



Kommunstyrelsen

Policy och riktlinjer för Sunne kommuns mark

KS2020/593/06

Förslag till beslut

Policy och riktlinjer för Sunne kommuns mark godkänns.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av de brister som revisorerna lyfte i deras granskning av processen vid avyttringar av kommunala fastigheter fick Plan och projekt i uppdrag att ta fram riktlinjer och policy för Sunne kommuns mark.

Utredning av ärendet

Se förslag till *Policy och riktlinjer för Sunne kommuns mark*.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse den 3 november 2020.

Förslag till Policy och riktlinjer för Sunne kommuns mark.

Anders Olsson
Tf kommunchef

Beslutet skickas till:
Plan och projekt

SUNNE | VÄRMLAND



RAPPORT

Datum
2020-11-19

Sida
1 (10)

Policy och riktlinjer för Sunne kommuns mark

KS2020/593/06

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	Policy och riktlinjer
Antaget av med datum och paragraf	
Reviderat av med datum och paragraf	
Dokumentansvarig	Verksamhetschef samhällsbyggnad
Faktaansvarig	Verksamhetschef samhällsbyggnad
Gäller för	Sunne kommun
Giltighetstid	Tills vidare
Tidpunkt för aktualitetsprövning	Vid förändrad lagstiftning
Relaterade styrdokument	

Innehållsförteckning

1 POLICY FÖR SUNNE KOMMUNS MARK	4
2 RIKTLINJER FÖR SUNNE KOMMUNS MARK	5
2.1 Bakgrund	5
2.2 Markåtkomst	5
2.2.1 Strategiska markförvärv	5
2.2.2 Rent köp (utan byte)	5
2.2.3 Köp och/eller byte av mark	5
2.2.4 Jordbruksmark	5
2.3 Inlösen av mark	6
2.3.1 Allmän plats enligt detaljplan	6
2.3.2 Försäljning av kommunal mark	6
2.3.3 Småhustomter	6
2.4 Tomter för industri och verksamheter (enligt detaljplan användningarna J och Z)	7
2.5 Bebyggda fastigheter	8
2.6 Markupplåtelser	8
2.7 Användning av offentlig plats	8
2.7.1 Upplåtelse av torgplats	8
2.7.2 Nyttjanderätter	8
2.7.3 Upplåtelser för ledningar	9
2.8 Arrenden	9
2.8.1 Jordbruksarrende	9
2.8.2 Utpekat område i översiktsplanen	9
2.8.3 Område som är detaljplanerat	9
2.8.4 Bostadsarrende	9
2.8.5 Anläggningsarrende	9
2.8.6 Lägenhetsarrende	10
2.9 Friköp av arrendemark	10
2.10 Jakträttsupplåtelser	10
2.11 Tomträtt	10

1 POLICY FÖR SUNNE KOMMUNS MARK

Sunne kommun äger drygt 2 500 ha mark varav ca 1 500 ha är skog. En stor del av marken är bestått av gata, parker och andra allmänna platser där det finns detaljplan. En del av marken är inte detaljplanerad, den kallas kommunens markreserv. Kommunstyrelsen är ansvarig för kommunens markinnehav. Ansvaret innefattar beslut om markanvisningar, exploateringsavtal, arrenden, nyttjanderätter, tomträtter försäljningar etc. Det dagliga arbetet sker genom delegation till allmänna utskottet och samhällsbyggnad.

Markreserv: mark som ägs av kommunen men som inte är detaljplanerad. Markreserven ska på kort och lång sikt användas för kommunens utveckling genom förädling och försäljning som rekreation, bostäder, näringsliv, handel, utbildning, service mm.

Strategiska markförvärv: förvärv av tätortsnära mark eller mark som i översiktsplanen är utpekad som utvecklingsområde. Strategisk mark är också mark som i sig inte är strategisk men som kan vara lämplig för framtida byte till strategisk mark.

Allmän plats: mark som i detaljplan benämns som allmän plats och där kommunen är huvudman (ansvarig för platsen/anläggningen), exempelvis gata, torg, park, naturmark.

Förädlad mark: mark som är detaljplanerad och där infrastrukturen är utbyggd.

Sunne kommun ska förvärva, äga, skydda och förädla mark i syfte att vara förberedd och möjliggöra för utveckling och förvaltning både på kort och på lång sikt, detta ska ske genom strategiska beslut. Kommunen ska kunna nyttja och erbjuda mark som efterfrågas gällande infrastruktur och rekreation samt etablering för bostäder, handel, industri och annan kommersiell och offentlig service. Utvecklingen ska ske med minsta möjliga inverkan på allmänna och enskilda intressen.

Kommunen ska:

- Aktivt förvärva tätortsnära mark samt annan mark som i översiktsplanen är utpekad som utvecklingsområde
- Ha en god planberedskap för ny-, om- och tillbyggnation för bostäder, verksamheter som handel och industri samt för lokaler för kommunens verksamhetsbehov
- Efter förädling, genom planläggning och genomförande, försälja marken.
- Försäljning av mark och bebyggda fastigheter ska som utgångsläge ske i konkurrens. Försäljning kan även ske efter bud eller direktanvisning enligt kommunens antagna riktlinjer.
- I frågor som rör förvärv, försäljning, upplåtelse och förvaltning av mark och bebyggda fastigheter ska kommunen alltid agera professionellt, seriöst, sakligt och objektivt.

2 RIKTLINJER FÖR SUNNE KOMMUNS MARK

2.1 Bakgrund

Riktlinjerna ska vara ett verktyg för tjänstepersoner och politiker och ligga till grund för beslut i mark- och fastighetsfrågor. Syftet med riktlinjerna är att underlätta tillämpningen av likhetsprincipen, fastighetsrättslagstiftningen samt bidra till att förvaltningen av kommunens markinvesteringar ska vara så lönsamma som möjligt utan att missgynna enskilda.

2.2 Markåtkomst

2.2.1 Strategiska markförvärv

För att tillförsäkra kommunens handlingsutrymme avseende etablering av bostäder, handel, industri, ny infrastruktur, säkerställa miljö- och naturvärden samt för att skydda samhällsviktiga funktioner och skydd för människors hälsa ska kommunen köpa in strategisk mark. Strategiska markförvärv ska ske genom köp eller annan överenskommelse med fastighetsägare för dessa ändamål.

Strategiska markförvärv kan även innefatta skogs- och åkermark som egentligen inte skulle falla inom ramen för strategiska markförvärv men som bedöms kan användas i bytesaffärer för annan attraktiv mark.

Strategiska markinköp hamnar i kommunens markreserv och kan upplåtas eller brukas fram till den säljs eller används för kommunens utveckling.

Köp eller annan överenskommelse får ske först efter bedömning av marknadsvärdet av marken.

2.2.2 Rent köp (utan byte)

Om en fastighet ligger ute till allmän försäljning ska pris eller budgivning avgöra priset. Tjänsteperson är behörig att vara med i budgivning. Om priset överstiger delegeringsbeloppet ska köpekontrakt villkoras med att kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige godkänner kontraktet.

I de fall där fastighet inte ligger ute till allmän försäljning ska marknadsvärde bedömas av kommunens auktoriserade fastighetsvärderare. Tjänsteperson får, genom delegation, förvärva marken för högst marknadsvärde. Vid expropriationsförfarande, se nedan under ”allmän plats enligt detaljplan”.

2.2.3 Köp och/eller byte av mark

Vid byte eller köp tillsammans med byte ska marknadsvärde bedömas av auktoriserad värderare om marken har ett högt värde eller om markvärdet är svårt att bedöma. Där byggnad ingår (ej ekonomibyggnad) i affären ska alltid en marknadsvärdesbedömning göras av kommunens auktoriserade fastighetsvärderare.

2.2.4 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.

Skog: kan bytas skogskubik mot skogskubik, det förutsätter att markerna har likvärdig bonitet och areal.

2.3 Inlösen av mark

2.3.1 Allmän plats enligt detaljplan

Mark som behövs för allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap så som park, naturområde och gator får och ska lösas in av kommunen. Hur inlösen av allmänplatsmark ska göras finns reglerat i lagstiftningen.

Kommunen ska alltid verka för en frivillig överenskommelse. Tvångsinlösen genom lantmäteri-förrättning ska undvikas så långt som möjligt. Vid frivillig överenskommelse bör kommunen inte frångå expropriationslagens ersättningsregler. För att räkna ut ersättningen används kommunens auktoriserade värderare som tar fram ersättningen storlek. Om överenskommelse inte kan träffas får ersättning bestämmas inom lantmäteri-förrättning.

2.3.2 Försäljning av kommunal mark

Försäljning av kommunens mark ska normalt ske till marknadspris och får inte understiga kommunens egna, individuella avkastningsvärde. Kommunen har att beakta kommunallagens regler om bland annat likställighetsprincipen (2 kap 3 §) och förbudet mot individuellt riktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl (2 kap 8 §). Kommunen har även att ta hänsyn till EUs statsstödsregler. Dessa gäller dock inte om tröskelvärdet 200 000 euro underskrids räknat under en treårsperiod till ett företag.

Kommunen har i praktiken en frihet att själv utforma en prissättning som innebär att mark försäljs till ett pris som understiger ett förväntat marknadspris. Detta kan göras i undantagsfall och ska då bygga på ett anbuds-förfarande där villkoren är tydliga och transparanta.

Tjänsteperson får inte sälja strategisk mark från markreserven om den inte förädlats. Detta gäller inte i de fall som avses i stycket 2.2.3 Köp och/eller byte av mark. I områden utpekade i översiktsplan som utvecklingsområdena bör, fram till den dag marken planlagts och infrastrukturen utbyggts (förädlats), inte tas ur kommunens ägo. Detta med anledning av att markvärdet, genom planläggning och utbyggnad av infrastruktur, ökar. Dessutom kan kommunen, efter planering behöva lösa in mark för allmänna ändamål och då betala ett högre pris än marknadsvärdet. Om marken ändå ska säljas ska den värderas i enlighet till det förädlade värde som uppstår efter planläggning.

Försäljning av oförädlad mark enligt ovan får ske efter politiskt beslut. I utredningen av ett sådant ärende ska det utredas om det finns möjlighet till förädling – värdeökning i form av planläggning. Försäljning av mark, utanför planlagt område, bör ske när marknadsförutsättningarna är bra. Inom detaljplan, för nya etableringar och nya exploateringar kan mark säljas ändå.

Innan en försäljning ska ekonomiska konsekvenser utredas, så som påverkan på driftintäkter, skatteskillnader och bokföringsmässiga konsekvenser.

Försäljning av kommunal mark för exploateringar sker, för bostads- och centrumändamål, i enlighet med kommunens markanvisningspolicy.

Samtliga fastighetsförsäljningar i syfte för nybyggnation eller ombyggnation förenas med villkor om startbesked, detta för att undvika spekulationsköp.

Priset på marken ska utgå från kommunfullmäktiges tomtprisbeslut.

2.3.3 Småhustomter

Sunne kommun har ingen tomtkö. Kommunens planlagda, lediga tomter finns presenterade i en karta på hemsidan www.sunne.se/ledigatomter.

Tomter som säljs av kommunen ska, inom detaljplanelagda områden, utan extraordinära åtgärder, kunna användas för sitt ändamål. I planprocessen ska marken, genom olika undersökningar, lämplighetsprovats, det innebär att inga ytterligare utredningar så som arkeologiska eller miljötekniska undersökningar behöver utföras. I planprocessen utreds även bebyggelsens utformning, på vissa platser kan krävas att bebyggelsen utformas på ett visst sätt för att göra minsta möjliga intrång i

stadsbilden eller landskapsbilden. Dessa utformningskrav ställs då i detaljplanen genom bestämmelser i plankartan som ska följas vid bygglov.

Tomtmark ska i detaljplanens genomförande iordningställas i etapper som i storlek och ordning kan motiveras investeringsmässigt utan att ge avkall på rimliga krav.

Befintliga tomter säljs i enlighet med kommunens beslutade tomtpriser. För nya tomter i större områden, exempelvis Solbacka-området beslutas tomtpris i samband med investeringsbeslut och tomterna säljs med hjälp av upphandlad mäklare.

Om köp sker i två steg, köpekontrakt och köpebrev, ska köparen erlægga en handpenning på 10 % av köpeskillingen till kommunen.

Köpehandlingar villkorar köpet genom att startbesked för byggnationen givits inom två år från tecknande av köpehandlingarna. Om startbesked inte beviljats inom två år från det datum köpebrevet är tecknat ska vite utgå till kommunen omfattande 5 % av köpeskillingen/månad till dess att startbesked beviljats. Kommunen ska erbjuda sig att köpa tillbaka tomten för samma köpeskillning som köparen köpt fastigheten för minus eventuella kostnader som kommunen får med anledning av återköpet, lagfart etc. Ingen av parterna äger rätt till ersättning för detta, köparen äger inte heller rätt att få tillbaka vitesbelopp som betalats in med anledning av villkoret. Obebyggd tomt får inte säljas vidare, då utgår en tilläggsköpeskillning om samma summa som köpeskillingen.

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

Kommunala fastigheter för industri- och verksamhetsändamål säljs inom planlagt område, oftast efter markanvisning. För industrimark tillämpas oftast direktanvisning och här gäller "först till kvarn", detta gäller under förutsättning att kommunen har mark och planberedskap.

Tomter säljs i enlighet med kommunens beslutade tomtpriser för industrimark. Finns det inte mark och planberedskap när fler än en intressent vill köpa mark av kommunen kan anbudsförfarande i enlighet med markanvisningspolicyn tillämpas.

Kommunstyrelsens allmänna utskott ska besluta om att lägga ut mark för anbudsförfarande och en PM för marken ska upprättas och godkännas. Av PM ska förutsättningar för marken och kriterier för anbudsförfarande framgå.

Inkomna anbud öppnas, utvärderas och presenteras för allmänna utskottet som även beslutar att tilldela markanvisningen.

Vid köp erlägger köparen (exploatören) normalt 10 % av köpeskillingen i handpenning till kommunen. Handpenning betalas inte tillbaka om köpet inte blir av.

Köpehandlingar villkorar köpet genom att startbesked för byggnationen givits inom två år från tecknande av köpehandlingarna. Om startbesked inte beviljats inom två år från det datum köpebrevet är tecknat ska vite utgå till kommunen omfattande 10 % av köpeskillingen/månad till dess att startbesked beviljats. Kommunen ska erbjuda sig att köpa tillbaka tomten för samma köpeskillning som exploatören köpt fastigheten för. Ingen av parterna äger rätt till ersättning för detta, köparen äger inte heller rätt att få tillbaka vitesbelopp som betalats in med anledning av villkoret.

2.5 Bebyggda fastigheter

Kommunen säljer ibland bebyggda fastigheter. Försäljning kan ske genom mäklare eller direkt av kommunal tjänsteperson. Försäljning ska ske till marknadspris med hjälp av mäklare antingen genom

budgivning till högstbjudande eller genom anbud där fokus ligger på användningen. Om försäljning sker där användning/framtida verksamhet är avgörande, ska ett marknadsvärde bedömas av auktoriserad värderare och presenteras för beslutsfattare. Kommunen kan också i egen regi sälja en bebyggd fastighet.

Alla försäljningar som rör bebyggda fastigheter beslutas av kommunfullmäktige, eller enligt reglementet av kommunstyrelsen om:

1. marken har ett strategiskt värde
2. byggnaden är eller har varit en allmän byggnad

I övriga fall avyttras bebyggda fastigheter genom delegation till tjänsteman.

2.6 Markupplåtelser

Alla förfrågningar som rör upplåtelse av kommunens mark ska vara skriftliga. Mark upplåts i befintligt skick. Utgångspunkten är att kommunen utför investeringar på marken om:

1. det föreligger ett kommunalt ansvar
2. det gynnar ett större samhällsintresse

2.7 Användning av offentlig plats

Offentlig plats kan användas för olika ändamål efter beviljat tillstånd hos polismyndighet i enlighet med Ordningslagen (1993:1617). Det kan gälla till exempel uteservering, försäljning, uppställning av byggställning, uppställning av skylt, bord eller scen.

Vid polisens handläggning i tillståndsärendena har kommunen rätt att yttra sig. Polisen beviljar inte ansökan om kommunen inte godkänner den. Om polisen beviljar ansökan, tar kommunen ut en avgift för marken och kommunen skriver ett avtal med aktören. Avgift tas endast ut för kommersiell verksamhet av företag och ekonomiska föreningar.

2.7.1 Upplåtelse av torgplats

För upplåtelse av torgplats finns ett eget dokument som ska följas ”Lokala föreskrifter för torghandel i Sunne kommun”.

2.7.2 Nyttjanderätter

Mark som inte användas för ny bebyggelse eller för andra ändamål kan arrenderas ut. Arrendeavgifterna ska vara marknadsmässiga. Alla kommunala upplåtelser ska vara skriftliga oavsett om det krävs enligt lag eller inte.

Kommunen upplåter aldrig för mark för privat ändamål som enligt detaljplan är planlagd som allmän plats förutom ovanstående polistillstånd och upplåtelser till ledningar.

Nyttjanderätter regleras enligt jordabalken och riktlinjerna utgår från denna. Jordabalken innehåller många bestämmelser som inte kan avtalas bort. Därför är det ytterst viktigt att upplåtelser med villkor som inte regleras i dessa riktlinjer sker efter noggrann kontroll av rättssäkerheten.

Riktlinjerna grundar sig i jordabalken och utgångspunkten är att avtal ska utformas för att gynna kommunen på bästa sätt inom ramen för lagstiftningen.

2.7.3 Upplåtelser för ledningar

Kommunen upplåter mark för ledningar. Upplåtelseerna sker genom svagare nyttjanderätter än servitut och ledningsrätt då det inte ska kosta kommunen pengar i framtiden när det finns behov av att ändra

på den allmänna platsmarken eller när kommunal mark ska förädlas. Detta gäller i allmänplatsmark och mark som inte är planlagd. Kommunen kan godkänna starkare nyttjanderätter på kvartermark.

2.8 Arrenden

2.8.1 Jordbruksarrende

Stora delar av kommunens markreserv består av jordbruksmark. Jordbruksmark med tillhörande byggnader kan arrenderas ut tills den dag marken behövs för exploateringar.

Kommunen använder sig inte av kösystem för jordbruksarrenden. Om kommunen får ett ledigt jordbruksarrende annonseras detta på kommunens hemsida, kommunens Facebook-sida och i sunnenytt med ett anbudsförfarande. Högst pris/ha och år tilldelas arrendet.

Jordbruksarrenden upplåts för 5 år i taget och förlängs med 3 år i taget. I jordbruksarrenden har arrendatorn ett starkt besittningsskydd och arrende kan i princip bara sägas upp om arrenderätten är förverkad eller om kommunen har för avsikt att använda marken själva (genom exploatering eller eget jordbruk).

Uppsägningstiden för jordbruksarrenden är 8 månader. Uppsägning görs för att omförhandla villkoren i avtalet eller om marken ska användas av kommunen.

Jordbruksmarken ska skötas och underhållas.

Arrendatorn ansvarar för all drift och underhåll som behövs i jordbruket så som dränering, dikesrensning, eller annat. Om arrendatorn gör investeringar i marken ska dessa godkännas av kommunen och en avskrivningsplan ska överenskommas. Avskrivningen ligger sedan till grund för eventuell inlösen av anläggningen om marken sägs upp innan anläggningen är helt avskriven. Kommunen löser inte in eller ersätter arrendatorn om uppsägningen sker på grund av att arrenderätten är förverkad.

2.8.2 Utpekade område i översiktsplanen

Jordbruksarrenden inom områden som avses att exploateras (mark som i ÖP är utpekad som utvecklingsområde) upplåts för 3 år i taget med automatisk förlängning på 1 år i taget om avtalet inte sägs upp inom uppsägningstiden. Uppsägningstiden för jordbruksarrenden är 8 månader.

2.8.3 Område som är detaljplanerat

Jordbruksarrenden inom områden som avses att exploateras, mark som är detaljplanerad, upplåts för 1 år i taget utan automatisk förlängning och sägs upp inför varje avtalsslut för att undvika att arrendatorn erhåller besittningsskydd.

2.8.4 Bostadsarrende

Kommunen upplåter inte bostadsarrenden.

2.8.5 Anläggningsarrende

Upplåts, enligt delegation, på mark som ska brukas för förvärvsverksamhet, exempelvis för kiosk-, camping- eller industriverksamhet. Anläggningsarrenden upplåts för minst 1 år och högst 5 år, upplåtelsen förlängs automatiskt 1 år i taget om den inte sägs upp 6 månader innan arrendetidens utgång.

Anläggningsarrende kan enbart upplåtas till juridisk person.

De flesta reglerna i jordabalken angående anläggningsarrende är dispositiva, det är därför viktigt att villkor och ändamål i avtalet är noga preciserade.

Fasta installationer eller installationer i mark får utföras i arrendeområdet om de finns angivna i avtalet.

Arrendatorn har ett indirekt besittningsskydd men jordägaren kan avtala bort detta. Det indirekta besittningsskyddet innebär att arrendatorn under vissa omständigheter har rätt till ersättning om avtalet sägs upp.

Ersättningsfrågan ska regleras i avtalet. Utgångspunkten är att byggnader eller anläggningar inte ersätts.

Arrendatorn har möjlighet att sälja sina byggnader och anläggningar men kommunen måste godkänna ny arrendator.

Ny arrendator godkänns om:

- Har en kreditvärdighet motsvarande 40 i creditsafe (kreditvärdig)
- Kan uppvisa en plan för utveckling för verksamheten
- Ha en vision som överensstämmer med kommunens övergripande strategiska dokument så som kommunstrategin, översiktsplanen, miljöstrategin och träbyggnadsstrategin

Avgiften ska vara årlig.

2.8.6 Lägenhetsarrende

Mark som upplåts som inte kan tolkas som jordbruks- bostads- eller anläggningsarrende. Arrendatorn har inget besittningsskydd vilket innebär att avtalet när som helst kan sägas upp eller beroende på vad som står i avtalet. Arrendatorn är då skyldig att lämna arrendestället och återställa marken.

Avtal kan tecknas med både juridiska och enskilda personer.

Avtalet ska tecknas på högst fem år utan möjlighet till automatisk förlängning.

Avgiften kan vara månadsvis, årsvis eller annat avtalat intervall. Avgiftens storlek varierar i varje enskilt fall.

2.9 Friköp av arrendemark

Vid friköp av arrendemark bör priset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick, med beaktande av den arrendeavgift som utgår till dess det är möjligt att säga upp arrendeavtalet och ett eventuellt besittningsskydd. Med avröjt skick menas utan byggnader eller andra trädgårdsanläggningar så som buskar, träd mm. Vid friköp av arrenderätt bör arrendatorn ha förtur.

2.10 Jakträttsupplåtelser

Jakträtt kan upplåtas genom avtal mot en ersättning. Lediga jaktarrenden annonseras i sunnenytt och på hemsidan, i annonsen framgår pris/år och arrendet tilldelas genom lottning bland Jakträttsupplåtelser tecknas för 5 år i taget med automatisk förlängning i 1 år om inte avtalet sägs upp senast 3 månader innan avtalstidensutgång.

2.11 Tomträtt

Sunne kommun har inga tomträttsupplåtelser.