

Riktlinjer för Kramfors kommuns markinnehav



Dokumenttyp Riktlinje	Dokument-ID PN 2020/669	Datum för beslut 2020-12-09	Version 1
Beslutsinstans Produktionsnämnden	Dokumentansvarig	Ansvarig för uppföljning	Reviderad [Reviderad]
Dokumentet gäller [Dokumentet gäller ...]			

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Syfte	3
3	Definitioner	3
4	Kommunens markinnehav.....	3
5	Allmänt om försäljning och köp av fastigheter	4
6	Småhustomter	5
7	Kompletteringsmark till småhustomter.....	5
8	Mark för flerbostadshus.....	5
9	Fastighetsförsäljning och kompletteringsmark för företagsetablering	5
	9.1 Inom detaljplan	5
	9.2 Utom detaljplan.....	6
10	Kommunens egna bebyggda fastigheter	6
	10.1 Hyra	6
11	Kommunala anläggningar på annans mark och byggnader på ofri grund	6
12	Upplåtelse av mark.....	6
	12.1 Sidoarrende för jordbruksändamål	7
	12.2 Lägenhetsarrende	7
	12.3 Skötselavtal	7
13	Kommunal mark med byggnader eller anläggningar på ofri grund.....	7
	13.1 Bostadsarrende	7
	13.2 Anläggningsarrende	8
14	Undantag från riktlinjerna.....	8

1 Bakgrund

Det saknas sammanfattande skriftliga riktlinjer för Kramfors kommuns markinnehav framförallt gällande försäljning och köp. Ett behov av tydliggörande av riktlinjer behövs också allmänt för markupplåtelser.

2 Syfte

Syftet med dokumentet är att fastställa ett likartat sätt att behandla försäljning och upplåtelse av kommunägda fastigheter samt köp av och tillförsäkrande av rättigheter på ej kommunägda fastigheter.

3 Definitioner

Delegationsordning

Uttrycket delegationsordning innebär i det här dokumentet produktionsnämndens beslutsordning d.v.s. vem som har rätt att fatta beslut på produktionsnämndens vägnar.

Kompletteringsmark

Då en fastighetsägare vill komplettera sin tomt genom att köpa till ett markområde av mindre omfattning.

Anbudsförfarande

Vid mer än en intressent av samma fastighet sker försäljning till högstbjudande, alternativt annonseras fastigheten ut i lämpliga medier.

Ofri grund

Ett fastighetsrättsligt begrepp som avser det förhållande som gäller när en stadigvarande byggnad eller anläggning uppförts av arrendator eller annan nyttjanderättshavare på en fastighetsägarers mark. Byggnaden eller anläggningen har inte samma ägare som marken.

4 Kommunens markinnehav

Kramfors kommun är i dagsläget ensam ägare till ca 4700 hektar land- och vattenområden fördelat på drygt 600 fastigheter, utöver det äger kommunen också delägande i samfälligheter på ca 750 hektar varvid kommunens andel bedöms vara ca 350 hektar.

Förvaltningen av markinnehavet varierar beroende på nuvarande markanvändningsområde och belägenhet. Huvuddelen av marken utgör skogsmark, ca 2500 ha betecknas som produktiv skogsmark där skogsbruk bedrivs, utöver den angivna arealen finns också tre naturreservat som klassas som produktiv skogsmark men där skogsbruk ej bedrivs. Skogsförvaltningen planeras och administreras av tekniska avdelningen. Stora delar av den produktiva skogsmarken är belägen tätortsnära eller har friluftsanläggningar

samt naturstigar/leder som påverkar den typ av skogsbruk som kan utföras. Kommunens skogsbruk bedrivs i enlighet med den policy för Kramfors kommuns skogsinnehav som antogs av kommunstyrelsen år 2010.

Industrimark, gatemark, parkmark och tomtmark utgör så kallad övrig mark vilket uppgår till ca 1200 hektar av markområdena. Skötseln av denna mark sköts i huvudsak av tekniska avdelningens gatu- och parkenhet, delar av marken är utarrenderad till föreningar, privatpersoner eller företag som nyttjar och sköter respektive arrendeområde. Utarrenderad övrig mark uppgår till ca 270 hektar.

Åkermark som ligger tätortsnära hålls öppen i landskapsvårdande syfte. Gatu- och parkenheten genomför skötseln med egen personal eller på entreprenad. Utöver kommunalt skötta gräsmarker utarrenderas ca 70 hektar åker till jordbruksarrendatorer.

5 Allmänt om försäljning och köp av fastigheter

Ett kommunalt markägande behövs i första hand för att tillgodose och möjliggöra kommunala verksamheter. Ett kommunalt ägande av fastigheter kan också möjliggöra exploatering eller säkerställa allmänna intressen och allmänhetens tillgång till vissa områden. Kommunägd mark utöver detta är i sig inte nödvändigt men ägandet kan innebära vissa fördelar för kommunen. Markinnehavet kan i huvudsak betraktas som markreserv och är fördelaktigt som bytesalternativ vid förvärv av mark för kommunens utveckling när ersättningsmark kan vara alternativ.

När kommunen planerar att sälja detaljplanelagd mark ska försäljning ske med stöd av gällande planbestämmelser. Mark av mindre storlek och/eller belägna enskilt där inga kommunala intressen finns försäljs fortlöpande. Försäljning av icke detaljplanelagd mark ska föregås av en bedömning för vilket ändamål marken kan användas där fastighetsrättsliga aspekter, nuvarande markanvändning bedöms. Förhållandet avseende planer eller begränsningar satta av kommunen eller andra myndigheter ska beaktas.

Prissättning ska i första hand ske med hjälp av fastighetsvärdering alternativt kan fastigheten säljas genom anbudsförfarande. Vid behov kan försäljning ske av vid tillfället upphandlad registrerad mäklare. Är marken att betrakta som tomtmark sker prissättning enligt en s.k. tomtpristaxa, mer om den under punkten "Småhustomter". Försäljning upp till sju prisbasbelopp genomförs av tekniska avdelningen enligt delegationsordningen, utöver det beslutas försäljning i produktionsnämnden.

Vid försäljning som omfattar del av en fastighet krävs en avstyckning eller fastighetsreglering där lantmäteriet genomför åtgärden. Kostnader som uppstår i samband med sådan åtgärd bekostas av köparen. I de fall lantmäterikostnader uppstår när kommunen har nytta av åtgärden för kvarvarande kommunal fastighet fördelas kostnaderna utefter vad som anses skäligt.

När kommunen köper fastigheter kan syftet vara att möjliggöra viss kommunal verksamhet. Syftet kan också vara att främja en förändring av kommunens markinnehav för att få en förbättrad arrondering eller förvärv av mark för kommunens utveckling. Köp av fastighetersamt sker enligt delegation, utöver det beslutas köp i produktionsnämnden.

6 Småhustomter

Kommunen har en fastställd tomtpristaxa som reglerar vilken prissättning som gäller vid försäljning av tomter för bostadsändamål. Tomtpristaxan är antagen av kommunfullmäktige år 2004 och är utformad för befintliga bostadstomter. Taxan består av en del som utgör ett fast belopp per tomt och en del som utgörs av ett arealpris. Tomterna fördelas i turordning om eventuell tomtkö bildas, tomter kan också försälas på öppna marknaden. Finns flera intressenter på samma tomt sker försäljning genom anbudsfordfarande. Prissättning och försäljning genomförs av tekniska avdelningen enligt delegationsordningen.

7 Kompletteringsmark till småhustomter

Då en fastighetsägare vill komplettera sin tomt genom att köpa till ett markområde av mindre omfattning eller att en ny detaljplan medger köp, sker först en planmässig bedömning. Om önskemålet inte strider mot gällande plan och även fastighetsrättsligt kan anses möjlig att genomföra, sker prissättning av marken med hjälp av arealpriset enligt den fastställda tomtpristaxan. Prissättning och försäljning genomförs av tekniska avdelningen enligt delegationsordningen.

8 Mark för flerbostadshus

När det gäller försäljning av mark för flerbostadshus är grundprincipen att marken säljs till ett marknadmässigt pris. Prissättning görs med hjälp av värdering eller anbudsfordfarande och försäljning genomförs av tekniska avdelningen enligt delegationsordningen.

9 Fastighetsförsäljning och kompletteringsmark för företagsetablering

Fastigheter eller kompletteringsmark för företagsetablering säljs till ett marknadmässigt pris. Värdering, anbudsfordfarande eller försäljning på öppna marknaden är de metoder som ska användas för prissättningen vid denna typ av försäljning.

9.1 Inom detaljplan

I första hand försäljer kommunen mark för företagsetablering för ändamålet industri, handel eller andra verksamheter inom detaljplanelagt

område och då genomförs försäljningen av tekniska avdelningen enligt delegationsordningen. Grundprincipen är att sådan mark säljs med hjälp av värdering eller anbudsförfarande.

9.2 Utom detaljplan

I andra hand försäljer kommunen mark för etableringar om förhandsbesked för bygglov införskaffats alternativt bekostar den som ska exploatera ny detaljplan inför försäljning.

10 Kommunens egna bebyggda fastigheter

Vid försäljning av bebyggda fastigheter ska kommunen innan så sker utreda om de ska behållas för kommunal verksamhet. Om inte så är fallet skall möjligheten ges i första hand till eventuell hyresgäst eller arrendator om denne är intresserad. Försäljningen genomförs av tekniska avdelningen enligt delegationsordningen.

10.1 Hyra

Kommunen säljer i första hand bebyggda fastigheter till kommunala fastighetsbolag (för nuvarande Krambo AB eller Kramfast AB) om uthyrning ska ske. I enstaka undantagsfall hanterar kommunen uthyrning och i dessa fall handhas och administreras hyran utav tekniska avdelningen enligt delegationsordningen.

11 Kommunala anläggningar på annans mark och byggnader på ofri grund

För kommunal verksamhet krävs det ofta att anläggningar i form av framförallt renvatten- och avloppsledningar förläggs i annans mark. Tillhörande mindre byggnader eller tekniska anordningar kan också behöva uppföras. Även bilväg, gata, parkering eller GC-väg kan komma att behöva anläggas på mark kommunen inte äger. Fastighetsrättsligt säkerställs ett kommunalt ägande, underhåll och nyttjande av dessa anläggningar och byggnader genom servitut eller ledningsrätter. Kommunala nyttjanderätter bildas om omständigheterna inte medger andra former av rätt till nyttjande.

Andra typer av kommunala byggnader och anläggningar på ofri grund än de som nämnts ovan bör eftersträvas att överlåtas till markägare i första hand eller till annan nyttjanderättshavare i andra hand. Kommunen bör endast bygga eller uppföra anläggningar på ofri grund om omständigheterna kräver det. Alla upplåtelse som sker på annans tillhöriga mark upprättas och administreras av tekniska avdelningen enligt delegationsordningen.

12 Upplåtelse av mark

Kommunens mark som består av vägar, gator, grönområden och naturmark kan oftast vara till för allmänheten, är marken klassad som allmän platsmark

i gällande detaljplan får den inte privatiseras. Skriftliga tillstånd av kommunen krävs för all upplåtelse av kommunal mark även vid tillfälligt nyttjande, är marken dessutom offentlig plats krävs tillstånd av polis. Ska grävning eller schaktning ske i kommunal mark krävs ett särskilt grävstillstånd. Är marken inte klassad som allmän platsmark och det finns intresse att uppföra permanenta anordningar eller annat varaktigt nyttjande kan kommunen upplåta mark genom servitut, arrende eller nyttjanderätt. Avtalen som tecknas anger vad marken får användas till. Prissättning för arrende eller servitut beror på nyttjandet eller intrångets läge, storlek och vilken typ av verksamhet som ska bedrivas. Alla tillstånd och avtal gällande användning av kommunägd mark ansvarar tekniska avdelningen för enligt delegationsordningen.

12.1 Sidoarrende för jordbruksändamål

Nyttjande och brukande av mark för jordbruksändamål där den så kallade arrendatorn erlägger betalning till kommunen för nyttjandet.

12.2 Lägenhetsarrende

Arrendatorn nyttjar mark för annat ändamål än jordbruk, för arrendet utgår en ersättning och inga byggnader finns uppförda eller ska uppföras på arrendeområdet.

12.3 Skötselavtal

Ett skötselavtal tecknas där exempelvis tomtägare kan få möjlighet att ta bort mindre träd, sly eller klippa gräs på ett angivet område för att få högre skötselnivå än den kommunen erbjuder. Avtalet är vederlagsfritt men åtgärden ska vara till gagn för kommunen och får inte medföra kostnader.

13 Kommunal mark med byggnader eller anläggningar på ofri grund

Det uppstår och har tidigare uppstått situationer när mark inte får eller bör säljas och när behovet eller önskemålet av att uppföra byggnad eller anläggning finns. Om inte eventuell detaljplan medger annat så kan kommunen upplåta mark för detta. Underjordiska ledningar och kanalisation med tillhörande tekniska anordningar och bodar upplåter kommunen som servitut eller medverkar i lantmäteriförrättning för ledningsrätt.

13.1 Bostadsarrende

Arrende endast avsett för bostadsändamål. På kommunens mark finns det ett antal fritidshus som står på ofri grund och arrenderas ut av kommunen. Nya byggnationer av bostäder på ofri grund på kommunal mark bör inte tillåtas. Nytecknande av bostadsarrenden sker endast för befintliga fritidshus.

13.2 Anläggningsarrende

Används när arrendatorn driver förvärvsverksamhet som inte är betraktat som jordbruk och att den byggnad eller anläggning som uppförts och ägs av arrendatorn används till verksamheten.

14 Undantag från riktlinjerna

Beslut om försäljning, köp eller upplåtelser som skiljer sig från dessa riktlinjer kan tas av produktionsnämnden om särskilda skäl föreligger och av kommunfullmäktige om skälen till avsteg anses vara synnerliga.