

MARKPOLICY FÖR HÖRBY KOMMUN



”ALL MARK SKA HA ETT SYFTE”

Antagen av kommunfullmäktige 2017-05-29, § 76

Reviderad version antagen av kommunfullmäktige 2020-04-27, § 73



INNEHÅLL

1.	Inledning	4
1.1	<i>Bakgrund och syfte</i>	4
1.2	<i>Gällande lagstiftning</i>	5
1.3	<i>Styrdokument</i>	5
1.4	<i>Övergripande mål</i>	6
1.5	<i>Kommunens markinnehav</i>	7
2.	Policy	8
2.1	<i>Syfte</i>	9
2.2	<i>Riktlinjer för kommunens markreserv</i>	10
2.3	<i>Skötsel och avkastning</i>	10
3.	Exploatering av mark	11
3.1	<i>Riktlinjer för iordningställande av tomtmark</i>	11
4.	Försäljning av kommunalägd mark	13
4.1	<i>Riktlinjer för försäljning av kommunalägd mark</i>	13
5.	Inlösen av mark	15
5.1	<i>Riktlinjer vid inlösen</i>	15
6.	Kommunala markanvisningar	17
6.1	<i>Tre olika förfarande</i>	17
6.2	<i>Riktlinjer för markanvisningar</i>	18
6.3	<i>Riktlinjer för markanvisningsavtal</i>	19
7.	Exploateringsavtal	22
7.1	<i>Riktlinjer för exploateringsavtal</i>	22
7.2	<i>Kostnader och ansvar inom planområdet</i>	23
7.3	<i>Kostnader och utformning vid åtgärder utanför planområdet</i>	24
8.	Arrenden	25
8.1	<i>Riktlinjer för arrenden och arrendeavtal</i>	25
8.2	<i>Friköp av arrendemark</i>	29
9.	Tillfälliga upplåtelser	30
9.1	<i>Option</i>	30
9.2	<i>Tillfällig markupplåtelse</i>	30

1. INLEDNING

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

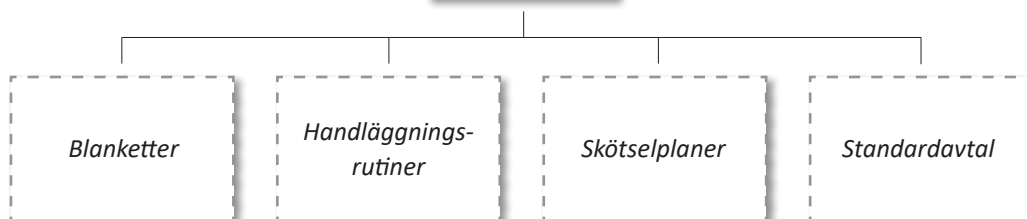
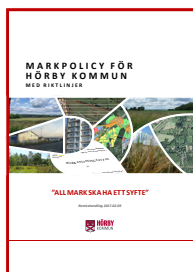
Kommunfullmäktige beslutade 2017-05-29, § 76, om att anta en markpolicy för Hörby kommun. Då förutsättningarna förändrats har denna reviderats.

Denna markpolicy innehållande riktlinjer för handläggning och hantering av ärenden rörande kommunalägd mark, har som huvudsyfte att vara ett beslutsunderlag vid kommunal hantering av markfrågor. Policyn och riktlinjerna ska bidra till att långsiktigt säkerställa och skapa en tydlighet i förvaltningen av kommunens mark samt underlätta handläggning av ärende gällande köp, försäljning, upplåtelse eller avtal i exploateringsprocessen.

Syftet med markpolicyn är också att tydliggöra kommunens markpolitik jämt mot byggherrar, exploitörer och övriga intressenter. Kommunen ska vara en attraktiv och professionell aktör på fastighetsmarknaden där kommuninvånarnas och företagens behov av mark kan tillgodoses på ett effektivt och strategiskt sätt. Processerna ska vara transparenta och förutsägbara för alla berörda parter, både tjänstemän, intressenter, politiker och medborgare.

1.1.1 Läsanvisning

Detta policydokument med riktlinjer beskriver grunden för kommunens markförvaltning och hur kommunen ska agera som markägare. För att effektivisera och implementera angivna riktlinjer och inriktningar krävs fortsatt arbete. Policyn och riktlinjerna kommer därför att behöva kompletteras med en rad efterföljande dokument som exempelvis skötselplaner, standardavtal, handlägningsrutiner och blanketter.



1.2 GÄLLANDE LAGSTIFTNING

I frågor som rör kommunala fastigheter finns det flera olika lagstiftningar att ta hänsyn till. De fyra viktigaste och mest betydelsefulla är kommunallagen, jordabalken, plan- och bygglagen, samt lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Den kommunala likabehandlingsprincipen, kommunallagen 2 kap. 2 § (SFS 1991:900), ska vara rådande norm när det gäller nyttjandet och försäljningen av kommunal mark.

I jordabalken (SFS 1970:994) regleras rättsliga bestämmelser angående fast egendom. Lagen innehåller bland annat regler kring den fasta egendomen, det som tillhör denna, hur gränser dras mellan olika egendomar och vad som gäller då man köper, byter, eller ger bort en fastighet eller tomt. Reglerna rör även nyttjanderätten av en egendom och det är därför som de också påverkar exempelvis hyreskontrakt.

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ger kommunen planmonopol, det vill säga rätten att ensam besluta om hur all mark inom kommunens gränser kan användas. Vem som helst kan begära att få markanvändningen prövad genom detaljplaneläggning, men kommunen har även rätt att neka sådan prövning. Upprättandet av exploateringsavtal, dess innehåll och vilka begränsningar regleras av lag (2014:900) om ändring i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) vilken trädde i kraft 1 januari 2015.

En annan lag som också trädde i kraft 1 januari 2015 är lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). Denna lag innebär att alla kommuner som anvisar mark till privata byggherrar ska ha tydliga och transparanta riktlinjer för sådan markanvisning.

1.3 STYRDOKUMENT

Kommunfullmäktige antog 2016-03-21, Kf § 41, en ny kommunövergripande översiktsplan, Översiktsplan 2030. I denna pekas bland annat framtida exploaterings- och omvandlingsområden ut. Översiktsplanen är därför ett viktigt styrdokument vid inköp av strategiskt viktiga markområden. Planen pekar även ut områden viktiga för natur-/kulturmiljö och rekreation. Dessa värden är angelägna att ta hänsyn till vid förvaltning och upplåtelse av kommunens mark.

Hörby kommun Bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2017-08-28, § 100, belyser vilket behov och vilken efterfrågan kommunen har av olika boendeformer. Kommunens övergripande vision med bostadsförsörjningsprogrammet är att det ska finnas bostäder för alla blivande och nuvarande invånare i Hörby kommun. Utvecklingen av bostadsområden har stark koppling till kommunens markinnehav och markförvaltning.

1.4 ÖVERGRIPANDE MÅL

Kommunfullmäktige fastställer varje år övergripande mål och mål för god ekonomisk hushållning för kommunens verksamhet. Målen delas upp i fyra prioriterade områden; medborgare, utveckling, medarbetare och ekonomi.

Nedan redovisas de mål som har koppling till markpolicyn. Efter respektive målformulering finns en kommentar till varför de är viktiga att beakta:

Invånarna i Hörby kommun är stolta över sin kommun som kännetecknas av god service och tillgänglighet

Genom att arbeta utifrån tydliga riktlinjer samt effektivisera handläggning och beslutsgångar får medborgarna tillgång till en bättre service. Kommunens möjligheter att möta medborgarnas efterfrågan på villatomter, verksamhetsmark såväl som tätortsnära skogs- och naturmark ökar också om kommunen har en klar strategi för att förvalta befintligt markinnehav samt säkra tillgången på mark framöver.

Hörby kommun ska vara en attraktiv boendekommun med goda förutsättningar för bostadsbyggande och företagsetablering

Om kommunen ska kunna växa och expandera kontrollerat och i en väl genomarbetad och strategisk riktning är det viktigt att kommunen förfogar över aktuella markområden. För att kommunen ska vara en attraktiv kommun för företagare att etablera sin verksamhet i krävs att kommunen har tomter för verksamhetsmark till salu till marknadsmässiga priser.

Kommunens ekonomi ska kännetecknas av en god ekonomisk hushållning, vara långsiktigt hållbar och ge utrymme för framtida investeringar

Mark är en tillgång för kommunen som ska förvaltas utifrån en ekologisk, ekonomisk och social långsiktighet. Att ha en tydlig plan för markområdena; vad de ska användas till idag, om 10 år och om 30 år utgör grunden för en ansvarsfull förvaltning.

1.5 KOMMUNENS MARKINNEHAV

Hörby kommun äger drygt 800 ha mark fördelat på knappt 230 fastigheter (2017). Den största fastigheten omfattar 217 ha och den minsta 39 m². Genomsnittsfastigheten är ca 4 ha.

Av den totala arealen utgör produktiv skogsmark ca 30 %, allmän platsmark ca 30 % och åker- och betesmark ca 20 %. Knappt 2 %, motsvarande ca 15 ha, utgörs av planlagd tomt- eller verksamhetsmark.

Den kommunala markreserven består av ca 75 ha, vilket motsvarar 9 % av kommunens samlade markinnehav. Till markreserven räknas mark som innehas för att kunna användas för framtida utbyggnad av olika verksamheter, bostäder och infrastruktur.

1.5.1 Upplåten och utarrenderad mark

Mark kan mot betalning upplåtas för olika ändamål, exempelvis för jordbruk eller jakt. Upplåtelse regleras genom arrende- eller nyttjanderättsavtal. Regler för detta finns i jordabalken, kap. 7-11.

Knappt 300 ha av kommunens mark är upplåten genom olika arrende- eller nyttjanderättsavtal. En del av marken upplåts dubbelt, exempelvis både som sidoarrende och som jaktarrende. Totalt finns drygt 40 olika nyttjanderättsavtal upprättade gällande främst sido-, anläggnings-, lägenhets- och jaktarrende. Dessutom finns ytterligare ett 30-tal nyttjanderättsavtal gällande kolonilotter för ett avgränsat område centralt i Hörby tätort.

2. POLICY

Kommunen bär genom sitt offentliga åtagande ett stort ansvar för samhällsutvecklingen. Kommunen ska verka för en hållbar utveckling utifrån tre perspektiv: ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Arbetet med en hållbar utveckling ska vara en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Den hållbara utvecklingen ska genomsyra kommunens verksamhet och det arbete kommunen utför.

Det ekologiska perspektivet fokuserar på jordens ekosystem. Detta innefattar bland annat klimatsystemens stabilitet, luft-, land- och vattenkvalitet, landanvändning och jorderosion. I begreppet ingår även att värna biodiversiteten och mångfalden av arter och habitat samt att gynna och bibehålla ekosystemtjänster såsom pollinering, dagvattenrening och fotosyntes.

Det sociala perspektivet fokuserar på samhällsutvecklingen kring människan. En förutsättning för social hållbarhet är att det råder en samsyn kring vad ett välfärdssamhälle ska erbjuda och att det som erbjuds tillgodoser alla människors grundläggande behov liksom att de mänskliga rättigheterna säkerställs. Social hållbarhet innebär även att alla människor är inkluderade – oavsett kön, utbildnings- och inkomstnivå, social status, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, bostadsort, sexuell läggning, könsöverskridande identitet och uttryck, ålder och funktionsnedsättning. Välfärdssamhället ska även anpassas och utformas utifrån de grupper som har störst behov.

Det ekonomiska perspektivet fokuserar på en stabil ekonomisk tillväxt. Den ekonomiska utvecklingen får inte medföra negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. En ökning av ekonomiskt kapital får alltså inte ske på bekostnad av en minskning i naturkapital eller socialt kapital. Ekonomisk hållbarhet innebär effektivisering av resursanvändande och god hushållning med resurser.

”All mark ska ha ett syfte”

Grundpelaren för kommunens markinnehav är att ”*All mark ska ha ett syfte*”. Detta innebär att kommunen ska ha en långsiktighet i sitt markägande och att det för varje markområde ska finnas en målsättning för hur marken ska användas, både idag och i framtiden.

Den hållbara utvecklingen ska genomsyra kommunens förvaltning av jord- och skogsinnehavet. Genom att uppmuntra till bland annat ekologiskt jordbruk, energieffektivt byggande i hållbara material och skydd av värdefull natur verkar kommunen för hållbar utveckling på lång sikt.

2.1 SYFTE MED MARKINNEHAV

Kommunen ska aktivt förvärva mark i strategiskt viktiga områden, bland annat för att säkerställa framtida behov, rekreativsmöjligheter och för att borga för att markområden utvecklas i enlighet med översiktsplanen. Marken inom eller intill de utpekade utbyggnadsområdena läggs i kommunens markreserv för att under tiden brukas i egen regi eller arrenderas ut för olika ändamål, exempelvis jordbruk.

Det finns i huvudsak fyra skäl för kommunen att äga mark. Dessa är:

Ökad kontroll i samhällsbyggnaden och vid plangennomförandet

När kommunen äger mark förbättrar det kommunens förutsättningar att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur, bostads- och verksamhetsområden, liksom tillvaratagandet av kommunala intressen. Planering och utveckling av kommunala verksamheter, tillgodoseende av behoven av särskilt boende och särskilda boendeformer samt tillhandahållandet av färdig tomtmark för bostäder och verksamheter kräver ett kommunalt markinnehav.

Möjlighet till byte av mark/ersättningsmark

Kommunen ska kunna använda mark som möjliga bytesobjekt i samband med plangennomförande, vid utbyggnad av bostads- och verksamhetsområden, viktig infrastruktur samt för att säkra viktiga natur-, kultur- och rekreativsvärden.

Tillhandahållande av mark för allmän rekreation och naturvård

Tillhandahållande av mark för allmän rekreation är ofta en kommunal angelägenhet. Människor ska dagligen ges möjlighet att vistas i skog och mark för rekreation såväl som för idrottsutövande eller andra sociala friluftaktiviteter. Det är också viktigt att kunna säkra biologiska spridningsvägar och därmed tillgången på ekosystemtjänster.

Egendomsförvaltning med avkastningskrav

Kommunen kan äga mark som eigendomsförvaltning med avkastningskrav. Reglerna om förmögenhetsförvaltning finns i kommunallagen. Enligt 8 kap. 2 § kommunallagen ska en kommun förvalta sina medel så att god avkastning och betryggande säkerhet tillgodoses. Utgångspunkten för kommunens förmögenhetsförvaltning på fastighetsområdet bör därför vara att få så god avkastning som möjligt och samtidigt minimera riskerna. Såväl framtida avkastning som risk är i allt väsentligt beroende av en effektiv markförvaltning samt kommunens och regionens utvecklingsmöjligheter.

2.2 RIKTLINJER FÖR KOMMUNENS MARKRESERV

Det är angeläget att bevaka och vidta åtgärder så att markreserven har en omfattning och belägenhet som ger kommunen goda möjligheter att nå uppsatta mål. Den gällande kommunövergripande översiktsplanen, Översiktsplan 2030, (antagen 2016-03-21, Kf § 41) utgör grunden för bedömningarna.

En god markreserv uppnås genom:

- Att kommunen kontinuerligt bevakar mark till försäljning och i förekommande fall genomför strategiska markförvärv.
- Att mark som kan vara intressant som bytesobjekt/ersättningsmark bör behållas i kommunens markreserv.
- Att mark och byggnader som kan komma att medföra hinder vid en kommande exploatering inte bör säljas.
- Att vid markförvärv i första hand försöka nå frivilliga överenskommelser med aktuella markägare där båda parterns intressen i största möjliga mån tillgodoses, exempelvis genom erbjudande om ersättningsmark.
- Att kommunen bör nyttja lagstadgade tvångsåtgärder när frivilliga överenskommelser inte kan nås.

2.3 SKÖTSEL OCH AVKASTNING

Kommunen ska sköta och förvalta sin mark så kostnadseffektivt och ändamålsenligt som möjligt utifrån en ekonomisk, social och ekologisk långsiktighet. Det innebär således att största möjliga direktavkastning inte alltid ska eftersträvas. Andra vinster i form av förbättrad folkhälsa, bättre levnadsförhållanden och ökad boendekvalitet kan också komma att vägas in i beslut som rör markfrågor.

För att få en samlad bild av förvaltningen av kommunens fastigheter bör en skötselplan som innefattar all kommunalägd mark arbetas fram. Syftet med skötselplanen är att ange och klargöra den övergripande inriktningen på skötseln av kommunens mark samt skapa förutsättningar för att förvaltningen av de olika markområdena och brukningsslagen tillsammans når uppställda mål. Planen ska omfatta såväl parkmark, rekreationsområden och skogsmark som åker- och betesmark.

3. EXPLOATERING AV MARK

Med stöd av den gällande kommunala översiktsplanen eller senare beslutade åtgärdsprogram och genomförandestrategier kan nya exploateringsprojekt startas. Exploatering av mark är en komplicerad och ofta kostsam process där kommunens kostnader bör vägas mot möjliga vinster.

Som en del i exploateringsprocessen ska den aktuella markens byggbarhet samt behovet av särskilda åtgärder och utredningar undersökas samt preliminära exploateringskalkyler tas fram. I detta ingår bland annat att bestämma tomtmarkens skick vid överlåtelse samt uppskatta marknadsvärdet på den iordningsställda tomten.

• 3.1 RIKTLINJER FÖR IORDNINGSTÄLLANDE AV • TOMTMARK

• Vid iordningställande av tomtmark gäller följande riktlinjer:

• *Utformning*

- - Kommunen ska arbeta för att skapa bostadsområden som i sin helhet upplevs som harmoniska och tillgängliga av både boende och allmänhet och som inte skapar olägenheter för människors hälsa.
- - Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt tomtmarkens naturliga anpassning till omgivande gator och grönytor.
- - Kommunen strävar efter att skapa massbalans inom sina utbyggnadsområden. Om jord och schaktmassor behöver fraktas bort, verkar kommunen för att uppläggning kan ske så nära som möjligt.
- - Det är angeläget att i samråd med ledningsdragande verk och företag ordna infrastruktur som media- och VA-försörjningen i nya bostadsområden effektivt och långsiktigt hållbart.
- - Dagvatten hanteras enligt gällande Dagvattenpolicy.
- - I projekt där externa intressenter och byggherrar är delaktiga ska kommunen verka för att ett gott samarbete och informationsutbyte skapas.

• *Iordningställande och standard*

- - Tomtmark som kommunen iordningställer ska utan extraordinära åtgärder kunna användas för sitt ändamål. Det betyder bland annat att marken är detaljplanelagd samt har varit föremål för geotekniska, arkeologiska och föroreningsmässiga bedömningar och att erforderliga undersökningar och åtgärder till följd härav vidtagits.
- - Tomtmark ska i normalfallet vara grovterrasserad. Undantag kan göras för markområde där kommunen anser ytterligare iordningställande som icke lönsamt.
- - Tomtmark iordningställs i etapper som i storlek, läge och ordning kan motiveras investeringsmässigt.

4. FÖRSÄLJNING AV KOMMUNALÄGD MARK

Kommunfullmäktige, eller den de sätter i sitt ställe genom reglemente eller delegation, representerar kommunen såsom markägare och har därmed rätt att avgöra till vem och under vilka förutsättningar kommunen ska överlåta och upplåta mark.

En kommun kan sälja mark av många olika anledningar. De vanligaste är försäljning av mark för att möjliggöra bostadsbyggande eller tomtmark för verksamhetsetablering.

4.1 RIKTLINJER FÖR FÖRSÄLJNING AV KOMMUNALÄGD MARK

Vid försäljning av kommunala fastigheter gäller följande riktlinjer:

Lämplighet

- Försäljning av fastigheter bör inte ske i utvecklingsområden där det kan finnas ett stort värde för kommunen att behålla en fastighet för att underlätta ett framtida plangenomförande eller om det finns förväntningar på en värdeökning till följd av att kommunen planerar att genomföra infrastrukturella investeringar i området.
- Innan en försäljning av en fastighet genomförs bör kommunen kontrollera om fastigheten har potential för förädling i form av exempelvis utökad byggrätt eller ändrat användningsätt. Finns det möjlighet att med en planändring, inom relativt kort tid, åstadkomma en sådan förädling av marken, bör detta ske innan försäljningen genomförs.
- Försäljning av fastigheter bör ske när förutsättningarna är gynnsamma. Försiktighet bör iaktas när marknadsförutsättningarna är oklara. Försäljningar bör även spridas ut över tiden eftersom ett plötsligt stort utbud kan sänka den allmänna prisnivån på fastighetsmarknaden.
- Innan en försäljning sker bör även andra ekonomiska konsekvenser av försäljningen utredas, såsom påverkan på eventuella driftsintäkter, skatteeffekter och bokföringsmässiga konsekvenser.

Prissättning

- Försäljning ska ske till marknadspris. Prissättningen ska föregås av en extern oberoende värdering utifrån fastighetens storlek, byggrätt och läge samt en noggrann redovisning av kommunens nedlagda kostnader inklusive markvärde.
- Undantag från kravet på oberoende värdering kan göras för mindre markområden med ringa värde, där värdering anses onödigt kostnadskrävande och där marknadsvärde kan bestämmas utifrån andra parametrar, exempelvis taxeringsvärde.

- Om markvärdesnivån i ett område är svårbedömd, eller om kommunen så önskar, kan försäljning ske genom anbudsförfarande. Detta beslutas i varje enskilt fall.
- Försäljningen ska ske i enlighet med kommunallagens bestämmelser och det fastslagna syftet med marken. Kommunen har även att förhålla sig till EU:s statsstödsregler. Dessa innebär att kommunen inte får sälja mark till underpris eller köpa mark till överpris, samt att åtgärden inte får leda till eller hota att leda till snedvriden konkurrens eller hota påverka handeln mellan medlemsstaterna.

Förbehåll och övriga villkor

- Försäljning av mark ska ske exklusive anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten, el, fjärrvärme, fiber, telefoni etc. om inte annat särskilt beslutats.
- Vid försäljning av mark ska köparen betala eventuella förrättningskostnader, lagfartsavgifter etc. om inte annat särskilt avtalas.

Försäljning av tomtmark för verksamheter

- Försäljning av mark för verksamheter sker normalt genom markanvisningsavtal för att i största mån säkerställa genomförande och motverka spekulation. Avtal tecknas som direktanvisning enligt riktlinjerna för markanvisningar, kap. 6.
- Vid försäljning av tomtmark för verksamheter skall krav på byggnation motsvarande minst 50 % av byggrätten skrivas in som villkor i markanvisningsavtalet. Undantag kan göras för verksamheter som för sin funktion kräver större friytor. Försäljning av mark enbart för anläggande av uppställningsytor skall undvikas.
- Förrättningskostnader tillkommer vid anvisning av verksamhetsmark om avstyckning/fastighetsbildning krävs för att genomföra marköverlåtelsen.
- Kommunen förbehåller sig rätten att endast erbjuda de företag/bolag som bedriver verksamhet förenlig med gällande detaljplan tilldelning av tomt.
- Kommunen förbehåller sig även rätten att inte tilldela tomt till företag eller bolag som redan äger obebyggd, planlagd mark med kvarvarande byggrätt inom kommunens verksamhetsområden

Försäljning av småhustomter

- Försäljning av småhustomter sker genom av kommunen upphandlad mäklare.
- Småhustomter säljs genom köpeavtal innehållande byggklausuler. Detta kan till exempel innebära krav på köparen att söka bygglov innan köpet kan fullföljas och lagfart sökas. I köpeavtalet ska alltid tillträde, köpeskilling, byggskyldighet, överlåtelseförbud och avtalets giltighet regleras.

5. INLÖSEN AV FASTIGHETER

För att skapa handlingsutrymme för kommunen vid etablering av handel, verksamheter, infrastruktur, möjligheter att säkerställa miljö- och naturvärden samt för att skydda samhällsviktiga funktioner och skydd för människors hälsa, har kommunen möjlighet att genom avtal med fastighetsägare, lösa in fastigheter för detta ändamål.

Enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen har kommuner rätt att lösa in mark som ska användas till allmänna platser för vilka kommunen är huvudman. Enligt 14 kap. 14 § samma lag har kommunen en skyldighet att lösa in allmän platsmark om fastighetsägaren begär det.

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av fastighetsregleringsåtgärder finns i 5 kap. 10-12 § fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988). Där finns även en direkt hänvisning till expropriationslagen (SFS 1972:719) för tvångsmässiga åtgärder i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900), exempelvis gällande inlösen av mark för genomförande av detaljplan.

• 5.1 RIKTLINJER VID INLÖSEN

• Vid inlösen gäller följande riktlinjer:

• *Val av metod*

- - Kommunen ska alltid verka för att överenskommelse kan tecknas på frivillig väg. Tvingande åtgärder som exempelvis expropriation ska i det längsta undvikas. Kommunen bör tillämpa expropriationslagens ersättningsbestämmelser vid frivillig inlösen av fastigheter.

• *Värdering och ersättning*

- - Fastigheter som är föremål för inlösen ska värderas av en auktoriserad och oberoende värderare och det är kommunen som bör bekosta värderingen i dessa fall.
- - Intrångsersättning ska enligt 4 kap. 1 § expropriationslagen utgå med belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde.
- - Fastighetsägaren ska dessutom kompenseras för ett ”personligt värde” genom tillägg om 25 % på marknadsvärdesminskningen, enligt förändringar i expropriationslagen från 2010-08-01.
- - Uppkommer även annan skada för fastighetsägaren ska sådan skada ersättas som så kallad ”annan ersättning”. Exempel på detta är kostnader för flytt till annan fastighet eller flytt av speciella inredningsdetaljer i en fastighet som beror på fastighetsägarens speciella behov (exempelvis inredningsdetaljer för rörelsehindre) eller om fastighetsägaren går miste om inkomst. Affektionsvärden kompenseras inte. Ersättningen syftar till att ge samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits.

6. KOMMUNALA MARKANVISNINGAR

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren rätt att under en begränsad tid och på givna villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för en exploatering inom ett område som kommunen äger. De villkor som ska gälla för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal.

För varje aktuellt område görs en bedömning av hur markanvisningen ska gå till. Varje område har olika förutsättningar och kräver olika typer av anvisning. Markanvisning kan ske genom direktanvisning, anbud eller tävling. Markanvisning lämnas, i de fall kommunen är ägare till fastigheten, och fullföljs genom att ett avtal om försäljning träffas mellan byggherren och kommunen.

Ett markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft. Markanvisningen innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet. Tecknas markanvisningsavtal innan gällande detaljplan finns garanterar kommunen varken byggrätter eller att en kommande detaljplan vinner laga kraft.

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om en ny lag gällande riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899), något som har betydelse för kommunerna när det gäller hanteringen av markanvisningar och upprättandet av markanvisningsavtal. De nya reglerna trädde i kraft 1 januari 2015.

6.1 TRE OLIKA FÖRFARANDE

En markanvisning kan genomföras på olika sätt. De tre vanligaste är direktanvisning, anbud eller tävling. Hörby kommun använder sig i huvudsak av direktanvisning eller anbudsförfarande.

6.1.1 Direktanvisning

Direktanvisning kan ges då det inte föreligger något behov av anbud eller tävling, exempelvis när en byggherre själv funnit lämpligt område för bostäder på kommunens mark och skissat på möjligheterna att bebygga och kommunen bedömer förslaget vara förenligt med kommunens gällande översiktsplan och övriga styrdokument. Direktanvisning kan också vara aktuellt i områden där en detaljplan är antagen och fastigheten tidigare funnits ute för markanvisning. Uppfattar kommunen att det finns ett bredare intresse, ska en ansökan om direktanvisning inte direkt leda till markanvisning innan andra intressenter också beretts möjlighet att anmäla intresse. Finns intresse hos flera byggherrar ska kommunen i första hand använda sig av ett anbudsförhållande.

När direktanvisning sker ska priset för marken sättas till aktuellt marknadsvärde. Huvudprincipen vid framtagande av pris är att en oberoende värdering ska tas fram.

6.1.2 Anbud

Normalfallet vid en markanvisning är att kommunen använder sig av ett anbudsförfarande. Byggherrar får då lämna in förslag på hur de vill bebygga ett område utifrån den kravspecifikation kommunen tagit fram. Hur ingående och omfattande denna kravspecifikation är vid en enskild markanvisning varierar och beror bland annat på hur långt området kommit i detaljplaneprocessen och vilka ambitioner kommunen har med området. I kravspecifikationen som skickas ut i samband med en markanvisning måste det dock tydligt framgå vilka som är urvalskriterierna i just denna anvisning.

När ett markområde ska ut för markanvisning tas villkor och ett acceptpris för marken fram och skickas ut till de byggherrar som anmält intresse till kommunens intressentregister för markanvisningar. Annonsering på andra platser kan också ske för att nå en större publik. I villkoren ska det tydligt framgå vilka krav som gäller för just denna markanvisning. Vid avgörande för till vem markanvisningen tilldelas är int markpriset alltid det viktigaste, utan även utformning, miljö, byggtid m.m. kan vara avgörande parametrar för ett bra, långsiktigt och attraktivt resultat.

6.1.3 Tävlingsförfarande

Tävlingsförfarandet används i de speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Det kan till exempel vara att utveckla ett projekt där arkitektur och innehåll är viktiga parametrar. Vid en markanvisningstävling ställs krav på inlämnande av arkitektskisser av olika slag. För att locka deltagare arrangeras tävlingar exempelvis på mycket attraktiva tomter för speciella projekt. En jury sammansatt av minst en extern representant samt representanter från berörda förvaltningar utser en vinnare. Juryn föreslår sedan byggherre för Kommunstyrelsen som fattar det formella beslutet.

• 6.2 RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGAR

• Följande riktlinjer gäller för hur kommunen arbetar med markanvisningar i enlighet
• med Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899).

- - All kommunal mark planlagd för flerfamiljsbostäder eller verksamheter ska
• säljas genom markanvisning.
- - I normalfallet ska markanvisningar ske med anbudsförfarande. Tilldelning
• av mark för verksamheter, där markpriset är beslutat av kommunfullmäktige,
• sker normalt med direktanvisning.

• 6.2.1 Bedömningsgrunder vid markanvisning

• Generellt bör följande kriterier utgöra beslutsunderlag vid markanvisning genom anbud
• eller tävlingsförfarande. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projekt
• och område.

• *Markpris*

- - Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. Markpris kan
• beslutas innan ett anbudsförfarande eller tävling, men kan även vara ett av
• urvalskriterierna.

• *Samhällsbyggnadsvisionen*

- - De ställningstagande och riktlinjer med bäring på den strategiska
• bostadsplaneringen som anges i kommunens samhällsbyggnadsvision ska
• utgöra bedömningsgrund vid markanvisningar. Här anges bland annat att

Hörby kommun ska arbeta för varierande bostadsmiljöer och boendeformer som skapar boende för alla åldrar och behov. Detta uppnås genom att planera för en varierad bebyggelse med möjlighet till kategoriboende och blandade upplåtelseformer inom kommunen som helhet såväl som inom olika områden. Kommunen arbetar även för att i all samhällsplanering och projektering av offentliga platser skapa god tillgänglighet för alla. Samhällsbyggnadsvisionen återfinns i sin helhet i kommunens översiktsplan, Översiktsplan 2030, antagen 2016-03-21, Kf § 41.

Konkurrens och mångfald på marknaden

- Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet till att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in flera olika intressenter i samma område.

Gestaltning

- Områdets gestaltning och bostädernas utformning, både inomhus och utomhus, är av stor vikt vid bedömningen, liksom hur väl byggherren i förekommande fall följer detaljplan och framtaget gestaltungsprogram.

Organisation och genomförande

- Kommunen är angelägen om en snabb produktion. Det är därför viktigt att byggherren kan visa på en trovärdig organisation och ekonomisk möjlighet till färdigställande av projektet.
- Referenser ska lämnas på begäran. Organisation och genomförande av tidigare markanvisningar och byggprojekt kan vägas in i bedömningen.

6.3 RIKTLINJER FÖR MARKANVISNINGSAVTAL

I ett markanvisningsavtal ska en mängd frågor regleras, i syfte att fördela ansvar och kostnader mellan kommun och byggherre. Avtalet ska tydligt visa vilken mark det rör sig om och till vilket pris denna säljs. Hur prissättning sker är beroende av när i detaljplaneskedet ett avtal tecknas.

Om avtalet tecknas i ett tidigt skede bekostar byggherren exploateringskostnader för:

- Detaljplan och utredningar.

Byggherren bekostar alltid:

- Anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur.
- Flytt av ledningar.
- Nödvändiga lov och tillstånd.

Byggherren kan också komma att bekosta:

- Byggnation av infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras.
- Fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning.

- Det ska i avtalet framgå hur olika åtaganden ska fördelas mellan parterna. Hur vatten
- och avlopp, dagvatten och elförsörjning hanteras ska alltid regleras i avtalet, medan
- frågor kring markföreningar, parkering och andra tekniska frågor regleras vid behov.

- Byggherren ansvarar alltid för att inhämta nödvändiga lov eller andra tillstånd
- som enligt lag kan krävas för den del av exploateringen han ansvarar för. Ett
- markanvisningsavtal garanterar inte att lov beviljas eller tillstånd ges för den tänkta
- åtgärden. Detta prövas i separata processer enligt gällande bestämmelser för just den
- åtgärden.

• Övriga allmänna förutsättningar gäller också för markanvisning:

• *Tidsbegränsning*

- - En markanvisning ska normalt vara begränsad till 6 mån – 24 månader,
- räknat från kommunstyrelsens beslut att godkänna markanvisningsavtalet.
- Om en bindande överenskommelse om köpekontrakt inte träffats senast på
- den dag då markanvisningen upphör står det kommunen fritt att göra en ny
- markanvisning, utan ersättning eller kompensation till byggherren.
- - En förlängning av markanvisning kan medges av kommunstyrelsen under
- förutsättning att båda parter är överens om detta.

• *Anbud och urval*

- - Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud till en
- markanvisning om inget uppfyller ställda krav.

• *Prissättning*

- - Markpriset kan beslutas innan anbud eller tävlingsförfarande, men kan
- även vara ett av urvalskriterierna. För varje område ska ett acceptpris anges
- för att markanvisningen ska genomföras. Beslut om acceptpris fattas av
- kommunfullmäktige.

• *Särskilda krav*

- - På kommunens begäran ska byggherren tillhandahålla specialbostäder, lokaler
- för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Dessa krav måste
- uppfyllas även om detta innebär viss belastning för de vanliga bostäderna.
- Byggherren ska även följa andra generella krav på byggnation som antagits av
- kommunen eller som kommunen ställer som krav i projektet. Vilka särskilda
- krav kommunen ställer i markanvisningen ska framgå av underlaget som
- översänds till intressenterna.

• *Återtagande, överlåtande och avbrytande*

- - Kommunen ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna
- perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra
- projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.
- Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- - Projekt som avbryts i förtid ger inte rätt till ny markanvisning.
- - Markanvisning får inte överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta
- gäller även överlåtande till närstående företag.

- - Projekt som inte går att genomföra till följd av ändrade
- detaljplaneförutsättningar, exempelvis överklagan, eller andra
- myndighetsbeslut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som
- kompensation.
- - Kommunen kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte
- lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tas fram.

• *Säkerställande av avtal*

- - Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser.
- Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t.ex. genom inbetalning på förhand,
- pantbrev, bankgaranti eller borgen, ex. moderbolagsborgen.
- - I avtalet kan inskrivas vitesförpliktelse för de fall att exploatören inte håller
- sina åtaganden eller tidplan.
-

7. EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal rör genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av kommunen. Byggherren här benämns exploatör. Upprättande av exploateringsavtal, dess innehåll och vilka begränsningar som finns i avtalsfriheten regleras av 6 kap. 39-42 §§ Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

I samband med att detaljplanearbetet påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska träffas. Krävs exploateringsavtal kan detaljplanen inte antas innan exploateringsavtalet undertecknats. Syftet med avtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter för att säkerställa genomförandet av planen. Avtalets struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar.

Exploateringsavtal tecknas innan en detaljplan antagits och kräver för sin giltighet att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Ett upprättande av ett exploateringsavtal innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet och kommunen kan varken garantera byggrätter eller att detaljplanen vinner laga kraft.

• 7.1 RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

• *I ett exploateringsavtal regleras ansvar och kostnader för:*

- - Marköverlåtelse, markupplåtelse och skydd av allmänna anläggningar.
- - Vem som ansvarar för projektering och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar.
- - Fördelningen av exploateringskostnaderna mellan kommunen och exploatören.

• *Kommunen har möjlighet att ta ut ersättning och avgifter för:*

- - Allmänna vatten- och avloppsanläggningar.
- - Gator, vägar, allmänna platser m.m.
- - Beslut om planbesked, detaljplan, lov, administrativa åtgärder m.m.
- - Granskning av projekthandlingar.

• *I övrigt gäller att:*

- - Exploateringsavtal får inte, helt eller delvis, överlåtas utan kommunstyrelsens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- - Om exploateringsavtal, efter kommunstyrelsens godkännande, överlåts gäller som villkor att exploatören och den part som övertar avtalet solidariskt ansvarar för avtalets rätta fullgörande.

7.2 KOSTNADER OCH ANSVAR INOM PLANOMRÅDET

Följande principer gäller för kostnadsfördelning och ansvar inom planområdet:

Detaljplan

- Samtliga kostnader för detaljplaneläggning inklusive utredningar finansieras av exploatören. Ett separat planavtal som reglerar kostnaderna för framtagande av detaljplanen tecknas med Byggnadsnämnden genom Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planering & Utveckling.

Gator och allmän platsmark inom planområdet

- Projektering och byggnation av gator och allmän platsmark som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras finansieras och genomförs av exploatören.
- Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll ska framgå i avtalet.
- Där kommunen eller samfällighetsförening blir ansvarig för allmän platsmark överlåter exploatören marken utan ersättning.
- Kommunens anvisningar gällande utförande och kvalitet på gator, allmän plats och dess tillbehör ska följas. Överlåtande ska föregås av besiktning av en oberoende part där kommunen och exploatören deltar.

Vatten och avlopp samt andra ledningar

- Samtliga kostnader för eventuell flytt av ledningar samt anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband och eventuell annan infrastruktur finansieras av exploatören. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören.
- Mittskåne vattens anvisningar gäller för anslutning till vatten och avlopp inklusive dagvatten.

Övriga frågor, i enlighet med detaljplanen

- Exploatören ansvarar för och bekostar utredningar, utformning och åtgärder med avseende på avfallshantering, bulleråtgärder, sanering, översvämning, bevarande- och kompensationsåtgärder av skyddsvärda områden, geologi och arkeologi som krävs för detaljplanens genomförande.

Gestaltning och utformning

- I det fall gestaltningsprogram eller motsvarande finns, eller tas fram vid en detaljplanering, ska detta följas. Ansvar och kostnader för att följa programmet ligger hos exploatören.

Fastighetsbildning m.m.

- Eventuella fastighetsbildningskostnader så som fastighetsreglering, avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar, söks och bekostas av exploatören.
- Avtalet kan även omfatta eventuella marköverlåtelse och köpeskilling, ledningsrätt, servitut m.m. samt tillträde.

• *Säkerställande av avtal*

- - Exploateringsavtalets giltighet och genomförandetid ska säkerställas i avtalet.
- - Avtalet ska också omfatta hur en eventuell överlåtelse av avtalet till annan
- - exploatör hanteras.
- - Kommunen kan kräva ekonomisk säkerhet för exploatörens förpliktelser.
- - Typ av säkerhet beslutas av kommunen, t.ex. genom inbetalning på förhand,
- - pantbrev, bankgaranti eller borgen, ex. moderbolagsborgen.
- - I avtalet kan inskrivas vitesförpliktelse för de fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

7.3 KOSTNADER OCH UTFORMNING VID ÅTGÄRDER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Om det för genomförandet av en detaljplan krävs att åtgärder vidtas utanför planområdet kan exploatören komma att stå för dessa kostnader. Exempel kan vara projektering samt byggnation av gator och annan allmän platsmark som krävs för exploateringen.

Vem som ansvarar för och bekostar drift och underhåll av området utanför planområdet ska också framgå av avtalet.

8.

ARRENDEN

Arrende är ett avtal som avser upplåtelse av jord till nyttjande. Detta ska under alla förutsättningar vara avtalets huvudsyfte. Nyttjandet ska också ske mot betalning då nyttjande utan vederlag faller utanför arrendelagstiftningens regler.

I 7-11 kap. jordabalken finns bestämmelser som reglerar arrende. Lagreglerna kring arrende är till stor del tvingande, undantaget är lägenhetsarrende där avtalsfriheten är stor. I allmänhet är det dock möjligt att avvika från lagen om det är till arrendatorns förmån. I motsatta fallet måste arrendenämnden ge dispens. Eftersom arrendeavtalet även faller under Avtalslagen kan det jämkas enligt dess 36 § vid oskäligen avtalsvillkor.

Ett arrendeavtal tecknas med en enskild eller juridisk person (företag, förening, organisation). Detta innebär att avtalet inte automatiskt följer med vid en överlåtelse. Arrendet är knutet till en specifik person och en specifik del av, eller hela, fastigheten. Men det ger inte samma rätt som ett servitut. Arrendeavtal kan inte överlåtas utan att fastighetsägaren har godkänt detta.

8.1 RIKTLINJER FÖR ARRENDEN OCH ARRENDEAVTAL

Följande generella riktlinjer gäller för tecknande av arrendeavtal:

Formkrav

- Alla arrendeavtal ska vara skriftliga och samtliga avtalsvillkor ska anges i avtalet. Jordägaren ansvarar för att avtalet blir skriftligt. Avtal ska kompletteras med kartbilaga.
- I de fall arrendatorn är en förening ska utdrag från konstituerande styrelsemöte, där firmatecknare framgår, bifogas arrendeavtalet.
- Före tillträdesdagen ska representant för kommunen och arrendator tillsammans syna marken för att fastställa dess skick. Detta bör dokumenteras i ett protokoll, gärna med fotografier, och som bifogas avtalet.
- I alla arrendeavtal ska ändamål och omfattning tydligt framgå, liksom arrendatorns skyldigheter och rättigheter jämt mot kommun och andra myndigheter.

• Tilldelning och upplåtelse

- Arrenden ska i första hand tilldelas privatpersoner, företag, föreningar och organisationer skrivna i Hörby kommun.
- Tidigare misskötsel av kommunala arrendeställen diskvalificerar till tilldelning av nytt eller ytterligare arrende. Upplåtelse får inte heller ske till personer, föreningar eller företag med skulder till kommunen.
- Kommunen bör vara restriktiv med att långsiktigt upplåta mark för privata ändamål, exempelvis permanenta installationer såsom filterbäddar och kollektorer för jordvärme.
- Allmän platsmark, dvs. mark som enligt detaljplan ska vara allmänt tillgänglig, får inte upplåtas för arrende eller nyttjanderätt. Upplåtelse av allmän platsmark hanteras av polismyndigheten.

• Prissättning

- Arrendeavgifterna ska vara marknadsmässiga, samt täcka kommunens administrationskostnader.
- Alla arrendeavtal längre än 3 år bör innehålla en klausul om uppräknning av arrendeavgiften i enlighet med konsumentprisindex (KPI) från år 2. Vid omskrivning av avtal ska avgiften baseras på det nya markvärdet samt läggas till en klausul om KPI indexreglering.
- Vid upplåtelser för strikt kommersiella ändamål bör tillämpas en delad avgift bestående av en grundavgift som årligen räknas om med förändringen av konsumentprisindex (KPI) samt därtill en del som är beroende av verksamhetens omsättning.
- Om markvärdesnivån i ett område är svårbedömd, eller om kommunen så önskar, kan tilldelning av arrende ske genom anbudsförfarande. Detta beslutas i varje enskilt fall.
- Ideella föreningar kan ha rätt till generösare villkor i sina avtal med kommunen, såsom rätt till längre avtalstider och/eller nedsättning av avgifterna. Detta prövas från fall till fall och utifrån de syften till vilken marken ska användas. Att detta kan tillämpas för ideella föreningar är just beroende på föreningens art (oftast idrottsföreningar eller andra intresseföreningar), att de drivs av ideella krafter och oftast har snäva ekonomiska resurser.

• Besittningsskydd

- För att skydda arrendatorn finns regler kring besittningsskydd för de flesta arrendeformerna. Om en arrendator eftersätter sina förpliktelser enligt avtalet kan denna förlora arrenderätten, mista besittningsskyddet samt bli ersättningskyldig. Förverkande föreligger bland annat vid försummelse att betala arrendeavgiften eller misskötsel av arrendestället.

• Förbehåll och övriga villkor

- Kommun ska vid tecknande av arrendeavtal inskriva möjligheten till att mot avdrag av arrendesumman ta i anspråk hela eller delar av arrendestället för exploatering eller annan användning för eget bruk före den angivna arrendetidens utgång. Arrendatorn ska underrättas senast sex (6) månader före återtagandet.

- I arrendeavtalet ska tydligt framgå syftet med upplåtelsen.
- Arrendatorn kan inte pantsätta eller på annat sätt belåna den mark eller de byggnader som omfattas av arrendeavtalet.
- I arrendeavtalet ska stå att inteckningar inte får göras.

Uppsägning

- Huvudregeln är att uppsägning av arrendeavtalet ska ske skriftligt. Obligatoriskt är det dock bara vid anläggningsarrende. I annat fall gäller i princip även en muntlig uppsägelse, om uppsägningens mottagare istället lämnar ett skriftligt erkännande att han mottagit uppsägningen.
- Om avtalet inte innehåller en klausul om uppsägning är det jordabalkens regler om uppsägning som gäller. Av 8 kap. jordabalken framgår att avtalet upphör att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Fardag är den 14 mars.

8.1.1 Riktlinjer för lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende är arrenden som inte är jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende och regleras i 7 och 8 kap. jordabalken. Den som arrenderar har inget besittningsskydd, vilket innebär att avtalet när som helst enligt avtalets villkor kan sägas upp. Arrendatorn är då skyldig att lämna arrendestället och återställa marken.

Lägenhetsarrenden har ofta kortare upplåtelsestider. Arrendet kan inte överlåtas till någon annan utan markägarens godkännande. Exempel på användning för lägenhetsarrende är parkeringsplatser, reklamskyltar, båtplatser och odlingslotter.

Förutom de tidigare angivna generella riktlinjerna för arrenden gäller vid lägenhetsarrende även följande:

- Avtal tecknas på maximalt fem (5) år och normalt utan rätt till automatisk förlängning.
- Uppsägningstiden ska vara sex (6) månader.
- Avtalsformen ska vara möjlig att teckna för privatpersoner såväl som för föreningar och företag.

8.1.2 Riktlinjer för anläggningsarrende

Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Till exempel kan en bilverkstad, kiosk eller industri upplåtas med anläggningsarrende. De flesta lagreglerna kring anläggningsarrende är inte tvingande, vilket medför att det är viktigt att parterna i arrendeavtalet noga preciserar villkoren och ändamålet med upplåtelsen. Arrendatorn har inget direkt besittningsskydd men har istället viss rätt till ersättning om avtalet sägs upp. Anläggningsarrende regleras i 7, 8 och 11 kap. jordabalken.

Förutom de tidigare angivna generella riktlinjerna för arrenden gäller vid anläggningsarrende även följande:

- Avtalsformen är möjlig att teckna för föreningar och företag. Privatpersoner kan inte teckna avtal om anläggningsarrende.
- Avtal tecknas på minst fem (5) år med möjlighet till automatisk förlängning.

- Uppsägningstiden ska vara sex (6) månader.

8.1.3 Riktlinjer för jordbruksarrende

- Med jordbruksarrende avses uthyrning av byggnader och mark för jordbruksändamål.
- Jordbruksarrende regleras i 7- 9 kap. jordabalken. Det finns två typer av jordbruksarrende: gårdsarrende och sidoarrende. I gårdsarrendet ingår bostad för arrendatorn medan sidoarrende är mark för till exempel odling eller bete. Gårdsarrende har direkt besittningsskydd, vilket innebär att man har rätt till förlängning när avtalet går ut. Sidoarrenden har inte något besittningsskydd.

Förutom de tidigare angivna generella riktlinjerna för arrenden gäller vid jordbruksarrende även följande:

- Avtal ska i normalfallet skrivas på ett (1) år med automatisk förlängning för att undvika att arrendatorn erhåller besittningsskydd, alternativt tidsbegränsade till att omfatta maximalt ett (1) år.
- Avtal kan i undantagsfall tecknas på upp till fem (5) år. Detta kan bara bli aktuellt för externt belägna områden. En upplåtelse på längre tid än ett (1) år ska alltid föregås av en avvägning mellan intresset att teckna ett flerårigt arrendeavtal kontra kommunens planerade framtida markanvändning.
- Uppsägningstiden ska vara åtta (8) månader för avtal på maximalt ett (1) år. För avtal längre än ett (1) år gäller ett (1) års uppsägningstid.
- Avtalsformen ska vara möjlig att teckna för såväl privatpersoner som företag, föreningar och organisationer.
- Tilldelning av arrende ska i första hand ges till jordbrukare som bedriver ekologiskt jordbruk, i andra hand till privatpersoner, företag, föreningar och organisation skrivna i Hörby kommun samt i tredje hand övriga intressenter. Tilldelning sker enligt kölista.

8.1.4 Riktlinjer för nyttjanderätter

- Nyttjanderätter kan avtalsmässigt likställas med lägenhetsarrenden och användas i de fall arrendeavtal inte är tillämpligt. Bestämmelserna i 7 kap. jordabalken ska tillämpas.

- Nyttjanderätt kan erhållas för en hel fastighet eller del av fastighet, så kallad partiell nyttjanderätt. Oavsett om man nyttjar en hel eller en del av en fastighet ska nyttjanderättshavaren betala ersättning till kommunen som jordägare. För partiell nyttjanderätt kan ersättningen komma att sättas ned delvis eller helt. Dessa nyttjanderätter är inte att likställa med eller att sammanblanda med ansökningar om upplåtelse av offentlig platsmark, vilka hanteras av polisen. En annan vanlig form av nyttjanderätt är upplåtelse av mark för jaktändamål, så kallade jaktarrende.

Följande riktlinjer gäller för tecknande av nyttjanderättsavtal:

- Avtalen tecknas på maximalt fem (5) år och normalt utan rätt till automatisk förlängning.
- Avtalsformen är möjlig att teckna för privatpersoner, företag, föreningar och organisationer.
- Tilldelning av jaktarrende ska alltid ske genom anbudsförfarande.

8.2 FRIKÖP AV ARRENDEMARK

Arrenderätt är en ändlig nyttjanderätt. 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.

Vid friköp av arrenderätt bör arrendator ha förtur. I övrigt gäller riktlinjerna för försäljning av kommunal mark, kap. 4.

9. TILLFÄLLIGA UPPLÅTELSER

9.1 OPTION

Någon kan vilja ha option på ett markområde för att försäkra sig om att tomten inte säljs till annan. Det kan exempelvis bero på att en ekonomisk kalkyl för det planerade projektet ännu saknas, att finansieringen inte är löst eller att det råder osäkerhet kring tänkta hyresgäster. Kommunen kan ibland medge option, om den planerade verksamheten passar väl in i sitt sammanhang. Tidsperioden för option kan variera beroende på bl.a. tillgång på mark men bör vanligtvis vara högst 1 år. Dock kan optioner på upp till 5 år beviljas om särskilda skäl föreligger.

9.2 TILLFÄLLIG MARKUPPLÅTELSE

Tillfällig markupplåtelse används då någon är i behov att nyttja ett mindre markområde för exempelvis upplag av jordmassor, uppställning av containrar eller kontorsmoduler, tillfällig tillfart m.m. Upplåtelsen sker oftast med stöd i ett nyttjanderättsavtal enligt riktlinjerna för nyttjanderätt, kap. 8.1.4. Gäller markupplåtelsen allmän platsmark behandlas frågan som ett tillståndsärende där ansökan sker hos polismyndigheten.

Hörby kommun
Ringsjövägen 4
242 80 Hörby
Epost: kommunen@horby.se
Telefon vxl: 0415-378000
Hemsida: www.horby.se

