



KALIX KOMMUN

RIKTLINJER FÖR FÖRVALTNING AV KALIX KOMMUNS MARKINNEHAV



Detta dokument redovisar hur kommunen, genom Samhällsbyggnadsnämnden, avser att förvalta den kommunägda marken.

Dokumentets innehåll tillsammans med inom Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade anvisningar ska vägleda tjänstemännen att verkställa uppdraget på bästa sätt.

Den kommunala likabehandlingsprincipen (kommunallagen 2 kap. 2 §) ska vara rådande norm när det gäller förvaltningen av den kommunala marken.

BAKGRUND OCH SYFTE

Kalix kommun har en markreserv på närmare 1500 ha (varav närmare 400 ha är produktiv skogsmark och ca 40 ha är avsatt för industriändamål) att förvalta. Inom kommunen finns också 112 bostadstomter och 17 fritidstomter till försäljning.

Kommunen äger också mark som inte är intressant för exploatering. Viss mark går inte eller får inte bebyggas samtidigt som behovet av exploateringsbar mark (företrädesvis kustnära) konkurrerar med behovet av mark för andra ändamål som t ex natur-, kultur-, idrotts- och friluftsupplevelser av olika slag.

I översiktsplanen finns de övergripande mål som planmässigt styr samhällsbyggnaden i stort. Översiktsplanen skall revideras regelbundet och är ett styrdokument för att aktivt arbeta för en kommunal markreserv med god framförhållning.

Dokumentet ”Master Plan Kalix kommun 2013-2025” arbetades fram för att inventera och presentera befintliga och planerade etableringsmöjligheter för Kalix näringsliv och utomstående aktörer och ska också ses som ett grundläggande styrdokument för arbetet med förvaltningen av den kommunala marken.

Ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande skall ange de mål som gäller för den närmaste tiden. Detta skall vara ett ”levande dokument” som skall revideras med jämna mellanrum, förslagsvis vid varje mandatperiod.

Den årliga kommunala budgeten anger inriktning för markpolitiken, med kortsiktiga och konkreta mål och direktiv.

Samhällsbyggnadsnämnden har idag det formella ansvaret för förvaltningen av kommunens markreserv och skall upprätta detaljerade anvisningar för handläggandet av ärenden som rör förvaltningen av markinnehavet.

Syftet med detta dokument, tillsammans med de dokument vilka hänvisas till nedan, är dels att visa vad som ingår i begreppet ”markförvaltning”, dels att ge tjänstemännen verktyg att förhålla sig till inför handläggning av de olika markärendena.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Kalix kommuns ambition skall vara att tillgodose behov av mark för bostäder, företags-etableringar och övrig samhällsservice genom aktiv markpolitik och hög planberedskap. Detta skall uppnås genom långsiktigt arbete med god framförhållning och anpassning till gällande översiktsplan och övriga upprättade styrdokument och i enlighet med gällande lagstiftning.

Kommunen måste vara observant på förändringar i samhället för att kunna möta förändringar i behov av tomter skall vara beskaffade, t ex storlek, form av bebyggelse, krav på miljöhänsyn.

Kommunen skall sträva efter att marken ska förvaltas med god avkastning utan att göra avkall på god miljö. Det innebär att mark som inte skall bebyggas inom närmaste framtiden, kan brukas bl a genom upplåtande av nyttjanderätter och arrenden. Skogsmarken skall brukas, antingen genom produktivt skogsbruk eller med särskilda hänsyn, t ex tätortsnära områden. Se ”Riktlinjer för förvaltning av Kalix kommuns skogsinnehav”.

Till hjälpmedel för att uppfylla de kommunala målen med förvaltningen av den kommunala marken, skall finnas tydliga regler och anvisningar för berörda tjänstemän att förhålla sig till.

TOMTMARK

Tomtmark som kommunen iordningsställer skall vara lämpliga för ändamålet. Marken skall ha varit föremål för geotekniska, arkeologiska och föroreningsmässiga bedömningar.

Områdenas storlek och utformning skall bestämmas i detaljplaneskedet.

Prissättning av kommunens tomtmark skall vara marknadsanpassad utan att vara prisledande. Prissättningen skall grunda sig på tomtstorlek, läge, markförhållanden och byggrätt. Grundprincipen ska dock vara att kommunens intäkt för marken skall motsvara kostnaderna för anskaffning, planläggning och markförädling/exploatering. Särskilt dokument för prissättningen av marken, t ex vid upplåtelse av olika slag, skall upprättas, att förhålla sig till.

I vissa fall, t ex om kommunen känner behov av att få ökad kännedom om marknadsvärdet för obebyggd mark, kan försäljning ske genom anbudsförfarande.

Mark som ligger inom översiktsplanerade områden skall inte säljas till enskild om inte det framtida behovet och/eller målet med marken uppfylls. Dock kan bytesaffärer komma ifråga om den mark kommunen byter till sig anses, av kommunen, ha större behovsvärde än marken kommunen byter bort.

MARKANVISNING

Ett markanvisning eller ett markanvisningsavtal skall upprättas om en exploatör vill ”låsa” mark för ett visst ändamål, t ex småhusbebyggelse. Det innebär alltså att en byggherre får ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse (t ex tomträtt) av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Kan också kallas option.

I och med ändrade regler i Plan- och bygglagen (ändrad genom SFS 2014:900) och en ny lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) skall tydliga riktlinjer upprättas inom de kommuner som arbetar med markanvisningar och exploateringsavtal. Den nya lagen träder i kraft den 1 januari 2015. Sådana riktlinjer skall upprättas för Kalix kommun.

Markanvisningen begränsas till högst två år från beslutsdagen. I beslutet skall anges de villkor som kommunen ställer. Kommunen har rätt att återta markanvisningen om så ej skett. Alternativt bevilja förlängning med t ex ett år, förutsatt att byggherren aktivt driver projektet och/eller att förseningen inte beror på denne.

En markanvisningsavgift (optionsavgift) skall tas ut motsvarande en viss procent på markvärdet.

Kommunen får återta en markanvisning om motparten uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i enlighet med markanvisningens beslut.

Markanvisningsavgiften dras av på köpeskillingen vid fullföljande av markaffären. Om optionen avbryts utan fullföljande av markaffär återbetalas inte inbetald avgift.

En markanvisning är oftast kopplat till genomförandet av en detaljplan enl. PBL. Vanligtvis sker markanvisningen i planprocessens inledande fas. Att detaljplanen vinner laga kraft blir då en förutsättning för att markförsäljningen eller upplåtelsen till slut ska genomföras. Det kan också förekomma att markanvisning sker för ett område som är planlagt sedan tidigare men ännu inte bebyggt.

EXPLOATERINGSAVTAL

Krav på riktlinjer för exploateringsavtal har införts i PBL 6 kap 39 §§. Varje kommun som avser att ingå ett exploateringsavtal är således skyldig att upprätta och anta riktlinjer. Den nya lagen träder i kraft den 1 januari 2015. Sådana riktlinjer skall upprättas för Kalix kommun.

Ett exploateringsavtal är ett sätt för kommunen att tydliggöra och precisera detaljplanens intentioner. Där fördelas ansvar och kostnader efter skälig och rättvis grund mellan kommunen och exploatören.

Avtal som avser en exploatörs egen mark reglerar vanligen anläggande av gator och parker. Där regleras också den kommunala servicen som vård och omsorg, skola och va.

Ett avtal som avser kommunal mark ska spegla de politiska ambitionerna och därför reglera detaljer som bostädernas utseende, storlek, standard, upplåtelseform, handikappanpassning, va, grönområden, trafikplanering etc.

ÖVERLÅTELSE AV TOMTMARK

I Kalix kommuns markinnehav finns avstyckade egnahems-, fritids- och industritomter till försäljning. Det finns även möjlighet att inom vissa detaljplanelagda industriområden, köpa mark som kan styckas av efter önskemål och behov. Dessa tomter och områden finns redovisade på kommunens hemsida.

För ovan nämnda tomter eller markområden gäller ingen kötid, utan de kan säljas per omgående.

En tomtkö finns att anmäla intresse till om man är intresserad av eventuella framtida kommunala exploateringar. Samhällsbyggnadsnämnden upprättar regler och anvisningar för tomtkön.

”Anvisningar för handläggning vid försäljning av kommunal tomtmark” har upprättats för att kvalitetssäkra handläggningen vid försäljning av tomtmark, inte minst genom att säkerställa likabehandlingsprincipen (Kommunallagen 2 kap. 2 §). Dokumentet skall ge tjänstemännen ett tydligt verktyg att förhålla sig för att genomföra uppdraget på ett korrekt sätt.

INLÖSEN AV FASTIGHET

Enligt Plan- och bygglagen har kommuner rätt att lösa in mark avsatts till allmänna platser för vilka kommunen är huvudman. Enligt samma lag har kommunen en skyldighet att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det.

Inlösen av mark kan också bli aktuellt för att tillförsäkra kommunen möjlighet till etablering av handel, industri, gator/vägar men också för att skydda samhällsviktiga funktioner eller miljö- och naturvärden. Detta sker genom avtalsskrivning med berörda fastighetsägare. Ersättningsfrågor skall behandlas i enlighet med Fastighetsbildningslagen och Expropriationslagen och med stöd av oberoende värderare, vilket sker på kommunens bekostnad.

Expropriation, som är en tvingande åtgärd, skall i det längsta undvikas. Lagar att förhålla sig till är Fastighetsbildningslagen och Expropriationslagen.

UPPLÅTELSE

Kommunen kan erbjuda upplåtelse av mark vid särskilda förhållanden och önskemål. Alla upplåtelseavtal skall vara skriftliga.

Om en kommunmedborgare önskar vårda och sköta om ett markområde i direkt anslutning till den egna fastigheten (ofta på grönområden enligt detaljplan) skall det vara möjligt att få teckna ett enkelt skötsel- eller nyttjanderättsavtal med kommunen.

I andra fall kan ett arrende vara lämpligare. Det kan gälla upplags- eller uppställningsplatser, mindre anläggningar eller för mer långsiktiga aktiviteter.

Tomträtt är en upplåtelseform som kan erbjudas t ex för industri- eller handelsetableringar. Det skall dock inte erbjudas för egnahems- eller fritidstomter.

NYTTJANDERÄTT

Benefika nyttjanderätter

Enkla skötselavtal/nyttjanderätter för små markområden vid den egna tomten, kan erbjudas. Sådana avtal ska kunna sägas upp med omedelbar verkan. Dessa markområden får inte användas till uppställnings- eller upplagsplatser. Inga byggnationer eller fasta anläggningar får etableras inom området.

Kommunen kan också erbjuda gratisupplåtelser/nyttjanderätter på mindre markområden, t ex för bete eller föreningsaktiviteter. På dessa områden kan vissa enkla anläggningar tillåtas, t ex fotbollsplan, träningsredskap, stängsel och regnskydd för djur.

I alla benefika nyttjanderättsavtal skall nyttjanderättshavaren förbinda sig att hålla markområdet i ett välvårdat och städat skick.

Dessa nyttjanderätter får inte inskrivas i fastighetsboken och får inte överföras till annan utan kommunens medgivande.

Partiella nyttjanderätter

Sådana upplåtelser ger rätt till en företeelse på marken, t ex att jaga eller fiska där fastighetsägaren, kommunen, har kvar besittningsrätten över fastigheten. Ofta benämns upplåtelseavtalen som arrenden, vilket är missvisande då Jordabalkens regler om arrenden inte är tillämpliga. Regler avseende dessa upplåtelser finns istället t ex i Jaktlagen och i Lagen om fiskearrenden.

UPPLÅTELSE AV ALLMÄN PLATS

Ansökningar om upplåtelse av allmän plats ska hanteras av polisen i enlighet med Ordningsslagen där Samhällsbyggnadsförvaltningen har att yttra sig till polismyndigheten. Tillstyrker förvaltningen ansökan har polismyndigheten möjlighet att antingen avslå eller bevilja ansökan. Avstyrker förvaltningen ansökan måste polismyndigheten avslå densamma.

Kommunens ”Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Kalix kommun” samt föreskrift ”Torghandelsstadga för Kalix kommun” är ett komplement till Ordningsslagen.

ARRENDE

Möjlighet att arrendera mark finns också. I dessa fall gäller Jordabalkens regler för arrende. Prissättning, i de fall det är aktuellt, regleras i särskilt upprättade riktlinjer för prissättning av kommunal mark.

Ideella föreningar kan ha rätt till generösare villkor i sina avtal med kommunen, som t ex längre avtalstider och/eller nedsättning av avgifterna. Detta prövas från fall till fall och utifrån de syften till vilken marken ska användas. Att detta tillämpas för ideella föreningar är just beroende på föreningens art (t ex idrottsklubbar eller andra intresseföreningar som helt drivs av ideella krafter med snäva ekonomiska resurser).

Jordbruksarrende: Upplåts för jordbruksändamål. Arrendeformen är momspliktigt. Avtalsformen kan tecknas av såväl privatpersoner som företag, föreningar och organisationer.

Det finns två typer av jordbruksarrende; Gårdsarrende (direkt besittningsskydd föreligger) och sidoarrende (har inget besittningsskydd). I Kalix kommun finns f n inga gårdsarrenden. Ett sidoarrende kan upprättas för t ex odling, slätter eller bete och skall vara kopplat till en jordbruksverksamhet.

Bostadsarrende: Denna form av arrende ger arrendatorn rätt att uppföra och bibehålla bostadshus. Inga bostadsarrenden skall upplåtas för egna hem på kommunens mark. Dock finns fortfarande kvar några arrenden för fritidshus. Kommunen skall inte upplåta fler arrenden för fritidshus.

Lägenhetsarrende: Detta är en arrendeform för t ex upplag eller uppställning, reklamskyltar, odlingslotter, tillfälliga p-platser. Inga byggnationer tillåts. Vid ett lägenhetsarrende får inte arrendatorn besittningsrätt för arrendestället utan marken kan säljas till annan intressent ifall arrendatorn inte önskar köpa området i enlighet gällande riktlinjer för försäljning av

tomtmark. Ett lägenhetsarrende ger inte arrendatorn någon särskild förtursrätt till köp av marken. Avtalstiden skall vara max fem år utan självklar möjlighet till automatisk förlängning.

Anläggningsarrende: Denna form av arrende föreligger när mark upplåts med rätt att uppföra byggnader avsedd för näringsverksamhet, t ex lagerlokal, kiosk, industriverksamhet eller master. Avtalstiden skall vara minst fem år med möjlighet till automatisk förlängning.

TOMTRÄTT

Tomträtt innebär rätt att nyttja en fastighet utan att äga den. Upplåtelsen avser en lång, obestämd tid och är nästintill jämförbar med äganderätt. Nyttjanderättshavaren benämns tomträttshavare och upplåtelsen skrivs in i tomträttsboken. Tomträttshavaren kan belåna fastigheten och betalar fastighetsskatt enligt samma regler som en fastighetsägare. Tomträttshavaren kan sälja fastigheten och kommunen överför då tomträten till den nya ägaren på oförändrade villkor.

Kalix kommun erbjuder inte tomträtt för bostadstomter. Däremot kan upplåtelseformen erbjudas vid industri- eller handelsetablering.

Tomträttsavgälden skall vara oförändrad i 10 – 20 år och kan endast omräknas vid dessa tidpunkter. Beräkningsgrunder för den årliga avgälden redovisas i kommunens riktlinjer för prissättning av kommunal mark.

En tomträttsfastighet kan endast friköpas av tomträttshavaren.

I övrigt gäller vad som regleras i Jordabalken avseende tomträtt.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTTER

Ett servitut ska gälla en långsiktig anläggning som ger en fastighet en rättighet i en annan fastighet. Exempel på sådana anläggningar är ledningar för vatten och avlopp, el, fjärrvärme, bredband, men kan också avse pumpstationer, vägar, båtplatser, badstrand och annat som bedöms som långsiktigt.

Dessa avtal får skrivas in i fastighetsboken, genom Inskrivningsmyndigheten, som en rättighet/last eller ligga till grund för en ledningsförrättning genom Lantmäteriet.

Ersättning för servitutsupplåtelser regleras vanligtvis vid ledningsförrättningarna och kommunen skall, vid enstaka avtal eller korta avgränsade sträckor, i möjligaste mån följa de schabloner som Lantmäteriet använder sig av. I annat fall skall beräkning göras utifrån upprättat dokument som reglerar prissättningen av den kommunala marken.

UPPLÅTELSE FÖR FASTA ANLÄGGNINGAR

Upplåtelse av kommunal mark till privatpersoner, för uppförande eller nedläggande av fasta anläggningar för t ex jord- och bergvärme, solceller, vindkraftverk, enskilda avloppsanläggningar och liknande, skall inte tillåtas.

Då en sådan anläggning är att anse vara för långsiktigt bruk och eftersom kommunen inte godkänner att rättigheten inskrivs i kommunens fastighet, skulle nyttjanderättshavaren riskera att måsta avlägsna anläggningen om marken skulle komma att användas för annat ändamål.

Det är också en viktig rättviseaspekt i att tillåta sådana anläggningar eftersom kommunen inte kan erbjuda alla inom samma område, denna rättighet, oftast beroende på brist på utrymme.

Om en sådan anläggning ändå uppförts eller anlagts på kommunal mark, betraktas den som en olovlig anläggning, se nedan.

När det gäller större samhällsnyttiga projekt och företagsetableringar med behov av fasta anläggningar på kommunal mark, t ex telekommunikation, vindkraftspark, bredband etc, skall anläggningsarrande tecknas för upplåtelseerna.

KOMMUNALA GRÖNOMRÅDEN/PARKER

Det är inte tillåtet att idka kommersiell verksamhet, t ex försäljningar, reklam, utställningar, på de kommunala grönområdena. Områdena får inte privatiseras utan skall vara öppna för allmänheten och endast upptas med anläggningar som parkbänkar, lekanordningar etc som är till nytta för allmänheten.

Privatisering av annans mark är att betrakta som egenmäktigt förfarande.

OLOVLIGA ANLÄGGNINGAR OCH NEDSKRÄPNING

Olovlig anläggning och olovlig markanvändning

Enligt Brottsbalken 8 kap får inga olovliga åtgärder vidtas på annans mark. Naturligtvis gäller detta även offentligt ägd mark.

En olovlig anläggning kan t ex vara en bruten väg, en mast, ett vindkraftverk eller en jord- eller bergvärmeanläggning. Exempel på olovlig markanvändning kan vara ett grustag, en utschaktning av en tomt utöver kommunens mark, utfyllnad av strandområde etc.

När en olovlig åtgärd upptäcks skall det handläggas i enlighet med de rutiner och anvisningar som upprättas genom Samhällsbyggnadsnämndens avdelningar Teknisk försörjning och Bygg- och miljökontoret, det sistnämnda såsom varande tillsynsmyndighet för sådana ärenden.

Nedskräpning

Nedskräpning räknas som olovlig anläggning och är således en brottslig handling. Nedskräpning och städning efter nedskräpning regleras i Miljöbalken, Plan- och Bygglagen, Lagen om gatuhållning och skyltning och Väglagen.

Nedskräpning kan röra sig om skräp och sopor, komposter, ved- och grusupplag, uppställning av fordon, mindre skjul m m utanför den egna tomten.

Den kommunala marken utanför den egna tomten skall kunna nyttjas av alla. Otillåtna upplag, skjul, uppställning av bilar, husvagnar och båtar, innebär att markområdet upplevs som privatiserat och skräpigt och det minskar tillgängligheten. Skötsel av området försvåras också.

Ett särskilt dokument för hur kommunen skall agera i detta finns upprättade av Bygg- och miljökontoret såsom varande tillsynsmyndighet.

Nedan redovisas några andra kommunala styrdokument rörande förvaltning av kommunägd mark. Dessa dokument ska också fungera som verktyg för tjänstemännen inom Samhällsbyggnadsförvaltningen för att på bästa sätt verkställa uppdraget.

- Kalix kommuns författningssamling, Reglemente för Samhällsbyggnadsnämnden
- Översiktsplan och detaljplaner
- Master Plan Kalix kommun 2013-2025
- Riktlinjer för förvaltning av Kalix kommuns skogsinnehav
- Prissättning av Kalix kommuns egnahems- och fritidstomter
- Prissättning av kommunal mark, exkl egnahems- och fritidstomter
- Anvisningar för handläggning vid försäljning av kommunal tomtmark
- Anvisningar för handläggning av olovliga anläggningar och nedskräpning på kommunal mark
- Anvisningar för handläggning vid olovlig trädfällning och skadegörelse av träd
- Riktlinjer för markanvisning och markanvisningsavtal
- Riktlinjer för exploateringsavtal
- Kalix kommuns Renhållningsordning
- Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Kalix kommun
- Torghandelsstadga för Kalix kommun
- Rutin Kalix kommun – Nedskräpning i naturen, tomt eller allmän plats (Bygg- och Miljö)

Exempel på lagstiftning att förhålla sig till

- Miljöbalken (1998:808)
- Plan- och bygglagen (2010:900)
- Jordabalken (1970:994)
- Fastighetsbildningslagen (1970:988)
- Expropriationslagen (1972:719)
- Lag om kommunala markanvisningar (SFS 2014:899)
- Lag om gatuhållning och skyltning (1998:814)
- Ordningslagen (1993:1617)
- Brottsbalken (1962:700)
- Väglagen (1971:948)
- Avfallsförordningen (2011:927)

Tidigare beslutade riktlinjer som upphör att gälla i och med antagande av detta dokument:

- KS 2008-01-21, § 6, ”Riktlinjer för tomtkö”
- Tekniska utskottet 2008-06-26, § 39, ”Riktlinjer för nyttjanderättsavtal/arrendeavtal, avgifter m m”