



TAXA FÖR MARK OCH EXPLOATERING

Dokumenttyp Taxa	Dokumentnamn Taxa för mark och exploatering	Fastställd/upprättad 2021-02-15 KF § 18	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Giltighetstid Från och med 2021-02-22 tills vidare
Dokumentansvarig Samhällsbyggnadschef	Version 1.0	Senast reviderad 2020-12-02	Dokumentinformation Dnr 0438/20	Detta dokument gäller för Politik, anställda, allmänheten.

Innehåll

Inledning	3
Definitioner.....	3
Omfattning	3
Antagande och revidering	3
Indexuppräknig.....	3
Moms.....	3
Administrativ avgift	3
Fastighetsrättsliga kostnader	3
Försäljning av kommunal mark	4
Fastigheter inom detaljplanelagda industriområden.....	4
Villatomter i detaljplanelagda områden.....	5
Icke detaljplanerad mark för enskilt ändamål.....	6
Befintlig bebyggd fastighet.....	8
Skolfastigheter.....	9
Upplåtelse av kommunal mark.....	10
Arrenden.....	10
Avtalsservitut.....	11
Privat fastighetsägare.....	11
Kommunala bolag.....	11
Ledningsrätt.....	11
Privat fastighetsägare.....	11
Kommunala bolag.....	11
Tomträttsavgälder	11
Markanvisning	12
Tomtköavgift.....	12

Inledning

Denna taxa ska läsas tillsammans med Riktlinjer för mark och exploatering, Älvsbyns kommun.

Definitioner

De definitioner som används i denna taxa finns beskrivna i Riktlinjer för mark och exploatering.

Omfattning

Denna taxa omfattar all prissättning för försäljning och nyttjande av Älvsbyns kommuns mark.

Antagande och revidering

Denna taxa beslutas av kommunfullmäktige.

Indexuppräknings

Kommunstyrelsen äger rätt att besluta om indexuppräknings av denna taxa.

Översyn av priser sker årligen i samband med budgetarbetet. För översyn ansvarar mark- och exploateringsrådet.

Hur prisuppräknings ska ske anges under respektive rubrik. Vid sänkning av KPI sker ingen förändring.

Moms

Moms kan tillkomma för vissa avgifter i denna taxa.

Administrativ avgift

För handläggning enligt denna taxa debiterar Älvsbyns kommun 1 030 kr per timme. Timkostnaden justeras med konsumentprisindex (KPI) med basmånad oktober 2020. Administration kan ske av Älvsbyns kommun eller de kommunala bolagen.

Fastighetsrättsliga kostnader

Fastighetsrättsliga kostnader som tillkommer vid försäljning av mark bekostas av köparen.

Försäljning av kommunal mark

Fastigheter inom detaljplanelagda industriområden

Vad som anges för detaljplanelagda industrifastigheter avser fastigheter inom Norra Nyfors industriområde, Altuna industriområde med flera industriområden som ägs av Älvsbyns kommun.

PRISMODELL	Rak
BASPRIS	80 kr/m ² exklusive eventuella kostnader för iordningsställande till byggklar tomt. I priset ingår teknisk infrastruktur till tomtgräns i form av gata, VA och el.
IORDNINGSSTÄLLANDE	I samband med markanvisning ska överenskommelse om avverkning och iordningsställande av fastigheten träffas. Utöver baspris kan virkesvärde och dylikt tillkomma.
LANTMÄTERIKOSTNADER	Bekostas av köpare
PLANKOSTNADER	Bekostas av köpare
PROCESS	Etableringsförfrågan Markanvisningsavtal Bygglov + eventuell avstyckning Köpekontrakt+ köpebrev
KRAV	Följa kommunens planer Bidra till samhällsutveckling Reellt behov, ej spekulativt syfte Ej hindra framtida nyttjande av närliggande fastigheter Ej hindra/störa annan befintlig eller framtida verksamhet Realisering av exploatering inom två år från markanvisning Exploateringskrav enligt villkor i markanvisning Ok med avseende på ledningar, gator och annan infrastruktur

Villatomter i detaljplanelagda områden

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 annan sida 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 handel och service. Tomter i B-läge kan ligga i samma område som tomter i A-läge men med en mindre tomtstorlek.

C-läge: Tomter i C-läge kan vara exempelvis lucktomter i befintliga bostadsområden som inte blivit sålda. Tomter som ställer krav på byggnation i flera våningar eller andra särskilda krav, exempelvis suterrängtomter och tomter med krav på par- eller kedjehus kan också anses vara C-lägen.

Kostnaden för respektive tomt redovisas på kommunens hemsida.

PRISMODELL	Differentierad
BASPRIS	Enligt läge (A, B, C): 170, 150, 130 kr/m ² Uppräkning sker enligt KPI, basmånad oktober 2020.
LANTMÄTERIKOSTNADER	Bekostas av köpare
PROCESS	Bokning Avtal + handpenning Bygglov + finansiering Köpekontrakt + köpebrev
KRAV	Enligt detaljplan Enligt bygglov Reellt behov, ej spekulativt syfte Bostad för permanent bruk

Icke detaljplanerad mark för enskilt ändamål

	FÖR INDUSTRI	FÖR BOSTÄDER	FÖR JORD- OCH SKOGSBRUK ELLER LIKANDE
PRISMODELL	Differentierad	Differentierad	Differentierad
EXPLOATERINGSKRAV	Enligt villkor i markanvisningsavtal	Enligt villkor i handpenningavtal	Enligt villkor i markanvisningsavtal
BASPRIS	Minst 60 kr/m ² , pris kan variera och fastställs i värdering.	Minst 60 kr/m ² , pris kan variera och fastställs i värdering.	Minst 60 kr/m ² , pris kan variera och fastställs i värdering.
LANTMÄTERI-KOSTNADER	Bekostas av köpare	Bekostas av köpare	Bekostas av köpare
PLANKOSTNADER	Bekostas vid behov av köpare	Ej aktuellt	Ej aktuellt
PROCESS	Etableringsförfrågan Markanvisningsavtal Bygglov + avstyckning Köpekontrakt+ köpebrev	Etableringsförfrågan Avtal med handpenning Bygglov + avstyckning Köpekontrakt+ köpebrev	Etableringsförfrågan Remiss mark- och etableringsråd + ev. politik Avstyckning Köpekontrakt+ köpebrev
KRAV	Följa planer Ej strategiskt värde för kommunen Bidra till samhällsutveckling Reellt behov Ej spekulativt syfte Ej nyttjad av annan intressent Ej hindra framtida nyttjande av närliggande fastigheter Ej hindra/störa annan befintlig eller framtida verksamhet Ej inverka på allmänt intresse/värde Realisering av exploatering inom två år från köp	Följa planer Ej strategiskt värde för kommunen Bidra till samhällsutveckling Reellt behov Ej spekulativt syfte Ej nyttjad av annan intressent Ej hindra framtida nyttjande av närliggande fastigheter Ej hindra/störa annan befintlig eller framtida verksamhet Ej inverka på allmänt intresse/värde Realisering av exploatering inom två år från köp	Följa planer Ej strategiskt värde för kommunen Bidra till samhällsutveckling Reellt behov Ej spekulativt syfte Ej nyttjad av annan intressent Ej hindra framtida nyttjande av närliggande fastigheter Ej hindra/störa annan befintlig eller framtida verksamhet Ej inverka på allmänt intresse/värde Realisering av exploatering inom två år från köp

	Exploateringskrav Ok med avseende på ledningar, gator och annan infrastruktur Godkänt av mark- och etableringsrådet	Exploateringskrav Ok med avseende på ledningar, gator och annan infrastruktur Godkänt av mark- och etableringsrådet	Exploateringskrav Ok med avseende på ledningar, gator och annan infrastruktur Godkänt av mark- och etableringsrådet
REMISS POLITIK	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
REMISS ÖVRIGT	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
ALTERNATIV	Övrig mark för verksamhet kan upplåtas genom nyttjanderätt/arrende	Övrig mark för verksamhet kan upplåtas genom nyttjanderätt/arrende	Övrig mark för verksamhet kan upplåtas genom nyttjanderätt/arrende

Vid värdering ska följande förutsättningar beaktas

- Fastighetens läge i förhållande till handel och service, väg, vatten och dylikt
- Möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avloppsnät
- Möjlighet att ansluta till gata/väg
- Förekomst av skog, berg/grus, matjord och dylikt

Befintlig bebyggd fastighet

De villkor och den taxa som gäller vid försäljning av befintlig bebyggd fastighet som ägs av Älvsbyns kommun. För så kallade skoltomter som omfattas av beslut KF 1992-09-07 gäller istället krav enligt nästa avsnitt; Skolfastigheter.

PRISMODELL	Marknadspris
LANTMÄTERIKOSTNADER	Köpare
PLANKOSTNADER	Köpare
PROCESS	Förfrågan Värdering Planbesked för ändring av detaljplan i förekommande fall Köpekontrakt+ köpebrev
KRAV	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 Godkänt av mark- och etableringsrådet i förekommande fall
REMISS POLITIK	Ja/nej Enligt riktlinjer gällande markköp samt försäljning av fastigheter.
REMISS ÖVRIGT	Ja/nej
ALTERNATIV	Fastigheten kan eventuellt hyras ut, se riktlinjer för mark- och exploatering.

Mark- och etableringsrådet äger rätt att efter gemensamt beslut vid särskilda skäl göra underbyggda avsteg från kravställningen.

Skolfastigheter

Försäljning av tomter som tidigare använts för folkskola och som upplåtits för bygård sker enligt beslut i kommunfullmäktige 1992-09-07.

För sådana ärenden gäller följande.

PRISSÄTTNING	Enligt politiskt beslut
LANTMÄTERIKOSTNADER	Köpare
PLANKOSTNADER	Köpare
PROCESS	Förfrågan Värdering Planbesked för ändring av detaljplan i förekommande fall Köpekontrakt+ köpebrev
KRAV	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 Godkänt av mark- och etableringsrådet i förekommande fall Köparen ska vara registrerad som förening och kunna uppvisa att verksamhet bedrivits under minst fem år, förslagsvis genom verksamhetsberättelse.
ALTERNATIV	Fastigheten kan eventuellt hyras ut, se riktlinjer för mark- och exploatering.

Upplåtelse av kommunal mark

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).
BOSTAD SARRENDEN	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 4 timmar enligt plan- och byggtaxa debiteras.
JAKTARRENDEN	Vid upplåtelse för jakt tas en avgift på 3kr/hektar ut. Index: uppräknig enligt KPI basmånad oktober 2020.
UPPLÅTELSE 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 MARKUPPLÅTELSE FÖR KOMMERSIELL VERKSAMHET EXEMPELVIS FESTIVALER OCH CIRKUS.	Avgift för administration, besiktning före och efter nyttjande motsvarande minst 4 timmar enligt plan- och byggtaxa debiteras. En depositionsavgift kan tas ut beroende på verksamhetens art.
SCHAKT-/GRÄVTILLSTÅND	Avgift för administration, besiktning före och efter nyttjande motsvarande minst 4 timmar 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 4 timmars handläggning enligt plan och bygg-taxa tillkommer.
NYTTJANDERÄTT TRÄDGÅRD/GRÖNOMRÅDE	Upplåtelsen sker till en engångskostnad motsvarande 2 timmars handläggning. Avgiften debiteras i samband med avtalets tecknande.

Avtalsservitut

Privat fastighetsägare

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

Index: KPI indexuppräknig 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.
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 LIKANDE)	170 kr/m ²	5%	Selhomens campinganläggning 8 425 kvm * 0,05 * 170 = 71 612 kr per år.

Markanvisning

Beräknat försäljningspris under 500 000 kr 25 000 kr
Avräknas köpeskillingen.

Beräknat försäljningspris över 500 000 kr 50 000 kr
Avräknas köpeskillingen.

Om markanvisning ej leder till försäljning har kommunen rätt att behålla hel eller del av avgift för nedlagda kostnader, enligt överenskommelse i markanvisningsavtal.

Tomtköavgift

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

Pris: Anmälningsavgift 300 kr engångskostnad.

Årlig avgift: 300 kr per år.

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