



Sunne
kommun

Styrdokument

Avgifter och pris- sättning för Sunne kommuns mark 2024

Gäller från och med 2024-02-20



Dokumenttyp	Taxa
Diarienummer	KS/2024:61
Beslutad av	Kommunfullmäktige 2021-03-22, § 18
Reviderad av	Kommunfullmäktige 2024-02-19, § 12
Dokumentansvarig	Enhetschef offentlig miljö

Innehåll

1. Bakgrund	4
2. Förtydliganden	4
2.1 Auktoriserad värderare:	4
2.1 Värdering/marknadsvärdesbedömning utförd av auktoriserad värderare:	4
2.2 Med centrala Sunne menas följande område:	4
3. Markförvärv och markåtkomst	5
3.1 Markförvärv.....	5
3.2 Köp och/eller byte av mark	5
3.3 Inlösen av mark för allmän plats enligt detaljplan	5
4. Försäljning av kommunal mark	5
4.1 Tomtmark för flerbostadshus- och/eller centrumverksamhet	5
4.2 Småhustomter	6
4.3 Tomter för industri och verksamheter (enligt detaljplan användningarna J och Z).....	6
4.4 Bebyggda fastigheter	7
5. Markupplåtelser	8
5.1 Användning av offentlig plats.....	8
5.2 Nyttjanderätter	9

1. Bakgrund

Sunne kommun äger drygt 2 500 ha mark varav ca 1 500 ha är skog. En stor del av marken är för gata, parker och andra allmänna platser där det finns detaljplan. En del av marken är inte detaljplanerad, den kallas kommunens markreserv. Markreserven ska på kort och lång sikt användas för kommunens utveckling så som bostäder, näringsliv, handel, utbildning, service mm.

Prislistans syfte är att underlätta handläggningen av ärenden som gäller markåtkomst, markförsäljning och markupplåtelse. Prislistan utgår från lagstiftning, marknadsvärde och/eller kommunens kostnader.

2. Förtydliganden

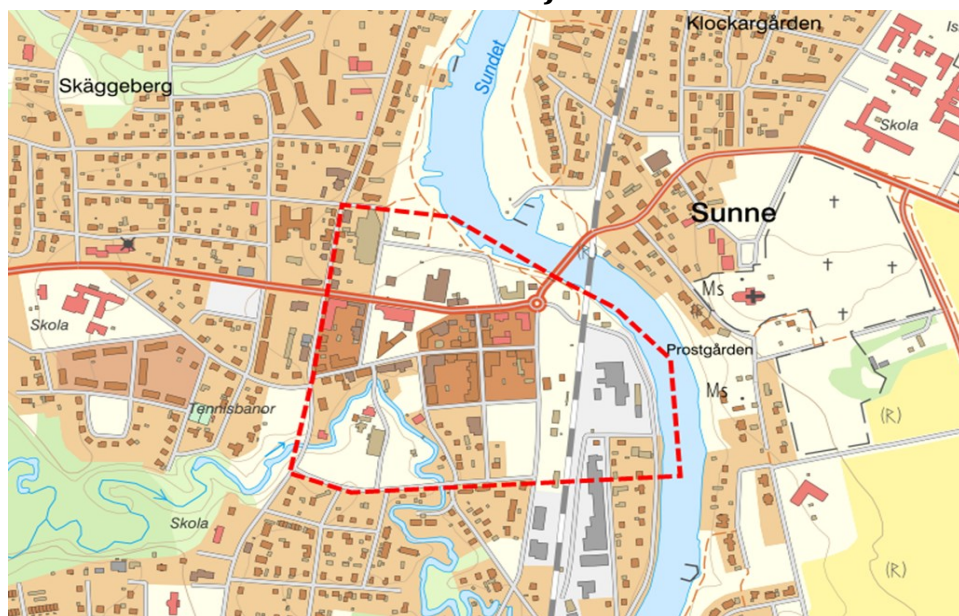
2.1 Auktoriserad värderare:

Av kommunen upphandlad auktoriserad av värderare. Auktorisationen innebär att värderaren gör en opartisk oberoende värdering.

2.1 Värdering/marknadsvärdesbedömning utförd av auktoriserad värderare:

Värderingen ska vara aktuell för att gälla som beslutsunderlag. Normalt bedöms giltigheten uppgå till åtminstone ett år, men det kan utsträckas till några år. Det får bedömas från fall till fall och utifrån marknadsförutsättningar. Om värderingen bedöms inaktuell beställs en ny.

2.2 Med centrala Sunne menas följande område:



3. Markförvärv och markåtkomst

Markförvärv eller markåtkomst innebär att kommunen köper in eller på annat sätt ianspråktar annans mark, detta kan utgöras av köp, byte, nyttjanderätt, servitut eller ledningsrätt.

3.1 Markförvärv

Markpriset ska uppgå till pris på Hemnet/hos mäklare alternativt budgivning hos mäklare eller marknadsvärde bedömt av auktoriserad värderare.

Om överenskommelse inte kan träffas inom ramen för denna prislista eller om priset överstiger delegeringsordning eller av annan anledning inte kan beslutas av tjänsteperson, ska politiken besluta om förvärv.

3.2 Köp och/eller byte av mark

Vid byte eller, köp tillsammans med byte, ska marknadsvärde bedömas av mark som inte avser byte eller om marken som byts är olika ändamål. Där byggnad ingår i affären ska alltid en marknadsvärdesbedömning göras.

Följande kan förutsättas:

Jordbruksmark: kan bytas areal mot areal utan bedömning av markens beskaffenhet. Marken som går över till kommunen ska vara strategiskt markförvärv i enlighet med definitionen. I de fall förväntningsvärden uppstått på marken som kommunen förvärvar görs en värdering för att bedöma marknadsvärde som då ligger till grund för prisskillnad och ersättning.

Skog: kan bytas skogskubik mot skogskubik, det förutsätter att markerna har likvärdig bonitet och areal. Marken som går över till kommunen ska vara strategiskt markförvärv i enlighet med definitionen. I de fall förväntningsvärden uppstått på marken som kommunen förvärvar görs en värdering för att bedöma marknadsvärde som då ligger till grund för prisskillnad och ersättning.

3.3 Inlösen av mark för allmän plats enligt detaljplan

Värdering av marken görs i enlighet med expropriationslagens bestämmelser, inlösen görs i enlighet med plan- och bygglagen samt fastighetsbildningslagen.

4. Försäljning av kommunal mark

4.1 Tomtmark för flerbostadshus- och/eller centrumverksamhet

Med flerbostadshus menas byggnader som innehåller tre eller fler lägenheter och/eller lokal med centrumverksamhet.

Pris på mark som säljs för flerbostadshus- och/eller centrumverksamhet bestäms efter marknadsvärdesbedömning av auktoriserad värderare eller genom anbud.

4.2 Småhustomter

Prislista för småhustomt gäller inte tomtpriser för tomter i nya bostadsområden. Priset för småhustomter i nya bostadsområden tas fram i samband med genomförande av detaljplanen. (exempelvis Torvnäs/Solbacka)

Med närhet till vatten innebär tomter som har tomtgräns som är närmare än 100 m från sjö eller vattendrag.

Tomtpriset avser enbart marken där ev. förrättningskostnad, VA-anslutningsavgift, plan- och bygglovsavgift samt andra tekniska kostnader tillkommer.

Pris för småhustomter 2024

Tomt	Enhet	å pris (kr)
Småhustomt utan närhet till vatten inom Sunne tätort	Kvm	144
Småhustomt utan närhet till vatten utanför Sunne tätort	Kvm	78

Småhustomt med närhet till vatten värderas i varje enskilt fall.

Där marknadsvärdet bedöms skilja sig från värden enligt detta beslut ska en marknadsvärdesbedömning göras i förening av kommunchef och verksamhetschef samhällsbyggnad eller oberoende värdering utföras.

4.3 Tomter för industri och verksamheter (enligt detaljplan användningarna J och Z)

Vid direktanvisning bestäms priset på marken efter marknadsvärdesbedömning av auktoriserad värderare. Vid anbudsförfarande gäller förutbestämt pris enligt värdering eller anbud, detta beslutas av AU i samband med beslut om att gå ut på anbudsförfarande.

Pris för industrimark 2024 – avser Holmby 2:1 och Åmberg 6:146 (Kf § 127/2020)

Område	Enhet	å pris (kr)
Holmby 2:1 (nya industriområdet)	Kvm	72
Åmberg 6:146 (nya industriområdet)	Kvm	36

4.4 Bebyggda fastigheter

Pris efter budgivning, anbud eller bedömt marknadsvärde. Priset bör inte understiga kommunens bokförda värde. Om pris understiger kommunens bokförda värde ska detta framgå i beslutsunderlag till politiken.

5. Markupplåtelser

5.1 Användning av offentlig plats

Priser för användning av offentlig plats 2024 exkl. moms		
Ändamål	Enhet	á pris / år eller säsong
Uteservering i centrala Sunne	kvadratmeter	44 kr
Uteservering utanför centrala Sunne	kvadratmeter	23 kr
Brygga, kommersiell verksamhet < 6 båtar	antal bryggor	3 348 kr
Båtbrygga, kommersiell verksamhet 6 båtar eller fler	antal bryggor	5 581 kr
Brygga, privat eller föreningsverksamhet < 6 båtar	antal bryggor	1 673 kr
Båtbrygga, privat eller föreningsverksamhet 6 båtar eller fler	antal bryggor	3 348 kr
Reklamskyltar <2 kvm	antal	2 232 kr
Reklamskyltar 2 kvm eller större	antal	3 348 kr
Övriga, tillfälliga upplåtelser för kommersiellt ändamål för företag och föreningar*	Antal tillfällen	1 673 kr
Uppställning bodar för politiskt eller ideellt ändamål		- kr
Reklampelare för politiskt eller ideellt ändamål <2 månader		- kr

*med tillfälliga menas upplåtelser om högst 7 dagar.

Om avgiften inte framgår ovan ska den uppgå till minst det som är lägst av:

- 5 % av marknadsvärdet per år, marknadsvärdet bestäms av auktoriserad värderare.
- kommunens egna kostnader för marken + 10 % i administrativa kostnader

Om det inte är kostnadseffektivt att beställa en värdering, bestäms avgiften per kvm istället till 5% av småhustomtpriset enligt tabellen i avsnitt 4.2.

Om det finns särskilda skäl får avgiften enligt avsnitt 5.1 i ett enskilt fall sättas ned. Särskilda skäl är exempelvis att avgiften bedöms orimlig pga upplåtelsens omfattning. Nedsättningen bestäms av chef för offentlig miljö i samråd med samhällsbyggnadschef.

5.2 Nyttjanderätter

Priser för arrenden och nyttjanderätter 2024 exkl. moms		
Ändamål	Enhet	á pris / år eller säsong
Jordbruksmark > 4 ha sammanhängande areal (upplåtelseid 3 år eller mer)	ha	779 kr
Jordbruksmark < 4 ha sammanhängande areal (upplåtelseid 3 år eller mer)	ha	557 kr
Jordbruksmark ej detaljplan > 4 ha sammanhängande areal (upplåtelseid <3 år)	ha	557 kr
Jordbruksmark ej detaljplan < 4 ha sammanhängande areal (upplåtelseid <3 år)	ha	334 kr
Jordbruksmark inom detaljplan (högst 1 år)	ha	334 kr
Tillägg för mark med stödrätter	ha	334 kr
Betesmark	ha	111 kr
Jakträtt, all jakt	jakträtt	2 232 kr
Jakträtt, småvilt	jakträtt	1 117 kr
Parkering inom centrala Sunne	antal platser	2 255 kr
Parkering utanför centrala Sunne	antal platser	1 837 kr
Motorvärmarrutttag inkl. förbrukning	antal uttag	1 339 kr
Brygga, kommersiell verksamhet < 6 båtar	antal bryggor	3 349 kr
Båtbrygga, kommersiell verksamhet 6 båtar eller fler	antal bryggor	5 581 kr
Brygga, privat eller föreningsverksamhet < 6 båtar	antal bryggor	1 673 kr
Båtbrygga, privat eller föreningsverksamhet 6 båtar eller fler	antal bryggor	3 348 kr
Uteservering i centrala Sunne	kvadratmeter	44 kr
Uteservering utanför centrala Sunne	kvadratmeter	23 kr

Camping	per camping	5 % av marknadsvärdet
Tillfällig campingplats, max 4 veckor *	ha	1 117 kr**
Reklamskyltar < 2 kvm	antal	2 232 kr
Reklamskyltar 2 kvm eller större	antal	3 349 kr
Uppställning bodar för politiskt eller ideellt ändamål		- kr
Reklampelare för politiskt eller ideellt ändamål < 2 månader		- kr

* min 1 ha, min 1 vecka och max 4 veckor, avgift tas ut 1000 kr upp till och med 1 ha, därefter 1000 kr för varje påbörjad ha. Upplåtelse tiden är minst en vecka, veckorna räknas som hela veckor (7 dagar), varje påbörjad vecka räknas som en vecka dvs. 8, 15 och 22 dagar räknas som 2, 3 respektive 4 veckor.

** per vecka

Om avgiften inte framgår ovan ska den vara årlig och ska uppgå till minst det som är lägst av:

- 5 % av marknadsvärdet per år, marknadsvärdet bestäms av auktoriserad värderare.
- kommunens egna kostnader för marken + 10 % i administrativa kostnader

Om det inte är kostnadseffektivt att beställa en värdering, bestäms avgiften per kvm istället till 5% av småhustomtpriset enligt tabellen i avsnitt 4.2.

Om det finns särskilda skäl får avgiften enligt avsnitt 5.2 i ett enskilt fall sättas ned. Särskilda skäl är exempelvis att avgiften bedöms orimlig pga upplåtelsens omfattning. Nedsättningen bestäms av chef för offentlig miljö i samråd med samhällsbyggnadschef.

Samtliga avgifter ovan ska uppräknas med konsumentprisindex (KPI) från år två om upplåtelsen gäller för mer än 1 år.