Pris	Enligt läge (A-E): 170, 150, 130, 81, 27 kr/m ² <i>Undantag: markanvisningsavtal gällande exploatering av flera småhustomter enligt nedan kan innehålla överenskommelse om andra priser.</i>
Process	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bokning 2. Köpekontrakt, i förekommande fall handpenningavtal 3. Bygglov + finansiering 4. Köpebrev
Villkor	<p>Enligt detaljplan Enligt bygglov Reellt behov, ej spekulativt syfte Bostad för permanent bruk <i>Undantag: enligt markanvisningsavtal.</i></p>

A-läge: Tomter i A-läge är tomter som bedöms vara särskilt attraktiva. Tomterna kan ligga i närheten av handel och service och/eller i närheten av vatten eller andra natursköna områden. Tomterna kan också ligga i sådant läge att de med en eller flera sidor vetter mot park eller grönområde.

B-läge: Tomter i B-läge är tomter som bedöms vara attraktiva men som i förhållande till tomter i A-läge ligger längre ifrån exempelvis vatten, handel och service eller har en mindre tomtstorlek.

¹ Försäljning av tomter som tidigare använts för folkskola och som upplåtits för bygård sker enligt beslut i kommunfullmäktige KF den 7 september 1992.

² Med byggklara småhustomter avses detaljplanerade och avstyckade tomter för en eller tvåbostadshus som är redo att bebyggas. Byggklara tomter ska ha infrastruktur i form av minst gata (kan vara belagd/obelagd) samt vara förberedda för anslutning till VA och eventuell övrig infrastruktur.

C-läge: Tomter i C-läge är tomter som ligger i samma kvarter eller bostadsområde som tomter med A- eller B-läge men som sett till sitt läge, storlek och/eller till följd av särskilda krav enligt gällande detaljplan bedöms mindre attraktiva än tomter i A eller B-läge.

D-läge: Tomter i D-läge kan vara exempelvis lucktomter i befintliga bostadsområden som inte blivit sålda på många år. Tomter i D-läge kan också vara planlagda på ett sätt som ställer större krav på byggnation än på andra jämförbara tomter. Tomter i D-läge har i förhållande till tomter i E-läge ett mer centralt eller på annat sätt mer attraktivt läge.

E-läge: Tomter i E-läge kan vara exempelvis lucktomter i befintliga bostadsområden som inte blivit sålda på många år och/eller som är belägna i byar eller områden utanför Älvsbyn. Tomter i E-läge kan också vara planlagda på ett sätt som ställer större krav på byggnation än på andra jämförbara tomter.

Undantag

I de fall flera byggklara småhustomter säljs till exploatör som har för avsikt att för egen räkning uppföra bostäder till försäljning på den öppna marknaden ska ett markanvisningsavtal som reglerar villkoren för försäljningen upprättas mellan parterna.

Kompletteringsmark

10 kronor/m² markyta vid planändring eller dylikt när tillskottet i areal inte ökar fastighetens bygg rätt.

Relaterat - Tomtköavgift

Älvsbyns kommun har när denna taxa upprättas ingen tomtkö. Om en tomtkö uppstår gäller följande.

Pris	Anmälningsavgift 300 kr (engångskostnad)
Årlig avgift³	300 kr

Försäljning av byggklara industri- eller verksamhetstomter⁴

Prismodell	Rak
Pris*	80 kr/m ²
Process	1. Etableringsförfrågan 2. Köpekontrakt + köpebrev
Villkor	Följa kommunens planer

* Erforderliga justeringar av köpeskillingen kan göras med hänsyn till tomtens läge och beskaffenhet. Kommunchef ges rätt att i förhållande till ovan angivet normalpris inom intervallet – 10 till + 15 kronor/m² markyta variera köpeskillingen med hänsyn till markförhållanden, läge och ökade kostnader. Vid större avvikelser krävs beslut i kommunstyrelsen.

³ Årlig avgift utgår från och med kalenderåret efter det år anmälningsavgiften betalades.

⁴ Med byggklara industri- och verksamhetstomter avses detaljplanerade och avstyckade tomter för verksamhet respektive industri, vanligen mindre än 10 000 m². Byggklara tomter ska ha infrastruktur i form av minst gata (kan vara belagd/obelagd) samt vara förberedda för anslutning till VA och eventuell övrig infrastruktur.

Försäljning av tomt för flerbostadshus

I de fall en eller flera tomter som är planlagda (eller som under markanvisningsprocessen planläggs) för flerbostadshus säljs till exploatör som har för avsikt att för egen räkning uppföra bostäder till försäljning eller uthyrning på den öppna marknaden ska ett markanvisningsavtal⁵ som reglerar villkoren för försäljningen upprättas mellan parterna.

Prismodell	Marknadspris
Process	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eventuell annonsering och inbjudan 2. Etableringsförfrågan/tävling 3. Markanvisningsavtal 4. Köpekontrakt 5. Bygglov + eventuell avstyckning 6. Köpebrev
Villkor	Enligt eventuell detaljplan och villkor i markanvisningsavtal.

Försäljning av råmark

Kommunen kan i undantagsfall sälja råmark⁶.

	Varken planlagd eller avstyckad	Planlagd men inte avstyckad	Avstyckad men inte planlagd	Planlagd och avstyckad
Exempel	<i>Förfrågan om mark för privat bostadsändamål</i>	<i>20 ha Norra Nyfors ovanf. kraftledning</i>	<i>Avstyckad tomt utanför detaljplan.</i>	<i>Norra Nyfors tomt 10-12.</i>
Prismodell	Differentierad	Differentierad	Differentierad	Differentierad
Baspris*	8 kr/m ²	12 kr/m ²	12 kr/m ²	27 kr/m ²
Process	<ol style="list-style-type: none"> 1. Etableringsförfrågan 2. Ev. remiss 3. Ev. markanvisningsavtal 4. Köpekontrakt 5. Bygglov + ev. avstyckning 6. Köpebrev 			
Villkor	Följa planer Ej strategiskt värde för kommunens egen verksamhet Bidra till samhällsutveckling Reellt behov/ej spekulativt syfte Ej nyttjad av annan intressent (exempelvis pågående arrende) Ej hindra framtida nyttjande av närliggande fastigheter Ej hindra/störa annan befintlig eller framtida verksamhet Ej inverka på allmänt intresse/värde			

* Erforderliga justeringar av köpeskillingen kan göras med hänsyn till tomtens läge och beskaffenhet. Med läge och beskaffenhet avses exempelvis

⁵ Se Riktlinjer för mark och exploatering.

⁶ Med råmark avses mark som ägs av Älvsbyns kommun som inte är byggklar. Marken kan ha åtkomst till infrastruktur i form av väg eller dylikt men det är inte någon garanti. Till skillnad från de byggklara tomterna i föregående avsnitt är råmark inte färdig att bebyggas. Exempelvis kan marken vara bevuxen med skog och sly eller kräva större markarbeten. Marken kan ha åtkomst till teknisk infrastruktur (exempelvis väg) men det är inte någon garanti. Råmark kan vara detaljplanerad och/eller avstyckad.

- fastighetens läge (jfr. lägena A-E för villabebyggelse och fastighetens läge i förhållande till planlagt industriområde, väg och dylikt för annan bebyggelse)
- huruvida väg finns i områden eller inte
- huruvida området bör planläggas i syfte att möjliggöra fler än den avsedda tomten
- köparens planer på exploatering och hur väl dessa är förenliga med kommunens planer
- skog, berg eller andra värden
- tidigare utförda markarbeten i området

Kommunchef ges rätt att i förhållande till ovan angivet normalpris inom intervallet – 10 till + 15 kronor/m² markyta variera köpeskillingen med hänsyn till markförhållanden, läge och ökade kostnader. Vid större avvikelser krävs beslut i kommunstyrelsen.

Upplåtelse av kommunalt ägd mark, kommunala fastigheter, byggnader och lokaler

Arrenden

För arrenden gäller krav enligt Riktlinjer för mark och exploatering.

Anläggningsarrenden	5 % av markvärdet per år, fastställt genom värdering eller prislista för industrimark (se tabell sida 4 och 6). Formel: avgift = 0,05 * (pris kr/kvm * antal kvm).
Bostadsarrenden	Enligt upprättade bostadsarrendeavtal. Förnyade bostadsarrendeavtal: 2 % av markvärdet per år, fastställt genom prismodell för villatomter (sida 5). Formel: avgift = 0,02 * (pris kr/kvm * antal kvm). Index: uppräknig enligt KPI basmånad oktober 2020.
Lägenhetsarrenden	5 % av markvärde per år, fastställt genom värdering eller prislista för industrimark. Formel: avgift = 0,05 * (pris kr/kvm * antal kvm)
Jordbruksarrenden	Avgift för administration, besiktning före och efter nyttjande motsvarande minst 1 timme enligt plan- och byggtaxa debiteras.
Jaktarrenden	Vid upplåtelse för jakt tas en avgift på 3kr/hektar ut. Index: uppräknig enligt KPI basmånad oktober 2020.
Upplåtelser för samhällsnyttiga funktioner exempelvis vägar, energi, vatten och avlopp samt kommunikation.	Vid upplåtelse för uppställning och upplag för samhällsnyttiga funktioner är arrendet kostnadsfritt.

Övriga tillfälliga markupplåtelser för kommersiell verksamhet exempelvis festivaler och cirkus.	Avgift för administration, besiktning före och efter nyttjande motsvarande minst 1 timmar enligt plan- och byggtaxa debiteras. En depositionsavgift kan tas ut beroende på verksamhetens art.
Schakt-/grävtilstånd	Avgift för administration, besiktning före och efter nyttjande motsvarande minst 1 timme enligt plan- och byggtaxa debiteras.
Återställning	Upplåtet område ska återställas till ursprungligt skick eller enligt överenskommelse. Om området vid efterbesiktning inte är tillfredsställande återställt tillkommer faktisk kostnad för återställning, dock minst 5 000 kr.
Jordvärme	35 kr/kvm, engångsbelopp. En administrativ avgift motsvarande minst 1 timme handläggning enligt plan- och byggtaxa tillkommer.
Nyttjanderätt trädgård/grönområde	Upplåtelsen sker till en engångskostnad motsvarande minst 1 timmes handläggning. Avgiften debiteras i samband med avtalets tecknande.

Avtalsservitut

Privat fastighetsägare

Pris: Engångsavgift 5 000 kr + 5kr/kvm. Eventuellt virkesvärde tillfaller markägaren.

Index: KPI indexuppräknings basmånad oktober 2020.

Kommunala bolag

Avtal om servitut upprättas vid behov.

Ledningsrätt

Privat fastighetsägare

Ledningsrätters pris fastställs via lantmäteriförrättning.

Kommunala bolag

För ledningsrätter inom kommunkoncernen gäller upprättat avtal mellan Älvsbyns kommun och bolagen.

Tomträttsavgälder

Nyupplåtelse av tomträtter för flerbostadshus och lokaler sker enligt tabellen nedan eller vid behov utifrån värdering enligt marknadspris. Tomtpris kan förändras över tid och räknas upp vid tecknande av nytt avtal. Avgäldsränta uppräknas beroende av vad som avtalats vart tionde eller vart tjugonde år med konsumentprisindex (KPI) med oktober månad det år avtal tecknas som basår.

Tomttyp	Tomtpris	Avgäldsränta nyupplåtelse	Exempel
Flerbostadshus och lokaler	170 kr/m ²	5%	Tomt på Leken 4 749 kvm * 1,05 * 170 kr/m ² = 40 366 kr per år.

Tomttyp	Tomtpris	Avgäldsränta nyupplåtelse	Exempel
Fritidstomter småhus	170 kr/m ²	3,3%	Fritidshustomt vid älven 2 000 kvm * 1,033 * 170 kr/m ² = 11 200 kronor per år.
Handelstomter	170 kr/m ²	5%	Handelstomt liknande OKQ8 4 334 kvm * 0,05 * 170 kr/m ² = 36 839 kr per år.
Industritomter	80 kr/m ²	5%	Industritomt Norra Nyfors 5 000 kvm * 0,05 * 80 kr/m ² = 20 000 kronor per år.
Idrottsanläggningar	1 kr/m ²	5%	Älvåkra IP 39 802 kvm * 0,05 * 1 = 1990 kr per år.
Fritidsområden (camping och liknande)	170 kr/m ²	5%	Selhomens campinganläggning 8 425 kvm * 0,05 * 170 = 71 612 kr per år.