



Datum
2021-06-07

Sida
1 (8)

Avgifter och prissättning för Sunne kommuns mark

KS/2021:381

SUNNE | VÄRMLAND

Postadress
Sunne kommun
1. Samhällsbyggnad
686 80 Sunne

Besöksadress
Plan och projekt
Kvarng. 6
Sunne

Telefon
0565-160 00 växel
0565-161 98 direkt
0732807182 mobil

Internet och fax
www.sunne.se
johanna.bergsman@sunne.se
0565-161 90 fax

Giro och org.nr
744-2684 bankgiro
212000-1843 org.nr

Styrdokument	
Dokumenttyp	Prislista
Antaget av med datum och paragraf	Kommunfullmäktige 2021-03-22, § 18
Reviderat av med datum och paragraf	Kommunfullmäktige 2021-09-06, § 82
Dokumentansvarig	Verksamhetschef samhällsbyggnad
Faktaansvarig	Verksamhetschef samhällsbyggnad
Gäller för	Alla nämnder och kommunala bolag
Giltighetstid	Tills vidare
Tidpunkt för aktualitetsprövning	Vid förändrad lagstiftning
Relaterade styrdokument	Policy och riktlinjer för Sunne kommuns mark, riktlinjer för markanvisningar

Innehållsförteckning

Avgifter och prissättning för Sunne kommuns mark	1
1. Bakgrund	4
2. Förtydliganden	4
2.1 Auktoriserad värderare:.....	4
2.2 Värdering/marknadsvärdesbedömning utförd av auktoriserad värderare:.....	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.....	5
4.3 Tomter för industri och verksamheter (enligt detaljplan användningarna J och Z).....	6
4.4 Bebyggda fastigheter.....	6
5 Markupplåtelser	6
5.1 Användning av offentlig plats.....	6
5.2 Nyttjanderätter	6
5.3 Markanvisningsavtal	8

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

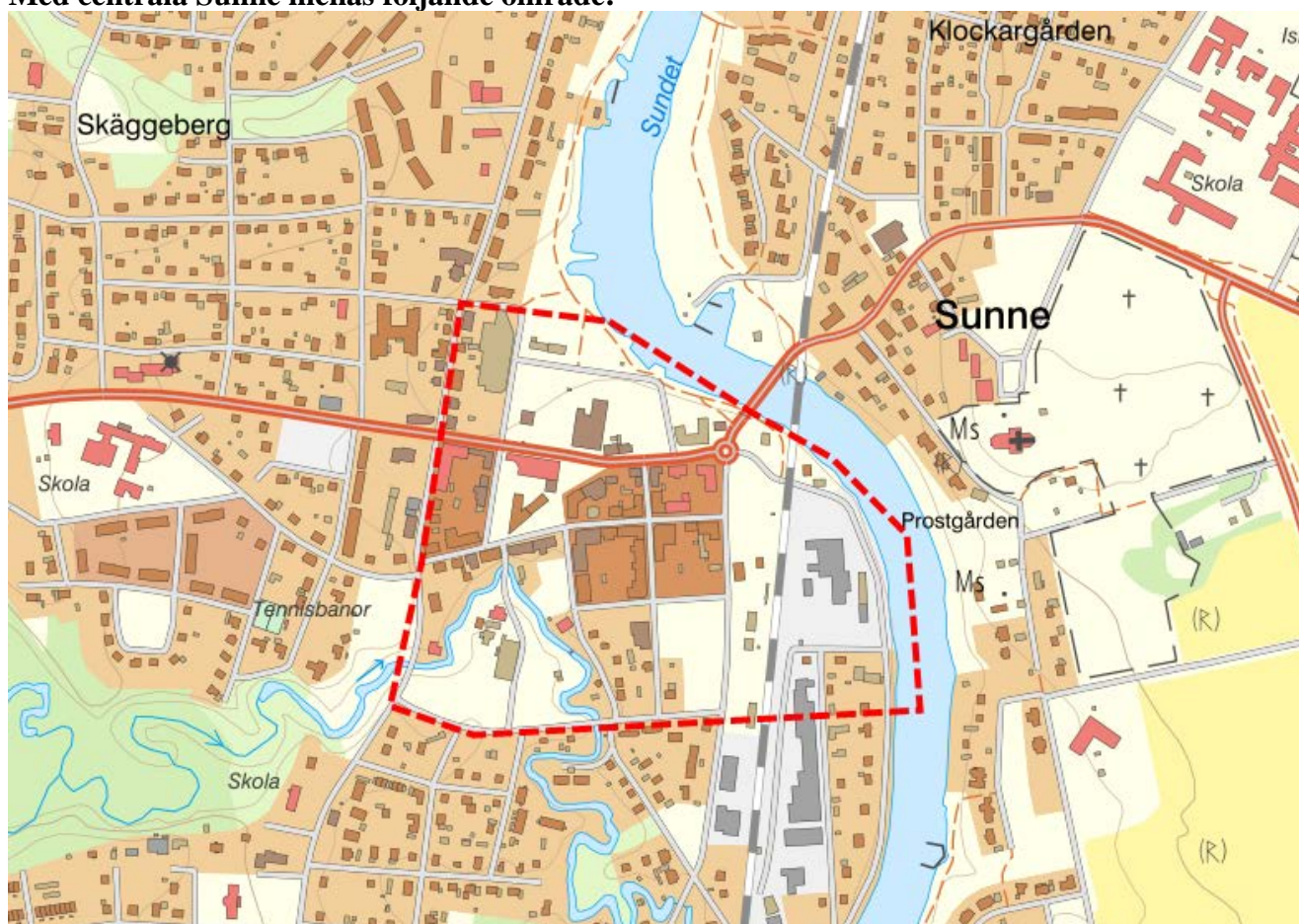
2.1 Auktoriserad värderare:

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

2.2 Värdering/marknadsvärdesbedömning utförd av auktoriserad värderare:

Är giltig i minst 1 år från värderingsdatum. Ny värdering utförs när ursprunglig värdering bedöms inaktuell.

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. Värderingen ska vara aktuell.

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. förrätningskostnad, VA-anslutningsavgift, plan- och bygglovsavgift samt andra tekniska kostnader tillkommer.

Pris för småhustomter 2021		
Tomt	Enhet	å pris (kr)
Småhustomt utan närhet till vatten inom Sunne tätort	Kvm	130
Småhustomt utan närhet till vatten utanför Sunne tätort	Kvm	70
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. Värderingen ska vara aktuell. Vid anbudsförfarande gäller förutbestämt pris enligt värdering eller anbud, detta beslutas av AU i samband med beslut om att gå ut på anbudsförfarande.

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 2021 exkl. moms		
Ändamål	Enhet	å pris / år eller säsong
Uteservering i centrala Sunne	kvadratmeter	40 kr
Uteservering utanför centrala Sunne	kvadratmeter	20 kr
Brygga, kommersiell verksamhet < 6 båtar	antal bryggor	3 008 kr
Båtbrygga, kommersiell verksamhet 6 båtar eller fler	antal bryggor	5 013 kr
Brygga, privat eller föreningsverksamhet < 6 båtar	antal bryggor	1 504 kr
Båtbrygga, privat eller föreningsverksamhet 6 båtar eller fler	antal bryggor	3 008 kr
Reklamskyltar <2 kvm	antal	2 005 kr
Reklamskyltar 2 kvm eller större	antal	3 008 kr
Övriga, tillfälliga upplåtelser för kommersiellt ändamål för företag och föreningar*	Antal tillfällen	1 504 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

5.2 Nyttjanderätter

Priser för arrenden och nyttjanderätter 2021 exkl. moms

Ändamål	Enhet	å pris / år eller säsong
Jordbruksmark > 4 ha sammanhängande areal (upplåtelseid 3 år eller mer)	ha	701 kr
Jordbruksmark < 4 ha sammanhängande areal (upplåtelseid 3 år eller mer)	ha	501 kr
Jordbruksmark ej detaljplan > 4 ha sammanhängande areal (upplåtelseid <3 år)	ha	501 kr
Jordbruksmark ej detaljplan < 4 ha sammanhängande areal (upplåtelseid <3 år)	ha	301 kr
Jordbruksmark inom detaljplan (högst 1 år)	ha	301 kr
Tillägg för mark med stödrätter	ha	301 kr
Betesmark	ha	100 kr
Jakträtt, all jakt	jakträtt	2 005 kr
Jakträtt, småvilt	jakträtt	1 003 kr
Parkering inom centrala Sunne	antal platser	2 025 kr
Parkering utanför centrala Sunne	antal platser	1 650 kr
Motorvärmarrutttag inkl. förbrukning	antal uttag	1 203 kr
Brygga, kommersiell verksamhet < 6 båtar	antal bryggor	3 008 kr
Båtbrygga, kommersiell verksamhet 6 båtar eller fler	antal bryggor	5 013 kr
Brygga, privat eller föreningsverksamhet < 6 båtar	antal bryggor	1 504 kr
Båtbrygga, privat eller föreningsverksamhet 6 båtar eller fler	antal bryggor	3 008 kr
Uteservering i centrala Sunne	kvadratmeter	40 kr
Uteservering utanför centrala Sunne	kvadratmeter	20 kr
Camping	per camping	5 % av marknadsvärdet
Tillfällig campingplats, max 4 veckor *	ha	1 003 kr**
Reklamskyltar < 2 kvm	antal	2 005 kr
Reklamskyltar 2 kvm eller större	antal	3 008 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. Upplåtelseiden 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

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

5.3 Markanvisningsavtal

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör/byggherre som ger denne ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Formerna regleras närmre i kommunens riktlinjer för markanvisning.

När ett första avtal tecknas med en byggherre för ett markområde tas ingen avgift ut. Men vid förlängning av ett sådant avtal utgår en avgift. En fast avgift utgår då för varje förlängning.

Avgiften uppgår till 5% av marknadsvärdet när marken ska säljas till byggherren. Om ett marknadsvärde saknas uppgår avgiften till 25 000 kr. Avgiften avräknas mot köpeskillingen vid försäljning av markområdet till byggherren. Avgiften återbetalas inte om markanvisningen inte leder till en försäljning.

Motsvarande gäller vid förlängning av markanvisningar som syftar till att marken ska upplåtas (inte säljas). Avgiften uppgår då till 25% av den avgift som kommer att utgå vid markupplåtelsen. Avgiften räknas av mot upplåtelseavgiften när avtal tecknas, men den återbetalas inte om markanvisningen inte leder till ett avtal.

Om en markanvisning inte leder till försäljning/markupplåtelse kan dock avgiften återbetalas i de fall den avbrutna exploateringen beror på kommunen.

Syftet med avgiften är att stimulera till kortare beslutsprocesser hos byggherrar samt minskad inlåsnings effekt. När ett markanvisningsavtal tecknas låses även marken till en byggherre och en möjlig intäkt fördröjs.