



ÄLVSBYNS  
KOMMUN

# RIKTLINJER FÖR MARK OCH EXPLOATERING

DOKUMENTTYP	DOKUMENTNAMN	FASTSTÄLLD/UPPRÄTTAD	BESLUTSINSTANS	GILTIGHETSTID
Riktlinjer	Riktlinjer för mark och exploatering	2020-10-26, KF §15	Kommunfullmäktige	F.r.o.m 2020-10-26 tills vidare
DOKUMENTANSVARIG	VERSION/STATUS	SENAST REVIDERAD	DOKUMENTINFORMATION	DETTA DOKUMENT GÄLLER FÖR
Kommunchef	1.0		Dnr 221/20-003	Handläggare mark och exploatering

# INNEHÅLL

INLEDNING .....	8
Syfte och mål.....	8
Avgränsning.....	9
Avvikelse från riktlinjer .....	9
Övergångsbestämmelser.....	9
KOMMUNENS MARKINNEHAV .....	9
Kommunen som huvudman för allmän plats.....	9
FÖRSÄLJNING AV MARK OCH FASTIGHETER .....	10
Definition.....	10
Beredning.....	10
Riktlinjer för försäljning .....	10
Inventering av mark- och fastighetsinnehav .....	12
Prissättning .....	12
UPPLÅTELSE AV MARK.....	12
Definition.....	12
Beredning.....	12
Omständigheter att ta ställning till vid bedömning.....	13
Nyttjanderätt .....	13
Riktlinjer för nyttjanderätt.....	13
Arrende .....	14
Hyra .....	17
Markupplåtelseavtal för ledning.....	18
Servitut .....	18
Riktlinjer för servitut.....	18
Tillsyn av upplåtelseavtal.....	18
KOMMUNALA MARKANVISNINGAR.....	19
Syftet med riktlinjer för markanvisning .....	19
Metoder för markanvisning .....	19
Kommunens handläggning av inkomna intresseanmälningar.....	19
Bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar .....	20
Vad innebär det att träffa markanvisningsavtal?.....	20
Riktlinjer för markanvisning .....	20
Markanvisningsavtalets innehåll.....	21

Överlåtelse och upplåtelse av mark till byggaktör.....	21
Principer för markprissättning .....	21
EXPLOATERINGSAVTAL.....	21
Definition.....	21
Beredning.....	22
Kostnadsfördelning.....	22
Standard på gator, vägar och annan allmän platsmark .....	22
Exploateringsavtalets innehåll .....	22

## INLEDNING

Kommunen har det yttersta ansvaret för bebyggelseutvecklingen och den fysiska samhällsplaneringen. Kommunen har också ansvar för bostadsförsörjningen och för att säkerställa allmänna intressen. Detta ansvar som regleras genom plan- och bygglagen ger kommunen stora möjligheter att styra över markanvändningen.

Som markägare har kommunen ytterligare möjlighet att påverka utvecklingen. Att äga mark är ofta en viktig förutsättning för utveckling av kommunal verksamhet och för att kunna tillgodose behov som kommunen är skyldig att tillhandahålla kommuninvånarna.

Kommunens mark kan användas på olika sätt som vart och ett kan bidra till bostadsförsörjning, utveckling och tillväxt:

- Allmänt ändamål – gator, torg, parker eller andra grönytor som förvaltas av kommunen och upplåts till allmänheten. Dessa bidrar bland annat till god framkomlighet, trivsel, rekreation och lek.
- Samhällsviktig bebyggelse – skolor, förskolor, särskilda boenden m.m.
- Försäljning – till person eller företag som på ett eller annat sätt kan använda marken för utveckling i egen regi.
- Upplåtelse – till person eller företag som under en begränsad tid ges tillåtelse att nyttja kommunens mark för exempelvis torghandel, uteservering eller odling.
- Markreserv för framtida utvecklingsbehov – mark som sparas och i vissa fall kan upplåtas under en begränsad tid i väntan på att framtida planer ska sättas i verket.

Hur väl Älvsbyns kommun når uppsatta mål för en hållbar samhällsutveckling, positivt företagsklimat, mångfald och ekologisk balans beror till stor del på hur kommunen handhar sitt markinnehav.

En sund ekonomi och en ekonomi i balans är kommunala mål som innebär att kommunen ska ha en skälig avkastning på sitt fastighetsinnehav.

Kommunens befintliga markinnehav i utvecklingsområden skapar möjligheter för kommunen att åstadkomma en önskvärd utveckling. Markinnehaven ger möjlighet att tillhandahålla mark såväl för nya företagsetableringar som för bostadsbebyggelse. Hur målen för bebyggelseutvecklingen och bevarandevärdena ska uppfyllas befästs i kommunens långsiktiga översiktliga planering och i kommunens detaljplaner.

### Syfte och mål

Framtagandet av dessa riktlinjer är ett led i arbetet med att skapa förutsättningar att uppnå kommunens mål för bebyggelseutveckling och tillväxt.

Riktlinjerna ska tydliggöra kommunens förhållningssätt när det gäller upplåtelser och försäljning av kommunens mark och vara ett stöd för handläggare som arbetar med dessa frågor.

I riktlinjerna har kommunens riktlinjer för markanvisning (2019) inarbetats. Riktlinjer för markanvisning med dnr 0438/18 upphävs i och med antagandet av dessa riktlinjer

### Avgränsning

Riktlinjer för upplåtelse av offentlig plats enligt Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Älvsbyns kommun<sup>1</sup> behandlas inte i dessa riktlinjer.

### Avvikelse från riktlinjer

Den nämnd som vid varje tidpunkt har ansvaret för att ingå avtal om upplåtelse, försäljning, exploatering eller markanvisning får frångå riktlinjerna när det finns särskilda skäl i det enskilda fallet.

Fastighetsförvaltare innehar rätten att i avtal om upplåtelse, försäljning, exploatering eller markanvisning ange fler villkor än de som framgår av riktlinjerna så länge de är juridiskt hållbara.

### Övergångsbestämmelser

Vad som anges i dessa riktlinjer gäller för nya avtal. Äldre avtal kan innehålla villkor som inte överensstämmer med dessa riktlinjer, dessa ska inte ändras om inte nytecknande ska ske.

## KOMMUNENS MARKINNEHAV

Älvsbyns kommun har en god markreserv. Största delen av markinnehavet ligger inom detaljplanerade områden och utgörs av allmän platsmark, d.v.s. gator, torg, parker eller andra grönytor. Detta är mark som behövs för allmänheten och kommunens generella förhållningssätt är därför att denna mark inte är till salu.

Kommunen äger också en del avstyckade tomter, såväl för industri som för bostäder, inom detaljplanlagda områden. Flera av tomterna är byggklara och finns till försäljning.

Kommunens markägande innefattar även exploateringsbar mark, för bostäder eller verksamheter, inom och i nära anslutning till planlagda områden. Denna mark finns till största delen i Älvsbyn och i Vidsel. Områdena saknar infrastruktur som VA och gator.

Det finns också enstaka kommunägda fastigheter i mindre byar som inte är detaljplanerade men där det tidigare har funnits skolbyggnader eller anläggningar för kommunal infrastruktur. I flera byar har dessa fastigheter övergått i byaföreningars ägo eftersom kommunens behov förändrats över tid.

Kommunen äger även skogsmark samt en mindre andel jordbruksmark som utarrenderas eller upplåts med nyttjanderätt.

Utöver den obebyggda kommunala marken äger kommunen också bebyggda fastigheter, huvudsakligen inom planlagda tätbebyggda områden. De flesta av dessa fastigheter är bebyggda för samhällsviktiga behov så som skolor, förskolor, särskilda boenden offentliga lokaler m. fl.

### Kommunen som huvudman för allmän plats

Kommunen har i överensstämmelse med plan- och bygglagen som huvudprincip att allmän plats, det vill säga gator, torg, parker eller andra grönytor samt naturmark inom planlagda områden, ska ägas och förvaltas av kommunen. Utanför de områden där kommunen har primärkarta centralt i Älvsbyn, Visträsk, Vidsel och Korsträsk finns enstaka detaljplaner för fritidsbebyggelse och liknande med enskilt huvudmannaskap för gator och allmän platsmark.

---

<sup>1</sup> Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Älvsbyns kommun (Dnr 227/19-003)

Det finns även en del enskilda vägar i kommunen, där berörda fastighetsägare har väghållaransvaret. Kommunen är inte huvudman för enskilda vägar men har andel i vissa vägföreningar och vägsamfälligheter.

## FÖRSÄLJNING AV MARK OCH FASTIGHETER

### Definition

I detta kapitel regleras försäljning av kommunal mark och av kommunala fastigheter. Med kommunal mark menas all mark som ägs av kommunen. Med kommunal fastighet menas alla fastigheter, både bebyggda och obebyggda, som är ägs av kommunen.

Med fastighetsförvaltare avses Älvsbyns fastigheter AB som har uppdrag att förvalta kommunens mark och fastigheter.

### Beredning

Försäljning av kommunal mark och kommunala fastigheter/tomter handläggs av fastighetsförvaltare och beslutas av kommunstyrelsen eller av delegat enligt delegationsordningen. Försäljning kan uppdras åt mäklare. Mark- och etableringsrådet avgör om försäljning ska ske i egen regi eller via mäklare.

Kommunal mark och kommunala fastigheter som finns till försäljning återfinns på kommunens hemsida samt hos mäklare om sådan anlitats. Den som är intresserad av att köpa annan mark/fastighet av kommunen kan lämna in en skriftlig intresseanmälan. Intresseanmälan skickas till: [kommunen@alvsbyn.se](mailto:kommunen@alvsbyn.se) alternativt till Älvsbyns kommun, 942 85.

Om konkurrens uppstår vid försäljning av mark eller fastigheter prioriteras normalt den som först inkom med sin intresseanmälan.

### Riktlinjer för försäljning

- Utgångsläget för all kommunägd mark är att den är till salu om det gynnar kommunens tillväxt och är förenligt med kommunens översiktsplan samt övriga planer och mål.
- Försäljning av mark ska endast komma i fråga om det allmänna intresset av det aktuella området bedöms vara lågt.
- Kommunens försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig när det gäller kommunens fastighetsförsäljningar. EU:s statsstödsregler innebär en begränsning av hur prissättningen får ske.
- Områden som gränsar till detaljplanlagda områden ska i normalfallet inte säljas. Sådana utgör ofta markreserv för framtida utveckling.
- Kommunens mark utanför detaljplanlagda områden är normalt inte heller till salu men avyttring kan ske i samband med markbytesaffärer som i sin tur kan ge förutsättningar att genomföra kommunens intentioner om utveckling och tillväxt som beskrivs i den översiktliga planeringen.
- Mindre markregleringar förekommer inom ramen för fastighetsbildningslagen.
- Kommunen får ibland förfrågningar från privatpersoner om att köpa till mindre markområden inom planlagda områden. Oftast kan inte detta ske utan planändring vilket gör processen avsevärt dyrare än vad den tillkommande markbiten kan värderas till.
- Kan försäljning av kompletteringsmark enligt ovan ske prissätts den enligt gällande taxa eller marknadsvärderat pris.
- I det fall fastighetsägaren vill ändra detaljplanen kan planbesked begäras hos kommunstyrelsen. Kommunen prioriterar i normalfallet inte sådana planförändringar. Om planbeskedet beviljas bekostar köparen planändringen.
- I normalfallet ska kommunens mark inte ska säljas förrän den detaljplanerats och avstyckats till tomter för bostadsbebyggelse respektive verksamhet eller industri.

- Försäljning av mark eller fastighet som kan antas ske i spekulationssyfte tillåts inte eftersom kommunen enligt lag (3 kap miljöbalken) ska hushålla med mark och vatten. Sådan förfrågan gäller exempelvis företag som utan plan på byggnation eller expansion av verksamhet begär att få köpa mark av kommunen.
- Vid försäljning av fastigheter eller av endast byggnad på fastighet ska en utredning först göras om fastigheten/byggnaden behöver behållas för samhällets utveckling. Kommunen ska i detta sammanhang beakta näringslivets exploateringsbehov.
- Försäljningar kan villkoras (exempelvis att byggnad ska uppföras inom viss tid). Villkoren ska regleras i avtalet. För tomtmark och industrimark ska det finnas generella villkor om att tomten ska bebyggas inom viss tid.
- Vid försäljning av fastighet/byggnad där det finns befintlig hyresgäst erbjuds hyresgästen i första hand att få köpa fastigheten/byggnaden till marknadspris och i andra hand läggs den ut på öppna marknaden. Vid försäljning av mark med bostadsarrende erbjuds i första hand arrendatorn att få köpa marken till marknadsvärderat pris.
- Kommunala småhustomter fördelas till kommunens tomtkö och säljs till ett fast pris med tillkommande anslutningsavgifter.
- Kommunala verksamhetstomter säljs till en kostnad enligt taxebilaga. Eventuella anslutningsavgifter tillkommer.



## Inventering av mark- och fastighetsinnehav

Fastighetsförvaltaren ska årligen inför budgetbeslut genomföra en inventering av kommunens samlade mark- och fastighetsinnehav samt lägga förslag på vilka fastigheter som kan avyttras. Utifrån ovanstående förslag ska kommunstyrelsen besluta om eventuell avyttring.

### Prissättning

**Industrimark** enligt taxa, konkurrensutsättning eller enligt värdering

**Tomtmark** enligt taxa, konkurrensutsättning eller enligt värdering

**Jordbruksmark** enligt konkurrensutsättning eller värdering

**Skogsmark** enligt konkurrensutsättning eller värdering

**Kompletteringsmark** enligt taxa, konkurrensutsättning eller enligt värdering

**Övrig mark** enligt konkurrensutsättning eller enligt värdering

**Fastighet/byggnad** enligt konkurrensutsättning eller värdering

Vid prissättning ska hänsyn tas till markens eller fastighetens läge, storlek, tillgänglighet och beskaffenhet samt gjorda investeringar. Priset ska motsvara värdet på den öppna marknaden.

Tillkommande värden i form av skog med mera ska läggas på försäljningspriset. Eventuella kostnader för fastighetsregleringar och VA-anslutning i samband med markförsäljning bekostas av köparen. Kostnader för kommunens handläggning samt för oberoende värdering ska läggas på försäljningspriset.

Mark- och exploateringsrådet ska avgöra om oberoende värdering av mark eller fastighet ska göras samt om konkurrensutsättning ska ske. Kommunens riktlinjer för markköp och försäljning<sup>2</sup> av fastigheter ska följas.

## UPPLÅTELSE AV MARK

### Definition

Den som äger en fastighet kan nyttja fastigheten själv eller upplåta rätten att nyttja den till någon annan. Genom markupplåtelse ger ägaren någon annan vissa begränsade befogenheter att nyttja fastighet eller del av en fastighet. Markupplåtelse kan ske genom nyttjanderätt eller servitut.

### Beredning

Vid upplåtelse av mark ska kommunens vägledande dokument alltid ligga till grund och kommunen ska i sin roll som markägare värna om likställighetsprincipen (2 kap. 3 § kommunallagen).

Skriftlig ansökan om att få nyttja mark inklusive redovisning av geografisk utbredning ska skickas in till [kommunen@alvsbyn.se](mailto:kommunen@alvsbyn.se), alternativt via post till Älvsbyns kommun, 942 85 Älvsbyn.

Det är kommunens fastighetsförvaltare som ansvarar för handläggning av upplåtelse av mark. Fastighetsförvaltaren ansvarar för att utreda ansökan. Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd för markupplåtelse. Om fastighetsförvaltaren gör bedömningen att ändamålet för markupplåtelsen är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området ska skriftligt avtal upprättas och tecknas enligt gällande delegationsordning. Avtalet ska krav, ansvar och skyldigheter framgå, både avseende tiden

---

<sup>2</sup> Riktlinjer för markköp och försäljning (Dnr 0274/19-209)



under upplåtelsen samt tiden efter. Kommunen kan kräva säkerheter för att garantera skyldigheter i avtal. Villkoren för upplåtelser ska vara lika för liknande markupplåtelser i kommunen.

I de fall kommunen önskar upplåta mark exempelvis för jordbruk, och ansökan inte inkommit ansvarar fastighetsförvaltaren för att finna en lämplig arrendator. Lämplig arrendator kan vara lantbrukare med verksamhet i närliggande fastighet.

Omständigheter att ta ställning till vid bedömning

- Risk för störning för omgivning (ljud och/eller ljus)
- Anläggande och återställning
- Vattentillgång
- Risk för skadedjur
- Risk för lukt
- Väg till område
- Påverkan på naturvärden
- Bestämmelser såsom detaljplaner, riksintressen och naturvård
- Rättigheter såsom ledningsrätter och servitut
- Allmänhetens behov

### Nyttjanderätt

En nyttjanderätt är en rätt att använda en eller flera fastigheter. Det kan också gälla en del av en fastighet. Nyttjanderätten uppstår när en fastighetsägare upplåter fastigheten till någon annan genom ett avtal.

En nyttjanderätt ska vara upplåten till en fysisk eller juridisk person och vara knuten till en viss fastighet. Det gäller för allmän nyttjanderätt, tomträtt och arrende.

Det finns två olika typer av nyttjanderätt, total och partiell. En total nyttjanderätt innebär att nyttjaren har rätt till all form av användning till området. En partiell nyttjanderätt innebär däremot att nyttjaren har rätt att använda området i ett visst avseende, till exempel för att fiska.

Exempel på vanligt förekommande nyttjanderätter är arrende, hyra, tomträtt, bostadsrätt, vägrätt och upplåtelse av torgplats<sup>3</sup>.

Nyttjanderätt är bindande i högst 25 år inom detaljplanelagt område och högst 50 år i övriga områden.

Riktlinjer för nyttjanderätt

- Kommunen ska inte upplåta mark till privatpersoner för uppförande av byggnader eller fasta anläggningar<sup>4</sup> inom eller i nära anslutning till detaljplanelagda områden i Älvsbyn, Visträsk, Korsträsk och Vidsel samt inom övriga utvecklingsområden för bebyggelse som utpekats i översiktsplanen.
- Kommunens mark inom tätbebyggt område ska inte upplåtas för verksamheter som kan orsaka störning för närboende. Exempel på störande verksamheter är öppna komposter,

---

<sup>3</sup> Källa: Sveriges domstolar, domstol.se

<sup>4</sup> Fasta anläggningar kan exempelvis vara kollektorslang för jordvärme, markbädd för avlopp, vägar eller olika typer av ledningar

uppläggnings av naturgödsel, verksamhet med tillverkning och upplag av ved eller flisning, störande djurhållning eller annan verksamhet som kan orsaka buller eller olägenhet.

- Mark inom detaljplanelagt område kan under en begränsad tid upplåtas för odling under förutsättning att området inte är av betydelse för allmänheten. Mark för privatpersoners odling bör inte upplåtas längre än ett år i taget med undantag för områden som i framtiden avses planeras för kolonilotter.
- Nyttjande som riskerar att medföra förorening ska inte tillåtas på kommunens mark då markägaren riskerar att bli ansvarig för kommande sanering. Ett exempel på verksamhet där försiktighet bör iakttas är upplag av massor.
- Markområden upplåtes i befintligt skick.
- Nyttjanderättshavaren ansvarar för drift, underhåll, ordning och skick inom området.
- Nyttjanderättshavaren får inte utan skriftligt tillstånd utföra ingrepp på fastigheten.
- För upplåtelser som är kortare än ett år tas en engångsavgift ut. Avgiften anpassas enligt kommunens taxa till områdets yta samt den tid nyttjandet avser.
- För nyttjanderätt/markupplåtelse för fasta anläggningar, byggnader, parkeringar, upplag, kolonilotter etc. för en tid som överstiger 12 månader tar kommunen ut en årlig avgift. Avgiften bestäms genom en taxa som beslutas av kommunfullmäktige.
- Mark kan upplåtas utan avgift.
- Fastighetsägaren debiterar nyttjanderättshavaren alla kostnader som uppstår, både under nyttjandetiden samt efter, till följd av att mark upplåtits. Sådana avgifter kan exempelvis röra städning och/eller sanering efter avslutad markupplåtelse.
- Avtalet får inte överlåtas på annan part.
- Av avtalet ska framgå om nyttjanderätten är total eller partiell.
- Av avtalet ska framgå för vilken tidsperiod nyttjanderättsavtalet gäller.
- Om förhållanden som påtagligt förändrar förutsättningarna för ett nyttjanderättsavtal skulle inträffa har parterna rätt att omgående omförhandla avtalet.
- Kommunens mark kan tillfälligt upplåtas för uppställning av arbetsbodar, materialupplag och parkering för arbetsfordon inom och med närhet till bostadsområden eller arbetsplatsområden i samband med bygg- och anläggningsarbeten. Vid behov av uppställning av traktorer, lastbilar eller andra arbetsmaskiner för bygg- och anläggningsprojekt ska det av avtalet framgå att området under upplåtelseperioden ska vara inhägnat och skyltat med hänvisning till ansvarig kontakt.
- Annan tillfällig användning kan vara behov av mindre markområde för några timmars nyttjande. Aktiviteten ska vara öppen för allmänheten och inte utgöra kommersiell verksamhet. Exempel för detta användande kan vara luciafirande till häst, show eller spel i det fria eller liknande.
- Skriftligt avtal är inte tvingande enligt lagen men Älvsbyns kommun som markägare kräver skriftligt avtal för alla markupplåtelser.
- Det krävs alltid markupplåtelse för att få sätta upp skyltar eller annonsera på kommunens mark. I många fall krävs även bygglov.

#### Arrende

Arrende är en typ av nyttjanderätt.

En upplåtelse räknas som arrende om följande förutsättningar är uppfyllda:

- Parterna har ingått ett avtal om upplåtelse av jord.
- Arrendatorn har rätt att aktivt använda jorden.
- Arrendatorn ska ersätta jordägaren för arrendet.

- Arrendatorn har egen besittning till det upplåtna området.
- Om avtalet gäller för jordbruks-, bostads-, eller anläggningsarrende ska det dessutom vara skriftligt.

Hur marken ska användas bestämmer vilken form av arrende som avses:

<b>Jordbruksarrende</b>	<b>jord upplåts till brukande</b>	<b>8 och 9 kap. Jordabalken</b>
<b>Bostadsarrende</b>	arrendator har rätt att uppföra bostad	8 och 10 kap. Jordabalken
<b>Anläggningsarrende</b>	arrendator har rätt att för förvärvsverksamhet uppföra byggnad	8 och 11 kap. Jordabalken
<b>Lägenhetsarrende</b>	mark upplåts för annat ändamål än ovanstående, exempelvis p-platser och idrottsplatser	7 och 8 kap. Jordabalken
<b>Fiskearrende</b>	fiskerätt upplåts genom avtal	7 och 8 kap. Jordabalken och Lag (1957:390) om fiskearrenden
<b>Jaktarrende</b>	jakträtt upplåts genom avtal	7 och 8 kap. Jordabalken och Jaktlag (1987:259)

Generella riktlinjer för arrenden

- Jordabalken innehåller regler för vad som kan regleras mellan parterna vid ett arrende. Vid avsteg från reglerna måste ansökan om dispens skickas in till arrendenämnden.
- Ett arrendeavtal bör endast upprättas för en mer varaktig upplåtelse där kommunen inte avser att sälja marken.
- Markområden upplåts i befintligt skick.
- Avtal om arrende upprättas skriftligen. Samtliga avtalsvillkor ska anges i avtalet. Ändring eller tillägg som inte är skriftliga är utan verkan.
- Av avtalet ska framgå vilken typ av arrende som avtalet avser.
- Bestämd areal för upplåtelsen ska framgå av avtalet samt av karta som bifogas avtalet.
- Uppsägning av arrendeavtal ska vara skriftlig.
- Arrendeavtal får inte överlåtas och uthyrning i andra hand tillåts inte.
- Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens medgivande utföra betydande ingrepp, såsom uppförande av byggnader/anläggningar eller fällande av träd, på fastigheten.
- Arrendeavtal får skrivas in i fastighetsregistret inskrivningsdel om inte annat anges i avtalet.
- Det åligger arrendatorn att söka och stå för erforderliga tillstånd för sin verksamhet eller åtgärder på tomten.
- Arrendatorn ansvarar för drift, underhåll, ordning och skick inom det nyttjade området samt alla kostnader tillhörande verksamheten.
- Möjlighet finns för arrendatorn att få option på förvärv av marken under avtalsperioden om kommunen väljer att avyttra marken. Prissättning vid försäljning av marken sker enligt taxebilaga. Om arrendatorn förvärvar fastigheten under en period för vilken arrendeavgift erlagts i förskott ska försäljningspriset regleras för de månader som förskottsbetalats under innevarande år.
- Det åligger arrendator att iordningställa väg till arrendeställe om behov föreligger. Om befintlig väg är samfärd och kommunen i egenskap av fastighetsägare årligen betalar en summa för vägens underhåll ska del av den kostnaden läggas till arrendeavgiften.
- Fastighetsägaren debiterar arrendatorn alla kostnader som uppstår, både under arrendetiden samt efter, till följd av att mark arrenderas ut. Sådana avgifter kan exempelvis röra sanering efter avslutat arrende.
- Arrendator bekostar VA- och elanslutning och arrendeavtalet ska innehålla överenskommelse om att arrendatorn upprättar eget abonnemang.

- Ersättning för arrende bestäms till ett årligt pris enligt taxebilaga.
- Vid avtalets upphörande ska området återställas i ursprungligt skick om det utförts arbeten utan kommunens godkännande.
- Ett långt arrende (49 år) medför besittningsrätt för den som är arrendator.

#### Riktlinjer för jordbruksarrende

När en jordägare låter någon annan bruka sin jord mot ersättning och skriver ett avtal som reglerar det är det ett jordbruksarrende. Förutom de generella riktlinjer som gäller för arrende gäller för jordbruksarrende även följande riktlinjer.

- Jorden ska användas enligt de metoder som kännetecknar jordbruket som näring. Dit räknas både åkermark och betesmark.
- Jordbruksarrende ska upplåtas ett år i taget med hänvisning till lagstiftning om besittningsskydd. Arrendatorn ges möjlighet till förlängning av avtalet med ett år i taget under förutsättning att avtalets samtliga villkor är uppfyllda och parterna i övrigt är överens. Förlängning av avtal ska av handläggaren bevakas ur lagperspektivet då ny lagstiftning kan ändra förutsättningarna.
- Arrendator som vill arrendera mark tillåts söka ekonomiskt bidrag på arealen genom egna stödrätter.
- Varje förfrågan om arrende av kommunens mark behandlas utifrån syftet med brukandet. Odling som är karaktäristisk för jordbruksnäringen men även annan odling av större format än för fritidsintresset är att hantera som jordbruksarrende. Djurbete är att hantera som jordbruksarrende.
- Kommunen har möjlighet att styra markanvändningen, exempelvis utifrån särskilda naturvärden. Detta ska i förekommande fall regleras i avtalets beskrivning av upplåtelsen.



- Upplåtelse av jordbruksmark inom detaljplanerat område ska medges med villkoret att kommunen inte ersätter för förlorad skörd i det fall att marken behöver ianspråk tas för detaljplanens syften. Kommunen bör om möjligt göra förbehåll avseende tid som krävs för att skörda växande gröda.
- Om ett visst brukande gynnar vissa naturvärden ska det anges som krav i avtalet. Exempel kan vara att växtligheten måste bortföras från marken, inte bara slås av eller att marken ska plöjas och sås in inom visst tidsintervall under arrendetiden.
- Kommunens rätt till arrendestället för nyanläggning och underhåll av allmänna ledningar ska gälla som krav för upplåtelsen. Om intrånget skadar växande gröda med inkomstbortfall som följd får arrendatorn ersättning av kommunen/ledningsägaren.

#### Riktlinjer för bostadsarrende

Ett bostadsarrende är mark där det ingår bostadshus, eller rätten att bygga ett sådant, där arrendatorn kan bo. Upplåtelse av mark för fritidshus är den vanligaste formen av bostadsarrende. Förutom de generella riktlinjer som gäller för arrende gäller för bostadsarrende följande riktlinjer.

- Kommunen bör endast undantagsvis tillämpa bostadsarrende och arrende får inte medges i strid mot detaljplan.
- Nya bostadsarrenden tillåts inte på kommunens mark.

#### Riktlinjer för anläggningsarrende

När en markägare skriftligt upplåter sin mark till en arrendator med byggnader eller för att bygga byggnader för att bedriva någon form av näringsverksamhet kallas det anläggningsarrende. Vanliga anläggningsarrenden är mark som upplåts för bensinstationer, master, transformatorstationer, friluftsanläggningar och vindkraftverk. Förutom de generella riktlinjer som gäller för arrende gäller för anläggningsarrende även följande riktlinjer.

- Vid ingående av avtal om anläggningsarrende krävs att arrendatorn ska kunna redovisa ekonomi som svarar mot att genomföra presenterat projekt.
- Arrendatorn ska i förekommande fall ha erhållit positivt förhandsbesked för byggnation innan avtal ingås. Arrendatorn ansvarar för att ansöka om förhandsbesked hos kommunen och samtliga kostnader för förhandsbesked och bygglov bekostas av arrendatorn.
- Byggnad eller anläggning som uppförs inom arrendeområdet ska vara av väsentlig betydelse för verksamheten.
- Det indirekta besittningsskyddet ska alltid avtalas bort för att undvika skadeståndsskyldighet.

#### Riktlinjer för lägenhetsarrende

En upplåtelse av mark räknas som lägenhetsarrende när den inte uppfyller förutsättningarna för att vara ett jordbruks-, bostads-, eller anläggningsarrende. Ett lägenhetsarrende kan till exempel vara en kajplats, kolonilott, parkeringsplats utomhus eller en plats för båt eller brygga. Förutom de generella riktlinjer som gäller för arrende gäller för lägenhetsarrende även följande riktlinjer.

- Kommunens mark ska inte upplåtas till bryggor för enskilt bruk.
- Mark får inte upplåtas för parkeringsplatser i strid mot gällande detaljplan.
- Kolonilottsområden kan i sin helhet arrenderas ut till förening eller liknande. Arrende för enskilda kolonilotter ska undvikas.

#### Hyra

Kommunen har bebyggda fastigheter som helt eller delvis hyrs ut, det kan exempelvis vara industrilokaler, kontorslokaler eller bostadsfastigheter som på sikt planeras ha en annan användning.

Hyresavtal omfattas av 12 kap. Jordabalken och avser upplåtelse av hus eller delar av hus till nyttjande mot ersättning.

#### Riktlinjer för hyresrätt

- Hyresavtal ska vara skriftligt.
- Hyresavtal gäller för obestämd tid eller för avtalad tid.
- Hyresavtal ska sägas upp skriftligen för att sluta gälla.
- Under hyrestiden ska hyresvärden hålla byggnaden i ordnat skick.
- När hyrestiden löper ut ska hyresgästen senast samma dag lämna byggnaden.
- Hyressättningen ska vara marknadsmässig och likställd mellan jämförliga objekt.

#### Markupplåtelseavtal för ledning

Markupplåtelseavtal tecknas ofta vid upplåtelse av mark för el, fiber och/eller värme och regleras i 7 kap. Jordabalken.

#### Riktlinjer för markupplåtelse

- Fastighetsägaren ger ledningsägaren rätt att anlägga och för all framtid bibehålla samt vid behov förnya ledning för el, fiber och/eller värme i marken.
- Ledningsägaren ska utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen eller uppföra byggnad/anläggning som kan äventyra fara för ledning. Ledningsägarens medgivande krävs för att vidta åtgärder på marken.
- Ersättning för intrångsersättning eller annan ersättning enligt grunderna i Expropriationslagen (1972:719) kan tas ut.
- Ledningsägaren har rätt och skyldighet att överlåta avtalet till ny ledningsägare.

#### Servitut

Servitut tillämpas när en fastighet för sin funktion behöver nyttja en annan fastighet eller delar av denna. Vanligt är att servitut finns för väg, vatten- och avloppsledningar, eller andra fasta anläggningar. Servitut följer fastigheten och följer med om en fastighet överläts. Servitut kan skrivas in hos inskrivningsmyndigheten som last för det fastighet som upplåter marken.

#### Riktlinjer för servitut

- Servitut ska i regel skrivas in hos Lantmäterimyndigheten.
- Den som vill ha ett servitut som lastar kommunens mark ska stå för inskrivningskostnader och eventuell förrättningskostnad. Kommunen ska stå för motsvarande kostnader i de fall kommunen är i behov av servitut på annans fastighet.

#### Tillsyn av upplåtelseavtal

Fastighetsförvaltare ansvarar för tillsyn av befintliga avtal. Vid behov ska platsbesök ske på fastigheten där fastighetsförvaltare kontrollerar att avtalet sköts enligt överenskommelse. Om arrendator, nyttjanderättshavare eller ledningsägare inte följer avtalet ska denne kontaktas och ges möjlighet att åtgärda brister på fastigheten. Åtgärdas inte brister har fastighetsförvaltare rätt att säga upp avtalet.

#### Prissättning

<b>Nyttjanderätt</b>	<b>Ingen avgift tas ut.</b>
<b>Arrende</b>	Årlig avgift tas ut enligt riktpriiser för arrende eller konkurrensutsättning.
<b>Hyra</b>	Månatlig eller årlig avgift tas ut enligt marknadsvärde för hyresrätt.
<b>Markupplåtelse</b>	Engångsavgift kan tas ut enligt grunderna i Expropriationslagen (1972:719) eller enligt överenskommelse.

Prissättning sker enligt taxebilaga.

# KOMMUNALA MARKANVISNINGAR

## Syftet med riktlinjer för markanvisning

Markanvisning behandlas i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre eller exploatör (fortsättningsvis byggaktör) som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om exploatering av ett markområde som ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte.

Syftet med kommunens riktlinjer för markanvisning är att tillgodose likabehandling av samtliga byggaktörer och att tydliggöra spelreglerna mellan kommunen och byggaktörer.

Syftet är också att underlätta och påskynda byggprocessen och nå de mål med ny bebyggelse som eftersträvas i kommunens översiktsplanering.

Dessa riktlinjer för markanvisning innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna vänder sig till dig som är byggaktör och är intresserad av att vara med och bygga för framtiden samt till kommunens handläggare.

## Metoder för markanvisning

Älvsbyns kommun använder sig av olika metoder för att tilldela mark till intresserade byggaktörer. De olika metoderna är direktanvisning, jämförelseförfarande och tävling. Oavsett metod för markanvisning kommer dialog att hållas med intressenter under processen. Valet av metod för respektive markanvisning beslutas politiskt och styrs av förutsättningarna för det aktuella område som ska anvisas.

## Direktanvisning

Vid direktanvisning väljer kommunen en byggaktör som erhåller markanvisning utan jämförelse med andra. Direktanvisning kan användas både inom detaljplanerade områden och i områden där en detaljplan tas fram under tiden markanvisningsavtalet gäller.

Motivet till direktanvisning kan vara att den aktuella byggaktören är den enda kända intressenten. Det kan också vara att byggaktören visar upp ett särskilt intressant koncept som exempelvis visar idéer eller utformningar med hög kvalitet.

## Jämförelseförfarande

Att anvisa mark genom jämförelseförfarande innebär att kommunen definierar ett markområde och anger vilken inriktning och vilka förutsättningar som ska gälla. Byggaktörerna får utifrån detta lämna in förslag på hur de vill bebygga det aktuella området. Förslagen som lämnas in ska utgöra ett relativt enkelt underlag av typen principskisser och beskrivningar.

Jämförelseförfarande tillämpas i de fall flera byggaktörer lämnar in intresseanmälningar för samma markområde eller om kommunen uppfattar att det finns ett bredare intresse.

## Tävling

Vid särskilt betydande projekt som starkt påverkar bilden av samhället eller av andra skäl kräver någon form av särskild utformning sker markanvisning genom utlysande av tävling. Vid tävlingsförfarande kräver kommunen ett mer omfattande och detaljrikt förslag för utformning av bebyggelsen och för de områdesspecifika kriterierna.

## Kommunens handläggning av inkomna intresseanmälningar

För att erhålla markanvisning krävs att en intresseanmälan lämnas in till Älvsbyns kommun. Kommunen kan genom att gå ut med förfrågning om intresseanmälningar för markanvisningar för specifika objekt bjuda in byggaktörer att inkomma med intresseanmälan för markanvisning. Markanvisning kan också ske genom att en enskild byggaktör visar intresse och efterfrågar markanvisning.

Beroende på vilket markanvisningsförfarande som tillämpas för det aktuella markområdet kan intresseanmälningarna vara olika omfattande. Handläggningstiden är normalt tre månader men kan i större och mer komplexa projekt vara längre och i enkla ärenden kortare. Ansökningar som utgår från översiktsplanen, platsen eller områdets speciella förutsättningar förenklar handläggningsprocessen.

Kommunen inleder en dialog med byggaktörerna för att diskutera och förtydliga olika förslag och krav. Därigenom ges respektive intressent möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål och riktlinjer för det aktuella markområdet. I de fall kommunen anser att ett inlämnat förslag är intressant att gå vidare med, ska beslut om markanvisning samt godkännande av markanvisningsavtal fattas.

#### Bedömningsgrunder vid utvärdering av intresseanmälningar

Kommunens översiktsplan är styrande för en markanvisning. För att skapa en varierad och levande stadsmiljö eftersträvar Älvsbyns kommun en blandad bebyggelse med olika hustyper, arkitektur, skala och upplåtelseformer.

När intresseanmälningar för markanvisning kommit in bedömer kommunen hur det inkomna förslaget förhåller sig till översiktsplanen, eventuell detaljplan samt till krav och rekommendationer som kommunen ställt upp för den aktuella platsen. Exempel på bedömningsgrunder vid utvärdering är hur sociala ekonomiska och ekologiska hållbarhetsfaktorer beaktats. Det kan även vara upplåtelseform, bebyggelsestruktur, kvalitet, nytänkande, ekonomi och energianvändning.

Kommunen tar också hänsyn till byggaktörens ekonomiska stabilitet och hur väl eventuella tidigare projekt har genomförts, kvalitets- och miljöprofil, beräknad byggtid med mera.

#### Vad innebär det att träffa markanvisningsavtal?

Markanvisningsavtalet anger vilket markområde som anvisas och redovisar förutsättningarna för att byggaktören ska få rätt att bygga på det anvisade området. En markanvisning som görs i ett tidigt skede innebär oftast att byggaktören är delaktig i framtagande av detaljplan och har en aktiv roll i planering och utredningsarbete. När detaljplan för det aktuella området vunnit laga kraft har byggaktören två år på sig att börja bebygga området.

De markanvisningar som görs efter att en detaljplan är upprättad innebär att de flesta förutsättningarna redan är klarlagda. Byggaktören ska då följa bestämmelserna i detaljplanen samt eventuella övriga förutsättningar som kommunen redovisar i avtalet om markanvisning.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning om byggaktören inte har ekonomiska förutsättningar eller intentioner att genomföra det överenskomna projektet. I de fall projektet inte kommer att genomföras, till exempel på grund av att kommunen återtagit markanvisningen eller på grund av att detaljplanen inte vinner laga kraft, ska vardera parten stå för sina egna nedlagda kostnader. Kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning ska inte utgå.

En markanvisning får inte överföras till en annan byggaktör utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överförande till närstående bolag såsom dotterbolag.

#### Riktlinjer för markanvisning

- Områden planerade för småhus kan tilldelas byggaktör genom markanvisning. Kommunen kan i sådana fall kräva att byggaktören ska fördela tomterna eller viss del av dessa via kommunens tomtkö.
- Mark för verksamheter kan erbjudas till den byggaktör som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter sker normalt genom direktanvisning.
- Inför en etablering kan i vissa fall markanvisningsavtal träffas som ger byggaktören möjlighet att utreda förutsättningarna för byggnation innan köpet sker.



## Markanvisningsavtalets innehåll

Ett markanvisningsavtal reglerar fördelning av ansvar, åtaganden och kostnader mellan kommunen och byggaktören. Innehållet beror på förutsättningarna i det aktuella området.

I markanvisningsavtalet ska följande anges:

- områdets avgränsning,
- byggaktörens skyldighet att leverera underlagsmaterial till eventuellt planarbete,
- specifika krav och villkor för exploateringen,
- upplåtelseform,
- löptid,
- prissättning,
- hur kommande köpeavtal ska villkoras,
- vilka avgifter som byggaktören ska betala,
- vad som gäller om byggaktören inte fullföljer byggnation,
- hävande av avtalet,
- vad som händer om detaljplanen inte vinner laga kraft med mera.

Observera att kommunen inte kan garantera byggrätter vid markanvisning som sker innan detaljplan antagits för det aktuella området.

## Överlåtelse och upplåtelse av mark till byggaktör

När detaljplanen vunnit laga kraft, byggaktören presenterat planer som uppfyller villkoren i markanvisningsavtalet, bygglov beviljats och byggnadsarbeten ska påbörjas träffar kommunen och byggaktören ett köpeavtal för överlåtelse av marken. Erläggande av betalning för marken sker i anslutning till att byggaktören får tillträde till aktuellt markområde.

I köpeavtalet ställs villkor om att byggaktören ska påbörja byggnation i väsentlig omfattning inom viss angiven tid. I annat fall upphör avtalet att gälla. Med väsentlig omfattning menas att grundläggning ska vara utförd, att stomme ska vara rest eller att betydande investeringar för byggnadsproduktionen har gjorts på annat sätt.

## Principer för markprissättning

Älvsbyns kommuns prissättning av mark baseras på marknadsmässiga grunder och ska ge kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader. Det innebär att kommunen ska få täckning för kostnader för upprättande av detaljplaner, mark, anläggning av allmänna anläggningar som gator, parker, lekplatser, gång- och cykelvägar med mera.

Priset är differentierat beroende på läge och attraktivitet. Markpriset anges per kvm. För de kostnader kommunen har för anläggande av vatten, avlopp och dagvatten tas anslutningsavgifter ut enligt kommunens gällande va-taxa. Eventuella övriga anslutningsavgifter för el, fiber, fjärrvärme med mera ska byggaktören betala till respektive leverantör.

# EXPLOATERINGSAVTAL

## Definition

Definitionen för exploateringsavtal återfinns i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (PBL). Exploateringsavtal är ett avtal som rör genomförande av en detaljplan avseende mark som **inte** ägs av kommunen.

Syftet med exploateringsavtal är att så långt som möjligt säkerställa att en detaljplan kan genomföras så att kraven om ett välfungerande bebyggelseområde blir tillgodosedda. Riktlinjerna ska på en översiktlig nivå

redovisa under vilka förhållanden och inom vilka geografiskt avgränsade områden som kommunen avser ingå exploateringsavtal samt övergripande principer för kostnader, åtgärder, beredning och utförande.

#### Beredning

Exploateringsavtal bereds av kommunens fastighetsförvaltare och beslutas av kommunstyrelsen. Avser exploateringsavtalet eller detaljplanen ärenden av principiell betydelse beslutas dessa av kommunfullmäktige.

Kommunen avser att ingå exploateringsavtal i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan.

När ett detaljplanearbete avseende exploatering av privatägd mark påbörjas avser kommunen inleda avtalsförhandlingar i syfte att teckna exploateringsavtal för att säkerställa planens genomförande. Senast inför plansamråd ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll. Inför planens antagande ska förhandlingar vara slutförda. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat senast i samband med att detaljplanen antas.

#### Kostnadsfördelning

Samtliga kostnader för planläggning finansieras av exploitören. Separata plankostnadsavtal kan tecknas.

Kommunens princip är att om kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet ska kommunen även ansvara för utbyggnaden inklusive projektering av nödvändig infrastruktur såsom exempelvis gator, vatten- och avlopp, naturområden, belysning m.m. Entreprenadarbeten för genomförandet ska upphandlas i enlighet med LOU. Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats samt eventuellt andra nödvändiga åtgärder utanför planområdet som krävs ska täckas av exploitören via ersättning. Kommunen har enbart rätt att erhålla självkostnad för nedlagd kostnad och ska därför redovisa dessa för exploitören. Kommunen har rätt att kräva bankgaranti innan påbörjat projekt.

Exploitören ansvarar för andra åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Exempel på kostnader som kan åläggas exploitören är bullerdämpande åtgärder, sanering och arkeologiska utredningar.

Inga anslutningsavgifter för vatten- och avlopp eller gatukostnadsersättningar debiteras exploitören då denna betalt ersättning för allmänna platser och anläggningar. Är infrastrukturen redan utbyggd och detta inte tillämpligt ska anslutningsavgifter erläggas enligt gällande taxor och avgifter.

Inom kvartersmark bekostar och utför exploitören samtliga åtgärder som krävs för planens genomförande och det åligger exploitören att ta reda på och ansöka om tillstånd för utbyggnad i enlighet med detaljplanen. Det åligger även exploitören att ansöka om och bekosta eventuella lantmåteriförrättningar.

#### Standard på gator, vägar och annan allmän platsmark

Krav på standard och utformning av gator, vägar och annan allmän platsmark ska beskrivas i exploateringsavtalet. I exploateringsavtalet ska också övriga mål- och policydokument som byggherren ska följa beskrivas.

Gator och vägar ska byggas ut i enlighet med detaljplanen. I de fall kommunen är huvudman för gator och vägar ska dessa byggas ut i enlighet med gällande AMA anläggning om inte annat särskilt anges.

Exploitörens ersättning till kommunen för utbyggnad av allmän plats ska säkerställas före anläggandet av allmän plats påbörjas.

När området ska vara utbyggt är beroende av projektets storlek och bedöms från fall till fall.

#### Exploateringsavtalets innehåll

I 6 kap. 40 § PBL framgår vad exploateringsavtalet får reglera: "Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar

och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.”

Vidare får ett exploateringsavtal enligt 6 kap. 41 § PBL inte innehålla åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har skyldighet att tillhandahålla enligt lag.

Följande punkter ska beaktas/anges vid upprättandet av ett exploateringsavtal:

- Områdets avgränsning
- Beskrivning av parterna samt intentionerna med avtalet
- Kostnadsansvar för genomförandefrågor
- Eventuella säkerheter, såsom moderbolagsborgen eller bankgaranti
- Övriga ersättningar mellan kommunen och exploitören
- Tidplaner och ev. etappindelningar
- Byggtrafik
- Parkering
- Miljökonsekvenser
- Säkerhet
- Skadestånd
- Giltighet och eventuella villkor
- Eventuella gestaltungsprinciper
- Marköverföringar och fastighetsbildning
- Att exploateringsavtalet inte får överlåtas till annan part utan kommunens godkännande
- Förfarande vid tvister

