

FÖRFATTNINGSSAMLING

# Taxa för exploatering och prissättning av kommunal mark



Antagen 2024-11-18

## STYRANDE DOKUMENT

<b>Dokumenttitel</b>	Taxa för exploatering och prissättning av kommunal mark
<b>Diarienummer</b>	KK24/522
<b>Kategori av styrdokument</b>	Reglerande
<b>Fastställd av</b>	Kommunstyrelsen
<b>Beslutsdatum</b>	2024-11-18
<b>Giltighetstid</b>	Från och med 2025-01-01 och tills vidare
<b>Omfattar</b>	Taxa och prissättning av kommunal mark
<b>Dokumentansvarig</b>	Kommunstyrelsen (politisk nivå) Exploatörer samhällsbyggnad (tjänstenivå)
<b>Uppföljning</b>	Uppföljning gällande funktion och aktualitet ska ske minst en gång per mandatperiod

## KATEGORIER AV STYRDOKUMENT

<b>Organiserande</b>	Förklarar, tydliggör och reglerar kommunens roll- och ansvarsfördelning samt vem som har rätt att fatta beslut.
<b>Normerande</b>	Beskriver kommunens förhållningssätt i en viss fråga eller ger direktiv för hur något ska utföras och syftar till att styra beteenden utifrån en gemensam värdegrund.
<b>Aktiverande</b>	Beskriver vad kommunen vill förändra eller uppnå inom specifika områden och syftar till att ge ett uppdrag att handla på ett visst sätt.
<b>Reglerande</b>	Anger villkoren för kommunal service och vilka krav kommunen ställer på de som lever, verkar och vistas i Nyköping.

# **INNEHÅLL**

<b>1</b>	<b>PRISSÄTTNING AV MARK.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PRISSÄTTNING AV MARK FÖR BOSTADSBEBYGGELSE .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>PRISSÄTTNING AV MARK FÖR VERKSAMHETER .....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>PRISSÄTTNING FÖR TOMTRÄTT .....</b>	<b>1</b>
<b>5</b>	<b>PRISSÄTTNING AV NYTTJANDERÄTT .....</b>	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>TIMPRIS FÖR ARBETE INOM MARK- OCH EXPLOATERING.</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>ÄNDRINGSHISTORIK .....</b>	<b>5</b>

## **1 Prissättning av mark**

Alla kommuner ska enligt Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar anta *Riktlinjer för markanvisningar*. Dessa riktlinjer innehåller kommunens mål med överlåtelser av markområden. Som ett komplement till riktlinjerna finns denna taxa som innehåller grundläggande villkor för prissättning av olika typer av mark samt kommunens timtaxa.

I kap.8 1§ Kommunallagen (SFS 1991:900) finns stöd för att kommunal mark skall säljas till marknadsvärde. Lantmäteriet och Mäklarsamfundets definition av marknadspris (2010) tillämpas fortsättningsvis, d.v.s. att "*Marknadsvärde är det mest sannolika priset vid försäljning av fastighet vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och tvång*".

## **2 Prissättning av mark för bostadsbebyggelse**

Kommunen vill verka för att stimulera nybyggnation av bostäder och möjliggöra rimliga boendekostnader. Kommunen vill också främja konkurrens och ser gärna en mångfald och variation av byggherrar.

Prissättning av mark för bostadsbebyggelse avser alltid den maximala byggrätten som anges i detaljplanen och avser kr/m<sup>2</sup> BTA ovan mark.

Prissättningen på marken ska motsvara marknadsvärdet.

## **3 Prissättning av mark för verksamheter**

Kommunen har som målsättning att tillgodose behovet av verksamhetstomter i Nyköping samt i flera av kommunens orter. Mark för verksamheter erbjuds till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område.

Fastigheter för verksamheter säljs till högstbjudande eller ett fast pris enligt kr/m<sup>2</sup> BTA ovan mark eller kr/m<sup>2</sup> mark.

Prissättningen på marken ska motsvara marknadsvärdet.

## **4 Prissättning för tomträtt**

Tomträtter är indelade i småhustomter inklusive fritidstomter samt industritomter. Tomträttsavgälden regleras var tionde eller tjugonde år.

## 4.1 Småhus- och fritidshustomrätt

Vid friköp av tomrätt för fristående småhus gäller rabatterade priser enligt beslut i kommunstyrelsen, dvs 75% av aktuellt marktaxeringsvärde.

Tomträttsavgäld beräknas enligt:

aktuellt marktaxeringsvärde x 0,75\* x 3,25\*\*% (3,5% för tjugoåriga avtal)

\* (0,75) är reduceringsfaktor för anpassning av kostnader för anslutningsavgifter, trädgårdsanläggningar med mera

\*\* (3,25) är ränta fastställd enligt domstol

## 4.2 Industritomrätt

Beslut om friköp beslutas av kommunstyrelsen. Vid friköp av industritomträtter beräknas köpeskillingen enligt marknadsvärdet.

## 5 Prissättning av nyttjanderätt

En nyttjanderätt är rätt för en person, fysisk eller juridisk, att på visst sätt nyttja annans fasta egendom. Personen får bruka hela eller del av fastigheten på ett sätt som beskrivs i upplåtelsen.

En nyttjanderätt skiljer sig från ett servitut genom att nyttjanderätten alltid riktar sig till och följer en person medan ett servitut följer en fastighet.

Nyköpings kommun tillämpar olika typer av upplåtelser. En upplåtelse sker antingen genom arrende eller som övrig markupplåtelse

### 5.1 Arrende

Arrenden delas in i och prissätts enligt:

Arrendetyp	Prissättning
Anläggningsarrenden	Marknadsmässig
Bostadsarrenden	Marknadsmässig
Jordbruksarrenden	
Gårdsarrende	Prissättning utifrån specifika förutsättningar
Sidoarrende	Marknadsmässig
Lägenhetsarrenden	Marknadsmässig

## 5.2 Övrig markupplåtelse

### 5.2.1 Allmän plats

En övrig markupplåtelse är aktuell om företagare eller privatperson tillfälligt vill använda kommunens allmänna platsmark (exempelvis gator, trottoarer, torg och parker) för ett ändamål som platsen inte är avsedd för. Då behövs tillstånd från polisen. Prissättningen av en sådan markupplåtelse sker genom att Kommunfullmäktige antar den taxa för övriga markupplåtelser som reglerar avgiften. Sådana upplåtelser hanteras av Tekniska divisionen.

### 5.2.2 Jakträtts- och fiskerättsupplåtelser

Upplåtelser för jakt och fiske är båda *partiella nyttjanderätter* som regleras i ett avtal som, under vissa förutsättningar, ger nyttjanderätt till en fastighet i fråga om jakt eller fiske.

Nyköpings kommuns nyupplåtna jakt- och fiskerättsupplåtelser prissätts genom anbudsförfarande.

Vid avgiftsrevidering i samband med omförhandling av avtal ska nyligen antagna anbudspriser i närområdet beaktas.

## 5.3 Servitut

Ett servitut innebär en rätt för en fastighet att nyttja eller råda över en del av mark eller annat område som tillhör en annan fastighet. Det finns två typer av servitut. *Avtalsservitut* som bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare och *Officialservitut* som bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis Lantmäteriet. Servitut gäller, om inte annat sägs, för evig tid.

Servitut prissätts utifrån den tid som nedläggs på ärendet samt ersättning:

Timpris/ersättning	Kostnad
Avtalsservitut, handläggning	1249kr/h +moms
Avtalsservitut, ersättning	Marknadsmässig
Officialservitut	Lantmäteriets taxa

Priset kr/h planeras uppräknas årligen med aktuellt index enligt PKV.

## 6 Timpris för arbete inom mark- och exploatering

Enligt Kommunallagen 2. kap § 5 får kommuner ta ut avgift för tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. För tjänster eller nyttigheter som de är skyldiga att tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning.

Avgifter får inte vara högre än kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som tillhandahålls. Kommunen använder sig av självkostnadsprincipen som innebär att en exploatör betalar för varje nedlagd timme enligt ett förbestämt timpris som

motsvarar de kostnader som den aktuella resursen bär. Timpriset är samstämmigt med kommunens taxa för plan- och bygglovsverksamhet.

Med hänvisning till självkostnadsprincipen kan exploatören ersätta kommunen för den handläggningstid som inte kan hanteras inom ramen för exploateringsersättning. Det kan handla om kostnader för framtagande av exploateringsavtal och administrativt arbete kopplat till genomförandet av detaljplaner, till exempel fakturahantering. Timpriset utgår per timme, och är förutbestämt och känt innan avtalen som reglerar arbetet tecknas.

Timpris	Handläggningskostnad
Handläggare	1249kr/h +moms
Priset kr/h planeras uppräknas årligen med aktuellt index enligt PKV.	

## 7 Ändringshistorik

Rev	Författare	Beskrivning av förändring	Datum
1	Kommunstyrelsen	Justering enligt index PKV	2023-11-06
2	Kommunstyrelsen	Justering enligt index PKV	2024-11-18