



Markpolicy

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERING, FÖRVALTNING OCH KÖP

Antagen av Kommunfullmäktige 14 juni 2021



Söderhamns
kommun

Söderhamns kommuns markpolicy

Arbetet med policyn har bedrivits av en arbetsgrupp bestående av markförvaltare och samhällsplanerare i dialog med politiker och andra tjänstemän.

Diarienummer: 2019–00314

Innehåll

1. Inledning.....	3
2. Mål och Syfte.....	4
3. Exploatering.....	5
3.1. Markanvisning	5
3.1.1 Grundläggande villkor	6
3.1.2 Typfall av markanvisning	7
3.1.3 Metoder.....	8
3.1.4 Handläggningsrutiner	9
3.2. Avtal inför genomförande	10
3.2.1 Exploateringsavtal	10
3.2.2 Överenskommelse om exploatering	10
3.2.3 Vad regleras i genomförandeavtal	11
3.2.4 Övergripande principer för ansvars- och kostnadsfördelning.....	11
3.2.5 Planavtal	13
4. Förvaltning.....	14
4.1. Överlåtelse övrig mark	14
4.1.1 Försäljning del av fastighet.....	14
4.1.2 Fastighet för bostadsändamål, enbostadshus.....	14
4.1.3 Friköp av bostadstomträtt.....	14
4.1.4 Bebyggda kommunägda fastigheter	15
4.2. Nyttjanderätter (upplåtelse)	15
4.2.1 Arrenden.....	15
4.2.2 Tomträtt	16
4.2.3 Servitut	16
4.2.4 Allmän nyttjanderätt	16
4.2.5 Upplåtelse av detaljplanelagd <i>Allmän plats</i>	17
5. Köp.....	18
5.1. Strategiskt markköp	18
5.2. Markköp vid plangenomförande.....	18
6. Beslutsgång och ansvarsfördelning	18
7. Definitioner av begrepp	19

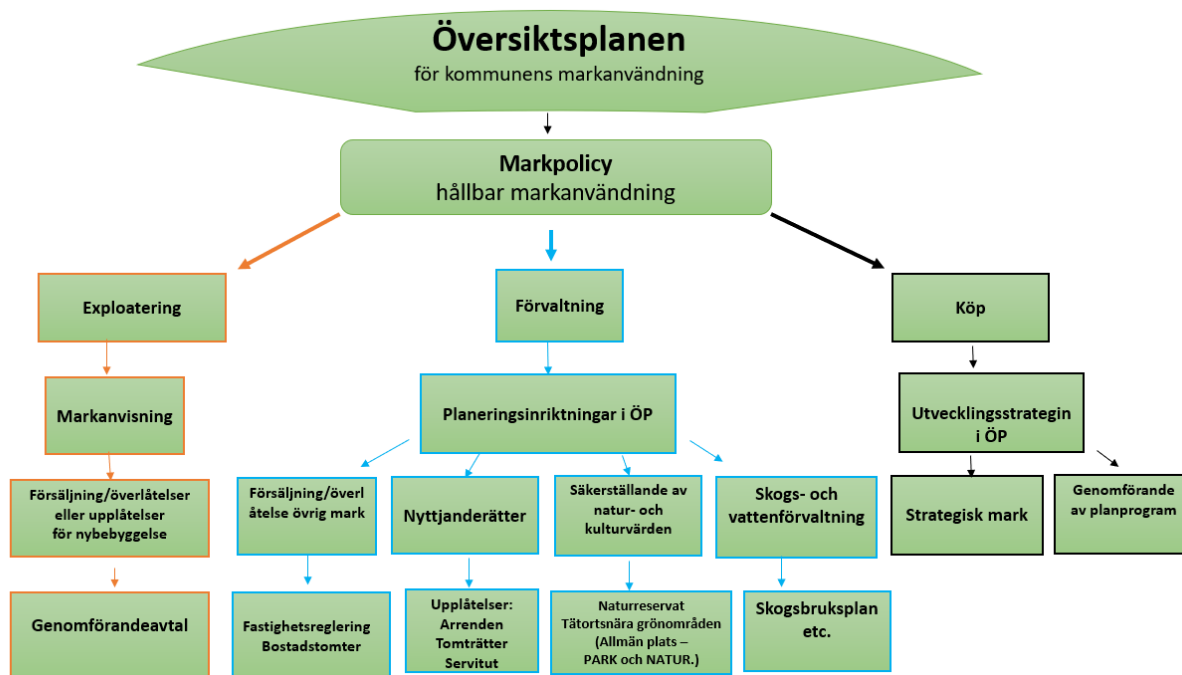
1. Inledning

När nya områden exploateras eller ny bebyggelse tillkommer i befintliga områden är utgångspunkten översiktsplanens utvecklingsstrategi. Den visar hur hela kommunens markanvändning ska utvecklas.

Kapitlet *Mark- och vattenanvändning* i översiktsplanen (ÖP) beskriver inriktning för mark- och vattenanvändning, dessutom utveckling och bevarande i ett långsiktigt perspektiv utifrån de övergripande planeringsinriktningarna för "Exploatering och Kommunägd mark".

Kommunal exploatering kan exempelvis vara byggande av gator, skolor och andra allmänna anläggningar. Kommunen kan även skapa förutsättningar för privat exploatering av exempelvis bostäder, industri och handel genom att över- och/eller upplåta kommunal mark.

Kommunen kan säkerställa kultur- och naturvärden genom att äga mark såväl inom som utom detaljplanlagda områden. När omvandling av den fysiska miljön är aktuell så kan det vara angeläget att kommunen går in som markägare, åtminstone under en övergångsperiod för att säkerställa markens funktion och värden. Exploatering inom jordbruksmark, i översiktsplanen utpekade Naturområden och bostadsnära grönområden (park- och naturmark/allmän plats) ska så långt som möjligt undvikas.



Figur 1 Schematisk skiss över markhantering i Söderhamns kommun

2. Mål och Syfte

Markpolicyn utgår från översiktsplanens *Utvecklingsstrategi* för rumslig utveckling och ger en inriktning för hur hela kommunens markanvändning ska utvecklas med den bärande tanken att skapa närhet och mervärden.

För att nå målet att använda mark och naturresurser på ett hållbart sätt krävs att vi hushåller med marken och använder den till det den är mest lämpad för. Kommunalt markägarskap är ett kraftfullt verktyg för kommunen att styra mot en hållbar markanvändning och mot de *Globala hållbarhetsmålen Agenda 2030*.



Figur 2 De globala hållbarhetsmål som markpolicyn bidrar till att uppfylla.

Markpolicyns syfte är att ange riktlinjer och villkor för både **exploatering** och **förvaltning** av kommunal mark samt förklara varför och när kommunen ska agera markägare.

Kommunen bör agera markägare för mark som:

- behövs för egen verksamhet
- behövs för att skapa förutsättningar för exploatering som har bäring mot visioner och mål
- redovisats som allmän plats i antagna detaljplaner
- behövs för att säkra värden för det rörliga friluftslivet, biologisk mångfald, kulturintressen och andra allmänna intressen
- kan användas som markreserv för eventuella byten
- vilar i väntan på nya planer
- har ekonomisk och ekologisk lönsamhet, exempelvis jordbruks- och skogsmark samt utvecklingsområden

Markpolicyn beskriver den kommunala viljan i hanteringen av olika typer av markärenden och som är viktiga att beakta i avtalsskrivande. Markärendena innefattar utveckling och användning av mark genom exploatering, förvaltning och köp.

3. Exploatering

Vid exploatering av mark inom verksamhetsområden för handel och industri inom detaljplanelagt område samt större exploateringsområden som är utpekade i t ex planprogram, sker det via *markanvisning*.

Benämningen *exploatör* används fortsättningsvis i dokumentet som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

3.1. Markanvisning

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, är en markanvisning en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören 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.

Söderhamns markpolicy ska därför svara på nedan nämnda frågor i varje enskilt markärende;

VAD	Ska byggas? Hur väl stämmer föreslagen bebyggelse med framtagna avsikter i bostadsförsörjningsprogrammet och översiktsplanens utvecklingsstrategi?
VAR	Ska det byggas? Hur väl stämmer föreslagen bebyggelse med gällande översiktsplan, områdesbestämmelser, fördjupad översiktsplan/planprogram och detaljplaner?
HUR	Ska marken aktuell för exploatering anvisas? Vad anges i markpolicy och nu gällande riktlinjer?

Markanvisning inom större exploateringsområden

Kommunen vill skapa möjligheter för framtida bostäder och verksamheter genom att peka ut större exploateringsområden i olika planprogram och fördjupade översiktsplaner. Kommunen ger en privat exploatör möjligheten genom markanvisning.

Markanvisning kan ske genom ett flertal markanvisningsmetoder som redovisas nedan. Kommunen och exploatören samverkar därefter i detaljplanearbete och för genomförande av detaljplanen. Det finns kommunal mark med varierande "mognadsgrad" i planarbetet som kan vara av intresse för en exploatör.

Markanvisning för fastighet inom detaljplanelagt (handel/industri) verksamhetsområde

Markfastigheter inom detaljplanelagt område som är avsedda för industri/ handel visas på kommunens hemsida. Dessa markanvisas och därefter försäljs till marknadsmässigt pris enligt värdering i syfte att skapa utveckling inom utpekade verksamhetsområden. Aktuella fastigheter kan i särskilda fall upplåtas med tomträtt.

3.1.1 Grundläggande villkor

Med handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar avses hur kommunen hanterar inkomna intresseanmälningar och förslag från exploatörer.

Val av exploatör.

Intresseanmälan som skickas in av en exploatör ska innehålla en översiktlig redogörelse för projektet med till exempel principskisser och en beskrivning av bostadstyp/upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning samt en redogörelse för olika tekniska frågor av vikt för det aktuella projektet.

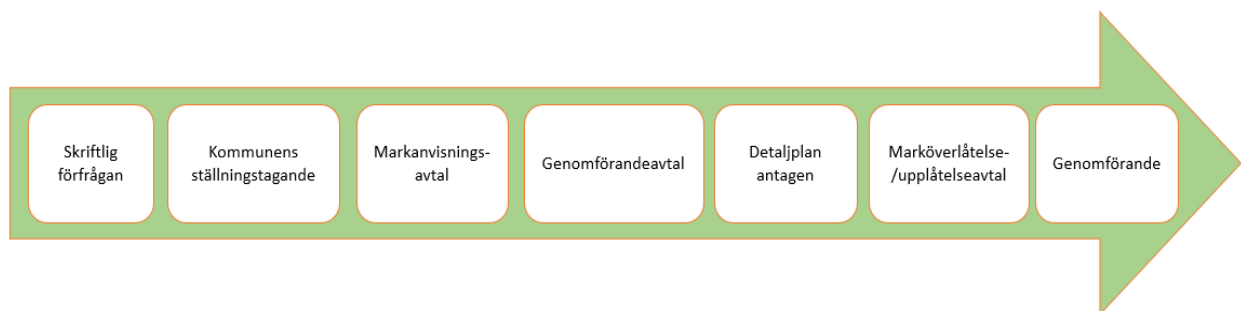
Följande punkter ska uppfyllas:

- **Kommunala mål- och policydokument**
 - Översiktsplan
 - Eventuella fördjupade översiktsplaner och planprogram
 - Bostadsförsörjningsprogram
 - Övriga aktuella styrdokument t ex Träbyggnadsstrategi, Kretsloppsplan, Dagvattenstrategi
- **Ekonomisk stabilitet och styrka**

Den exploatör som avser bygga i Söderhamn ska besitta ekonomisk stabilitet och styrka att kunna genomföra aktuellt projektet. Särskild vikt kommer därför att läggas vid granskning av aktuell exploatörs ekonomi och kreditvärdighet. Parametrar som granskas är exempelvis företagets betalningsförmåga, dagens finansiella situation och företagets historik.
- **Erfarenhet av tidigare projekt**

En exploatör som har bra erfarenhet och har uppnått utlovade förpliktelser kommer att erhålla ett mervärde i bedömningar.
- **Balans mellan upplåtelseformer och olika aktörer**

Söderhamns kommun eftersträvar en balans mellan både upplåtelseformer och mellan både lokala och regionala/nationella exploatörer som verkar i Söderhamn, vilket kommer att eftersträvas i kommande markanvisningar.



Figur 3 Genomförande processen vid nybebyggelse på ca 2år

3.1.2 Typfall av markanvisning

- **Markanvisning lätt**

Denna typ av anvisning bedöms som relativt enkel.

Vad? Enklare typ av bebyggelse i överensstämmelse med gällande planer. Ofta samma typ av bebyggelse, t ex flerfamiljshus, radhus m m.

Förutsättningar: Enkel planhandläggning och eventuellt redan detaljplanelagt.
Få eller inga konfliktpunkter.
Hög måluppfyllelse mot kommunala mål (ex bostadsförsörjningsprogram).

Tid: 1 – 2 år

Exempel: Nytt flerfamiljshus i tidigare exploaterat område.

- **Markanvisning medel**

Denna typ av anvisning innefattar mer att beakta och kräver mer omfattande planering.

Vad? Mer komplicerade och omfattande byggnationer med blandad bebyggelse, t ex blandning av bostäder och kommersiella lokaler.

Förutsättningar: Kan finnas upprättade detaljplaner alternativt ska ny tas fram.
Kan finnas ett antal konfliktpunkter.
Kan kräva ytterligare utredningar.
Kan kräva kommunal planering och utbyggnad av infrastruktur.
Medel eller hög måluppfyllelse till kommunala mål.

Tid: 2 – 5 år

Exempel: Del av nytt kvarter med t ex lokaler för affärsverksamhet i bottenvåning.

- **Markanvisning svår**

Denna typ av anvisning är komplicerad och kräver omfattande kommunalt engagemang.

Vad: Komplicerad, mer omfattande och inbegriper antingen flera olika typer av användning eller innebär annan påverkan som måste hanteras. Kan också vara i konflikt med andra intressen.

Förutsättningar: Ofta krävs ny detaljplan alternativt revideringar av befintlig.
Kräver ofta dialog med andra intressenter och berörda.
Kräver ofta större kommunala investeringar i infrastruktur.
Kan vara hög men kan också initialt innebära låg måluppfyllelse mot kommunala mål i exempelvis bostadsförsörjningsprogram.
Kan ofta kräva etapputbyggnad.
Vision från början som måste konkretiseras.
Kan kräva annan kommunal organisation (ex exploateringsbolag).
Kan kräva mer omfattande och komplicerad bedömning vid val av exploatör.

Tid: 5 – 10 år

Exempel: Gammalt försvarsområde som ska bebyggas med bostäder till ny stadsdel.

3.1.3 [Metoder](#)

Söderhamns kommun har valt fyra metoder att anvisa mark:

direktanvisning, anbud och tävling, dialog eller *anbud på pris* för markanvisning.

Samtliga metoder mynnar ut i att kommunen bestämmer vem som ska få bygga och inleder slutförhandlingar innan markanvisningsavtal upprättas.

- **Direktanvisning**

En metod som används när någon aktör lyfter en idé för vad som kan byggas på en plats.

Kommunen begär då in förslag och skisser för bedömning. Om projektidén bedöms verka mot de mål som finns för kommunen har kommunen möjlighet att direktanvisa marken. Metoden innebär att det inte sker någon konkurrensutsättning och ofta sker anvisning till ett fast pris. Typfall: **Enkel eller medel**

- **Anbud och tävling**

När kommunen har speciella idéer, vill locka fram nya förslag, nya aktörer eller har andra skäl kan kommunen välja att anvisa genom anbud eller tävling. Anbud och tävling skiljs ibland åt men Söderhamn väljer att slå samman denna kategori då formerna i princip innebär samma sak. Det som sker är att intresserade exploatörer uppmanas via hemsidor, annonser eller genom annan media inkomma med anbud eller tävlingsförslag.

Tävling innebär att en bedömningsgrupp utvärderar inkomna förslag genom i förväg fastställda kriterier. Dessa kriterier ska vara tydliga i de anvisningar kommunen lämnar innan tävling.

Prissättning sker ofta genom att i anvisningsunderlaget fastställa priset (kronor per kvadratmeter bruttoarea, BTA) alternativt pris för upplåtelse av tomten.

Typfall: **Medel eller Svår**

- **Dialog**

Denna metodik tillämpas i ökad omfattning. Metoden går ut på att kommunen genom dialog med en eller flera exploatörer analyserar lämplig bebyggelse. Kommunen kan uppmana exploatörer att genom enklare skisser visualisera idéer och omfattning (volym) i ett tidigt skede. Metoden är lik anbud- och tävling med den skillnaden att det inte råder lika strikta ramar och att exploatören själv väljer ambitionsnivå i framlagda skisser. Metoden går också att tillämpa i olika steg där exploatören har möjlighet att dra sig ur alternativt fördjupa sina idéer.

Att notera är att metoden inte ger exploatören någon ekonomisk ersättning för nedlagt arbete eller rätt till anvisning.

Typfall: **Medel eller svår**

- **Anbud på pris**

Utöver ovan nämnda huvudmetoder kan Söderhamns kommun också anvisa genom att exploatör får lämna in anbud för hur mycket exploatören är villig att betala för anvisningen. Metoden ska endast tillämpas i de fall kommunen har mycket god kunskap om marknadsvärdet.

Typfall: **Enkel**

3.1.4 Handläggningsrutiner

Handläggningstid

Den som lämnat in intresseanmälan om att erhålla markanvisning får normalt sett besked inom tre månader från den dag anmälan inkommit till kommunen.

Prissättning av mark

Söderhamns kommun följer gällande kommunallag vilken fastslår att när kommunerna är markägare har de inte rätt att sälja mark för bostäder till underpris. Försäljningen ska ske med hänsyn tagen till EU:s statsstödsregler artiklarna 107–109 i EUF-fördraget (Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt) och 2 kap. 8 § i kommunallagen förbud att gynna enskilda näringsidkare. Försäljning ska ske till marknadspris och för att fastställa marknadsvärdet genomför kommunen oberoende värderingar alternativt säljer mark via anbudsförfarande. Vid försäljning där strandskyddsdispens eller andra tillstånd behövs skall det i avtalet med tydlighet framgå vilka tillstånd som finns eller ej.

Kostnadsfördelning

Planläggning

Grundprincipen är att planläggningskostnaderna inte ingår i markpriset. Exploatören står för alla utredningskostnader som rör kvartersmark och den ekonomiska risken om detaljplanarbetet inte leder till en antagen detaljplan. Projektering i samband med detaljplanarbetet ska göras i samråd med kommunen.

Teknisk infrastruktur

Normalt är principen att kostnader för teknisk infrastruktur tillkommer utöver markpriset. Exploatören erlägger anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Övriga villkor

Giltighetstid

En markanvisning är tidsbegränsad till två år från påskriften anvisning. Skulle det vara så att en bindande överenskommelse om markexploatering inte kan nås inom dessa två år kan kommunen välja att göra en ny markanvisning. Om exploatören varit aktiv och eventuell försening inte beror på exploatören kan kommunen bevilja tidsförlängning. Senast den dag då markanvisningen upphör ska avtal om köp (köpekontrakt) tecknas. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part. Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Återtagande

Kommunen kan återta en markanvisning om de villkor som är angivna i markanvisningsavtalet inte uppfylls, exempelvis om det är tydligt att exploatören inte har förmåga eller avser färdigställa projektet på det sätt som överenskommit. Om kommunen och exploatören inte kan komma överens om priset är detta också en orsak till att kommunen kan återta en markanvisning.

Avbrutet projekt

Exploatören har inte rätt till ersättning eller rätt till ny markanvisning om projekt inte blir av. Inte heller projekt som tvingas avbrytas på grund av beslut under pågående detaljplaneringsprocess ger exploatören rätt till ersättning.

Information

Den som lämnar förslag om att erhålla markanvisning kommer att registreras i vårt intressentregister enligt gällande regler för dataskyddsförordningen, GDPR.

3.2. Avtal inför genomförande

Syftet med genomförandeval, det vill säga "Exploateringsavtal" och "Överenskommelse om exploatering", är att förtydliga genomförandet av detaljplanen och säkerställa vem som ansvarar för genomförandet av exploateringen. För att förtydliga detaljplanekostnaderna görs även alltid ett "Planavtal" när en ny detaljplan tas fram.

Genomförandeval tecknas alltid där kommunen är huvudman för allmän plats. Vid enskilt huvudmannaskap av detaljplan kan det genomföras utan genomförandeval om det är lämpligt.

Avser kommunen att äga all den mark som regleras i avtalet om genomförande av detaljplanen är avtalet per definition inte ett "Exploateringsavtal". Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och annan fastighetsägare, kan förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte tillämpliga. I dessa fall kan det istället bli aktuellt med en "Överenskommelse om exploatering".

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller allmänna VA-anläggningar kan åtgärden hanteras i ett "Planavtal".

3.2.1 Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan, och/eller om medfinansieringsersättning, mellan en kommun och en exploatör avseende mark som inte ägs eller inte avses att ägas av kommunen.

Exploateringsavtal reglerar överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt utbyggnad och anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan kommunen och exploatören innan kommunen fattar beslut om att anta detaljplanen.

Exploateringsavtal ska alltid ingås för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt som kommunalt huvudmannaskap, inom eller utanför verksamhetsområden för kommunalt VA, samt områden inom eller utanför tätorter.

3.2.2 Överenskommelse om exploatering

I Söderhamns kommun tecknas alltid ett avtal för genomförande av detaljplanen som föregåtts av en markanvisning. Avtalet görs i form av en "Överenskommelse om exploatering" mellan kommunen och en exploatör avseende mark som kommunen inte avser att äga framöver.

Det är kommunen som bedömer om en "Överenskommelse om exploatering" ska tecknas.

Förhandling och framtagande av dokumentet löper parallellt med planläggningen. Avtalets huvudsakliga principer ska framgå av planbeskrivningen till samrådet.

3.2.3 Vad regleras i genomförandeavtal

- **Parternas åtaganden**, förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Innehållet i genomförandeavtal anpassas i varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan. Exploatörens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Genom hänvisning i genomförandeavtalet knyts även relevanta styrdokument till projektet.
- **Exploateringsområde** definierat som det geografiska området som genomförandeavtal reglerar. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.
- **Ansvar för utbyggnad och finansiering** av allmän plats och anläggningar för VA samt andra åtgärder inom ett detaljplaneområde. Det kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen. Till exempel avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur.
- **Andra kostnader och åtgärder** som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande.

Exempel på ytterligare frågor som kan regleras i ett genomförandeavtal är:

- Frågor om markföreningar
 - Skydds- och säkerhetsåtgärder
 - Tidsplanering t ex byggnadstakt och tidpunkt för färdigställande
 - Kontroller och garantier för exploatörens åtaganden
 - Frågor om säkerheter och förfarande vid tvister med mera
 - Etappindelning
 - Fastighetsrättsliga åtgärder
 - Frågor av administrativ karaktär
 - Frivilliga avsiktsförklaringar
- **Medfinansieringsersättning i exploateringsavtal**
Det ekonomiska utfallet redovisas särskilt och avskilt från andra avgifter och ersättningar. Kommunen och exploatören kan avtala om **medfinansieringsersättning** i de fall kommunen bidrar ekonomiskt till en väg eller järnväg som har staten eller landstinget som huvudman. Den väg eller järnväg som medfinansieringsersättningen gäller ska medföra ett ökat värde på den eller de fastigheter som exploateringsavtalet behandlar.

3.2.4 Övergripande principer för ansvars- och kostnadsfördelning

Ansvarsfördelning vid Kommunalt huvudmannaskap

Om kommunen är huvudman för detaljplanelagd *Allmän plats* ansvarar kommunen för anläggandet av allmänna platser och anläggningar. Kommunen kan i genomförandeavtal ge exploatören i uppdrag att vidta åtgärder för utbyggnad av allmän plats, allmänna VA-anläggningar eller andra åtgärder om det bedöms lämpligt för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Ansvarsfördelning vid Enskilt huvudmannaskap

När kommunen inte är huvudman för allmän plats så är det fastighetsägaren i området som är huvudman för allmän plats. För de allmänna platser där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). I anläggningslagen finns bland annat bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och finansiera nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive ansökan om lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningen innehåller bl a beslut om vilka fastigheter som deltar i anläggningen samt andelstal för utförande samt drift och underhåll.

Exploateringsersättning (exploateringsavtal)

I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma planprogram ska exploatören genom exploateringsersättning bidra ekonomiskt. Exploateringsersättning kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett planprogram eller motsvarande, såsom fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

Medfinansieringsersättning (exploateringsavtal)

Då kommunen bidrar till kostnader av offentlig investering i transportinfrastruktur kan del av kommunens kostnader täckas av medfinansieringsersättning.

Kostnadsfördelning (exploateringsavtal)

Exploatören ska bekosta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt som står i proportion till den nytta de har av åtgärderna. I enlighet med Plan- och bygglagens (PBL 2010:900) bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats, allmänna VA-anläggningar, medfinansieringsersättning och andra åtgärder fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatörer och mellan de olika exploatörerna. Principerna för kostnadsfördelning följer huvudsakligen vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

Marköverlåtelse och ersättning (exploateringsavtal)

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av kvartersmark för samhällsservice, t.ex skola, förskola, pumpstation osv, överlåts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens (1972:719) ersättningsbestämmelser.

Mark som kommunen överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

Vilka åtgärder och kostnader kommunen avser att få täckning för gällande allmän platsmark

Kostnader som kommunen kan vilja ha ersättning för i genomförandet:

- Utredningar och förundersökningar
- Arkeologisk utgrävning
- Utbyggnad av allmän plats och allmänna ledningar inom planområdet
- Marksanering (beroende på område)
- Utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark och som beskrivs i detaljplanen och/eller genomförandeavtalet.

Exploatören står för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

Kostnader och ersättningar som exploatören ansvarar för gällande kvartersmark

Exploatören kan behöva bekosta nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till genomförandeavtal.

Exploatören ansvarar för och/eller bekostar:

- alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom exempelvis att utföra markförstärkning, iordningställa parkering, vidta bullerdämpande åtgärder med mera.
- alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark.
- samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, exempelvis för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele.
- de lantmäteriförrättningar som krävs. Kommunen kan, om det bedöms lämpligt, ansvara för att ansöka om lantmäteriförrättning.
- att se till att dagvattnet från kvartersmarken omhändertas lokalt så långt det är möjligt i enlighet med kommunens vid varje tidpunkt gällande dagvattenstrategi eller motsvarande.
- övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som exempelvis marksanering, arkeologiska utredningar, flytt av befintliga ledningar med mera.
- att ta reda på, ansöka om och bekosta alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov.

Säkerhet och vite

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med genomförandeavtal ska exploatören ställa säkerhet i form av inbetalning i förskott, bankgaranti, moderbolagsborgen eller annan säkerhet som kommunen bedömer som godtagbar. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt genomförandeavtal.

Vid behov kan även vite ingå i genomförandeavtal för att även säkerställa villkor för exploatörens åtaganden.

3.2.5 Planavtal

Planavtalet reglerar vilka kostnader i samband med planarbetet som exploatören bekostar. Detta kan omfatta såväl kommunens kostnader för personal och material som externa utredningar

För detaljplanearbetet kan ett planavtal tecknas. Kommunens gällande riktlinjer och strategier som berör fysisk planering ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet beräknas kostnaden utifrån av kommunfullmäktige antagen taxa. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, kopieringskostnader, fastighetsförteckning och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. *Exploatören står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.*

Om ett planavtal inte tecknas tar kommunen ut en planavgift i samband med beslut om bygglov inom detaljplanens område.

4. Förvaltning

Kommunen säljer även markfastigheter som är både bostads- och industritomträtter, hela fastigheter för bostadsändamål samt del av kommunal fastighet (fastighetsreglering).

4.1. Överlåtelse övrig mark

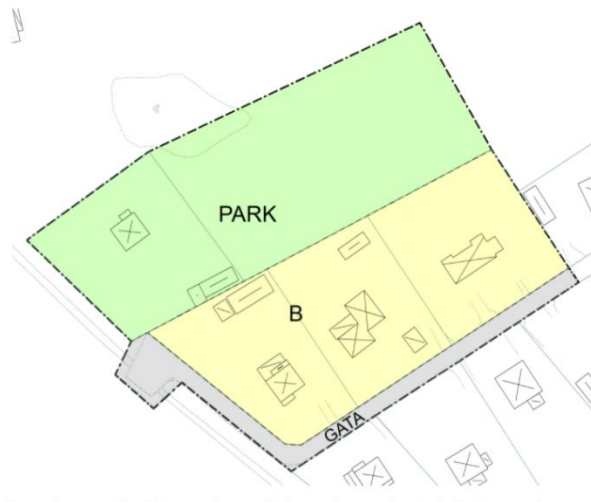
4.1.1 Försäljning del av fastighet

Försäljning del av fastighet är oftast aktuellt i samband med förfrågan om utökning av fastigheter. Försäljningen sker utifrån framtagen överenskommelse om fastighetsreglering och genom förrättning. Får ej strida mot gällande detaljplan.

Erforderliga tillstånd, t ex förhandsbesked, bygglov, strandskyddsdispens m fl, ska föreligga innan beslut om försäljning.

Utgångspunkt för pridförhandling ska vara marktaxeringsvärdet på aktuell fastighet.

Köparen ska bekosta förrättningen.



Figur 4 Exempel på mark som ligger på allmän plats, park, och därför inte är så kallad tomtmark (kvartersmark) som kan regleras in i befintlig fastighet (B). (Boverket.se)

4.1.2 Fastighet för bostadsändamål, enbostadshus

Fastigheter som är avstyckade för bostadsändamål (enbostadshus) inom detaljplanelagt område, marknadsförs och säljs till intresserade via kommunens *tomtkö*. Kommunen arbetar även med att skapa nya tomter i enlighet med planeringsinriktningar för mark- och vattenanvändning i Översikts- och LIS-planen.

Fastigheter skall i första hand erbjudas via kommunens *tomtkö* (Se "Regler för tomt- och småhuskö inom Söderhamns kommun" på www.soderhamn.se). Grundprincipen ska vara en köpare, en tomt. Prissättning enligt värdering och marknadsmässigt pris. Villkor vid försäljning ställs i separat köpeavtal.

4.1.3 Friköp av bostadstomträtt

Kommunen tillåter försäljning av både bostads- och industritomträtter enligt beslut i kommunfullmäktige.

Vid försäljning av upplåttna tomträtter ska försäljning ske till nyttjanderättshavaren.

Priset för bostadstomträtter finns reglerat i särskilt beslut.

Försäljning av industritomträtter ska ske utifrån marknadsmässigt pris utifrån värdering.

Försäljning får ej strida mot utvecklingsstrategin i översiktsplan eller planprogram och fördjupade översiktsplaner.

4.1.4 Bebyggda kommunägda fastigheter

Kommunägda fastigheter bebyggda med t ex skola, vård- och omsorgsboende, kontor och liknande offentliga byggnader, förvaltas av ansvariga kommunala tjänstemän. En grupp som ansvarar för lokalförsörjning, inventerar och värderar byggnader och gör en prövning av fastigheternas strategiska betydelse i förhållande till Översiktsplanens utvecklingsstrategi och andra planeringsunderlag.

För fastigheter inom detaljplan ska behovet av planändring prövas innan försäljning. Fastigheten ska i första hand tilldelas verksamhetsförstärkning som är positiv för kommunen. Kommunen förbehåller sig rätten att pröva verksamheten. Viktigt att klargöranden av hanteringen av marken (t ex avstyckning, upplåtelse etc.) innan försäljning av byggnaden. Byggnaderna (inklusive mark i ett fall det är en avstyckad fastighet kring byggnaden) försäljs utifrån marknadsmässigt pris fastställt i värdering. Villkor för försäljning ställs i separat avtal och försäljning sker via mäklare.



Figur 5 Exemplet visar olika typer av förhållanden mellan byggnader och befintliga markfastigheter och tomtmark (B). I det fall där det står flera byggnader på en större fastighet och en byggnad är satt att försäljas, måste marken hanteras antingen med en avstyckning eller upplåtelse (arrende). (Boverket.se)

Lediga lokaler som finns tillgängliga för uthyrning av Söderhamns kommun eller genom privata aktörer/fastighetsägare delges på kommunens hemsida och som länkas till fastighetstjänsten Objektvision.se där fastighetsägarna själva håller informationen uppdaterad.

4.2. Nyttjanderätter (upplåtelse)

I vissa fall behöver kommunen medge att kommunens mark kan användas utan att det sker genom överlåtelse. Denna rådighet för annan kan åstadkommas genom nyttjanderätt t ex ledningsrätt, servitut, arrenden, tomträtt m fl. *Ledningsrätt* och *officialservitut* regleras av Lantmäteriet medan avtalsbaserade nyttjanderätter t ex avtals-servitut och arrenden innebär att en skriftlig överenskommelse upprättas mellan kommunen och markägare/nyttjanderättshavare.

4.2.1 Arrenden

Upplåtelse av kommunal mark med arrende kan göras till verksamhet och privatpersoner/föreningar med olika syften och varaktighet. Det finns olika typer av totala nyttjanderätter i form av arrenden. Enligt lag finns fyra typer av arrenden: bostadsarrenden, anläggningsarrenden, jordbruksarrenden och lägenhetsarrenden.

Ett avtal ska upprättas mellan kommunen och arrendator som reglerar ändamål, avtalsperiod, arrendeavgift samt övriga villkor för upplåtelsen.

Avgift enligt beslut i kommunfullmäktige (KF) för bostadsarrenden.

Villkorsändring kan göras i samband med avtalstidens utgång.

Friköp av arrenden medges endast utifrån särskilt beslut i kommunfullmäktige.

4.2.2 Tomträtt

Bostadsändamål

Upplåtelse av kommunal mark för bostäder med tomträtt görs huvudsakligen till privatpersoner och företag/organisationer där ändamålet är bostad. Vid tomträtt kvarstår kommunen som lagfaren ägare. Nya tomträtter kan upprättas som ett alternativ till försäljning enligt särskilt beslut.

Tomträttskontrakt för perioder om 40 alternativt 60 år upprättas vid tidpunkten för tomträttens bildande och marken är avstyckad och utgör en egen fastighet. I ett tilläggsavtal anges avgäldsperiod på 10 eller 20 år samt avgäldens storlek.

Avgäld enligt taxa i kommunfullmäktigebeslut.

En villkorsändring gällande avgälden kan göras vid avtalstidens utgång i nytt tilläggsavtal.

Industri/handel/kontor/samhällsservice

Upplåtelse av kommunal mark för bedrivande av verksamhet med tomträtt görs främst till företag och organisationer. Vid tomträtt kvarstår kommunen som lagfaren ägare och marken är avstyckad och utgör en egen fastighet.

Nya tomträtter kan upprättas som ett alternativ till försäljning enligt särskilt beslut som ett alternativ till försäljning i syfte att skapa möjligheter för verksamhet.

Ett tomträttskontrakt för perioder om 20 år upprättades vid tidpunkten för industritomträttens bildande. I ett tilläggsavtal anges avgäldsperiod på 10 eller 20 år samt avgäldens storlek.

Avgäld enligt taxa i kommunfullmäktigebeslut samt enskilda beslut.

En villkorsändring gällande avgälden kan göras vid avtalstidens utgång i nytt tilläggsavtal.

4.2.3 Servitut

Upplåtelse av kommunal mark för t ex väg, brygganläggning, enskild vattentäkt m m, kan göras till enskilda fastighetsägare via ett servitutsavtal.

Funktionellt samband av stadigvarande betydelse ska finnas mellan tjänande och härskande fastighet och erforderliga tillstånd ska finnas på plats, t ex strandskyddsdispens.

Inskrivning ska ske i fastighetsregistret.

Servitutet är ett avtal som endast kan avslutas om bägge parterna är överens.

Avgift enligt taxa i kommunfullmäktigebeslut.

4.2.4 Allmän nyttjanderätt

Så kallade **Allmänna nyttjanderätter** utgörs av de nyttjanderätter som inte uppfyller formkraven för hyra, arrende eller tomträtt. Kategorin inkluderar även så kallade **partiella nyttjanderätter** som inte innebär en fullständig besittning, utan bara kan användas i visst hänseende t ex rätt till skogsbeta, upplåtelse av rätt att anordna orienteringstävlingar eller andra friluftaktiviteter och friluftsupplevelser. Dessa upprättas för kortare eller längre tid.

Rätt att jaga

Upplåtelse av fastighetsägaren av rätt för annan att bedriva jakt på fastigheten är en nyttjanderätt. Benämningen "Jaktarrende" finns inte i lagen då det inte är ett arrende i lagens mening.

Fastighetsägaren bestämmer i upplåtelsen i vilken omfattning som jakt upplåtes d v s om det är fråga

om all jakt eller om upplåtelsen gäller vissa djur samt om det är fråga om en ensamrätt eller inte enl 7 kap i Jordabalken (1970:994). Förutom reglerna i JB för dessa upplåtelser gäller även särskilda regler i jaktlagen (1987:259) vad gäller uppsägning (15 och 16 §§ jaktlagen) och överlåtelse (10 § jaktlagen).

Rätt att fiska

Upplåtelse av fastighetsägaren av rätt för annan att fiska på fastigheten är en nyttjanderätt. Fiskelagen (1993:787) innehåller inte på motsvarande sätt som jaktlagen några regler för upplåtelsen, utan det är bara reglerna i 7 kapitlet i Jordabalken som gäller.

För upplåtelser som är avsedda att utgöra försörjningsunderlag för nyttjanderättshavaren finns en särskild lag – Lagen (1957:390) om fiskearrenden. Lagen ger den som genom fiskerättsupplåtelse ägnar sig åt yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för försörjning rätt till upplåtelse av fiskeplats.

Kommunen upplåter årsvis fiskeplatser för fiske med fasta redskap, varav 28 fiskeplatser är belägna i norra skärgården och 15 fiskeplatser inom den södra skärgården.
Avgift enligt fastställd taxa.

Markupplåtelse

Upprättande av avtal på kommunens mark för att bibehålla befintliga samt nedlägga nya ledningar och andra anläggningar. Markupplåtelse är aktuellt i de fall där servitut eller arrende inte är applicerbart.

4.2.5 Upplåtelse av detaljplanelagd Allmän plats

Uteserveringar, "trottoarpratare" etc.

Upplåtelse av allmän plats för uteservering, trottoarpratare etc. sker till entreprenörer (företag).

Upplåtelsen kräver markägarens, kommunens, godkännande.

Tillstånd gällande upplåtelse för t ex uteserveringar gäller endast för en säsong i taget.

Uteserveringar får inte etableras på gator eller parkeringar.

Tillstånd lämnas av Polisen.

Kommunen har vetorätt.

Taxor och riktlinjer återfinns på kommunens hemsida www.soderhamn.se.

Torghandel och nyttjande för byggnadsändamål

Upplåtelse av allmän plats för torghandel sker till entreprenörer(företag) och enskild person.

Anvisade torghandelsplatser kan hyras per dag, månad eller helår enligt kommunens antagna ordningsföreskrifter för torghandel.

Upplåtelse av allmän plats för byggnadsändamål (t ex byggplats, upplag, byggställning, containrar etc) sker till enskild fastighetsägare.

Tillstånd lämnas av Polisen.

Kommunen har vetorätt.

Taxor för offentlig platsmark enligt beslut i kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer för offentlig platsmark liksom ordningslagen ska följas.

Evenemang

Upplåtelse av allmän plats för olika typer av evenemang kan göras till arrangörer enskilt eller i förening efter ansökan hos polisen.

Tillstånd lämnas av Polisen.

Kommunen har vetorätt.

Taxor för offentlig platsmark enligt beslut i kommunfullmäktige.

Allmänna lokala ordningsföreskrifter och ordningslagen ska följas.

Fasta kommersiella skyltar

Upplåtelse av allmän plats för olika typer av kommersiella skyltar kan göras till affärsidkare eller företag i förening om skyltutformningen beaktar det allmänna intresset, kulturvärden, stadsbild, trafik etc.

Upplåtelsen kräver markägarens, kommunens, godkännande. Med hänsyn till stadsmiljön ska kommunen vara restriktiv med att tillåta kommersiella skyltar i centrala staden.

Upplåtelse ska endast ges i speciella undantagsfall, t.ex. om det gäller en gemensam skylt för flera näringsidkare och med en skyltutformning som beaktar de allmänna intressena, bl.a. kulturvärden.

Tillstånd lämnas av Polisen.

Kommunen har vetorätt.

Taxor för offentlig platsmark enligt beslut i kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer för kommersiell permanent skyltning på allmän platsmark liksom ordningslagen ska följas.

5. Köp

5.1. Strategiskt markköp

Strategiska markköp innebär att kommunen förvärvar markområden för framtida markanvändning enligt Översiktsplanens utvecklingsstrategi och övriga aktuella utvecklingsplaner.

Förhandling ska ske på marknadsmässiga grunder.

5.2. Markköp vid plangenomförande

Markköp vid plangenomförande blir aktuella efter antagande av detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är då tvingad att förvärva privat mark för allmän plats.

Förrättningar görs för att säkerställa rättigheter. Vid behov tecknas avtal med markägaren om nyttjanderätt efter förhandling. Kommunen ska erbjuda marknadsmässigt pris och bekosta nödvändig fastighetsreglering.

6. Beslutsgång och ansvarsfördelning

Kommunens hantering av markärenden sker genom en rad beslut och fördelning av ansvar mellan olika förvaltningar. Hanteringen innefattar utvärdering av inkomna intresseanmälningar och en bedömning av vilka markområden som är aktuella att exploatera och hur kommunen vill fördela projekt mellan olika aktörer för att uppnå konkurrens och balans.

I ett PM som bifogas som handling i ärendet (Dnr 2021-00081) redovisas beslutsgång och ansvarsfördelning i markärenden, samt vilka beslut som behöver tas och var i organisationen besluten tas samt hur fördelning av ansvar mellan olika förvaltningar ser ut utifrån nuvarande organisation, reglementen och delegationsordningar. Detta behöver ses över kontinuerligt och antas inte tillsammans med markpolicyn. Dokumentet ska utgöra ett handläggningsstöd som uppdateras vid bland annat organisationsändringar.

7. Definitioner av begrepp

Arrende

Arrende är en upplåtelse av jord mot betalning. Du som får tillgång till marken kallas för arrendator. Det finns fyra olika typer av arrende: jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende.

Avgäld

Är en avgift när man äger huset men inte marken huset står på ofri grund. Det är allt som oftast frågan om en tomträtt.

Avstyckning

Avstyckning är när en bit mark avskiljs från en fastighet och bildar en ny egen fastighet. Det kan exempelvis ske i samband med att någon köpt mark för att bygga ett bostadshus.

Bygglov

Att bygga en ny byggnad eller göra en tillbyggnad kräver oftast bygglov. Även byggnader utan väggar, till exempel större skärmtak eller carportar, kräver bygglov.

Detaljplan

Detaljplanen redovisar allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dess. En detaljplan reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägare och samhället utan också markägarna emellan. Läs mer om kommunens detaljplaner på www.soderhamn.se

Fastighet

En fastighet är ett mark - eller vattenområde eller en volym som är fast egendom med tillhörande fastighetstillbehör (till exempel byggnader, andra anläggningar och växtlighet), som utgör en rättslig enhet. I dagligt tal används ordet fastighet ofta oegentligt om en byggnad, men denna användning har inte stöd i jordabalken.

Fastighetsreglering

Genomförs för att förbättra fastighetsindelningen, för att förbättra mark- och vattenanvändningen eller vid tvångsförfärv, till exempel expropriation, för att förenkla överlåtelsen av marken.

Fördjupad översiktsplan

Det är ett politiskt dokument som ger riktlinjer för hur områden ska utvecklas över kommungränserna de kommande åren. Den ger vägledning i hur man får använda mark och vatten. www.soderhamn.se

Jordägare

När du upplåter din mark för arrende kallas du för jordägare.

LIS-plan (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) - tematiskt tillägg till översiktsplanen

En plan som redovisar områden i strandnära lägen för att stimulera den lokala och regionala utvecklingen i områden som har god tillgång till fria strandområden och där en viss byggnation kan ske utan att strandskyddets syften åsidosätts.

Markanvisning

Det innebär att ett bolag reserverar ett visst kommunägt markområde. Ingen annan kan köpa marken under reservationstiden på 2 år men det är ingen garanti för att kommunen kommer att sälja marken till just det företaget.

Nyttjanderätt

Nyttjanderätt är en rätt för en person att på visst sätt använda någon annans fastighet. Rätten kan gälla en hel fastighet eller en del av en fastighet och är begränsad i tiden.

Planprogram

I planprogrammet anger kommunen sin viljeinriktning genom att formulera utgångspunkter och riktlinjer som blir vägledande för den fortsatta planeringen. Se mer information på www.soderhamn.se.

Tillbyggnad

Är när du ökar en byggnadsvolym, antingen uppåt, nedåt eller åt sidan.

Tomt

Tomt kan ingå i en fastighet men en fastighet är ett mycket bredare begrepp och kan inkludera ett landområde som inte definieras som tomt. Dessa landområden kan vara t.ex. en skogsbruksfastighet eller även en jordbruksfastighet.

Tomträtt

Det är en typ av besittningsrätt till jord. Tomträtt kan förekomma på område, som avdelats för att bebyggas och tillhör stat eller kommun

Upplåtelse

Det är när ägaren till något låter någon annan nyttja detta utan att äganderätten till det nyttjade därmed överlåts. Upplåtelse kan till exempel ske genom uthyrning eller lån.

Översiktsplan

Översiktsplanen är ett handlingsprogram som visar kommunens vilja när det gäller användning av mark och vatten och bebyggelseutveckling för att nå målet att skapa en god livsmiljö. Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Se information på www.soderhamn.se.