

Taxa för markpriser och återtagningsavgift



Dokumentets giltighet och beslut

Dokumentnamn: Taxa för markpriser och återtagningsavgift
Gäller för: Kommunstyrelsens verksamheter
Gäller fr o m: 2024-01-01
Gäller t o m: 2027-06-30
Fastställd av: Fullmäktige § 158/2023
Fastställd: 2023-11-13
Diarienummer: KS 2023/779

Dokumentansvar och handläggning

Dokumentansvarig: Anna Persson, Chef Tillväxt och Samhällsbyggnad

Handläggare: Maria Pettersson Chef Förvaltning och Genomförande, Samhällsbyggnad.

Dokumenthistorik

Tidigare beslut: KF § 86/2018
Upphäver:

Innehållsförteckning

Inledning	4
Bakgrund.....	4
Syfte	4
Omfattning	4
Avgiftsbestämmelser.....	5
Återtagningsavgift.....	6
Undantag.....	6
Lagstöd för avgifter och/eller beräkningsgrunder.....	6
Definitioner	6

Inledning

Tierps kommun ligger i en expansiv region och erbjuder utmärkta möjligheter för boende och företagande. Kommunen har god tillgång till mark för nyetableringar, marken är prisvärd och etableringskostnaderna låga. Ett positivt företagsklimat, bra infrastruktur med närhet till Stockholm, Arlanda, Uppsala, Gävle och resten av världen utmärker Tierp.

Bakgrund

I Tierps kommun finns hela tiden efterfrågan på mark. Kommunen arbetar kontinuerligt med planläggning av mark för såväl bostäder som för handel, verksamhet och andra funktioner. Kostnaden för att ta fram nya områden ska täckas av intäkterna.

Kommunen får också ibland förfrågan om att en köpare vill återlämna en villatomt som tidigare sålts, där köparen inte kunnat uppfylla villkoret om att fastigheten skall vara bebyggd inom 2 (två) år från tillträdesdagen. Återlämning av sålda kommunala tomter innebär ett merarbete och en merkostnad för kommunen.

Syfte

Syftet med taxan är att säkerställa en balans i kostnader och intäkter när Tierp växer. För att ta fram de olika markpriserna, har hänsyn tagits till att olika typer av mark kräver olika åtgärder. De åtgärder som behöver tas med i kalkylen för olika markområden är bland annat ursprungligt markinköp, arkeologisk undersökning, geoteknisk undersökning, projektering och genomförande av infrastruktur, planläggning, lantmäterikostnader och anläggande av allmänna platser. Det finns flera varierande faktorer som ska inkluderas beroende på området som avses.

Syftet med återtagningsavgiften/vite är att återköp av kommunal mark, efter ursprunglig försäljning, innebär ett merarbete och en merkostnad för kommunen. Villkor ställs av kommunen vid försäljning för att säkerställa att marken ska bebyggas inom 2 (två) år. Om villkoren inte uppfylls så ska köparen lämna tillbaka marken till kommunen för vidare försäljning till annan part. Kommunen får kostnader dels för arbetstid vid hantering av återlämning, samt eventuell ny lagfartskostnad från Inskrivningsmyndigheten. Ett vite vid återlämning, eller en återtagningsavgift, bör täcka kommunens kostnader i samband med detta.

Omfattning

Denna taxa omfattar markpriser vid försäljning av kommunal mark, tomtmark för bostäder, industrimark, råmark och tillskottsmark.

Denna taxa gäller från och med den 1 januari 2024 och tills vidare. Översyn av taxorna görs löpande.

Avgiftsbestämmelser

Taxa för mark:

Byggnadstyp/fastighetstyp	Ort	Taxa kr/kvm tomtarea
Friliggande villor/parhus	Tierp och Örbyhus	495 kr/kvm kvarstår
Friliggande villor/parhus	Övriga orter i kommunen	350 kr/kvm kvarstår
Industrimark	Hela kommunen	225 kr/kvm
Råmark, ej detaljplanerad mark	Hela kommunen	75 kr/kvm

Undantag för taxa för mark:

Benämning	Ort	Taxa kr/kvm tomtarea
Undantagen från taxan är tillskottsmark , dvs ett mindre markområde som inte kan ses som en fristående byggrätt men ändå genererar en ökad byggrätt på befintlig fastighet. Det kan t ex handla om ett mindre område prickmark som regleras i detaljplanen.	Hela kommunen	Värderas inför försäljning och beslut tas i KS/KF

Angiven taxa avser endast markpris. I taxan för villatomter säljs tomterna avstyckade med anslutningar för bl a V/A tillgängliga. Alla avgifter, anslutningsavgifter och andra tillkommande kostnader bekostas av köparen.

I övriga kategorier bekostar köparen även lantmäteriförrättningskostnader för avstyckning/fastighetsreglering, markarbete, anslutningsavgifter och andra tillkommande kostnader.

Vid exploatering av nya områden, via markanvisning eller exploateringsavtal, värderas markområdet separat via ett oberoende värderingsinstitut och därefter görs ett anbudsförfarande eller förhandling med parterna i enlighet med antagna riktlinjer; ”*Riktlinjer för markanvisning*” eller *Riktlinjer för exploateringsavtal*”. Anbudet används sedan för att balansera intäkter och kostnader och av detta underlag bestäms markprisets nivå som sedan slutligen beslutas av kommunstyrelsen.

Återtagningsavgift/Vitesföreläggande

Återtagningsavgift utgår på 10 % av erlagd köpeskilling vid återlämnande av villatomt köpt från Tierps kommun, om villkoret om byggnation i köpekontraktet ej uppfyllts inom angiven tid.

Vid köp av verksamhetsmark utgår ett vite om 10 % av köpeskillingen årligen, om villkoret om byggnation i köpekontraktet ej uppfyllts inom angiven tid. Vite utfärdas årligen till dess att villkoret är uppfyllt.

Undantag

Dispens från vitesföreläggande kan beviljas om det finns särskilda skäl. Särskilt skäl kan vara funktionsnedsättning, dödsfall eller andra ovanliga eller beaktansvärda omständigheter som talar för detta. Dispensen bedöms från fall till fall av Chefen för Tillväxt och Samhällsbyggnad.

Lagstöd för avgifter och/eller beräkningsgrunder

Taxorna i detta dokument lyder inte under något lagrum utan är bedömda utifrån de senaste årens indexhöjningar, och prisbild på mark i övrigt, jämfört med angränsande kommuner. Med i underlaget är också beräkningar av anläggningskostnader i samband med exploatering.

Definitioner

Begrepp	Definition
Råmark	Mark som inte är detaljplanelagd
Exploatering	Bearbetad mark, klar för försäljning
Prickmark	En egenskapsbestämmelse i detaljplanen om begränsning av markens nyttjande, mark som vanligtvis inte får bebyggas men ändå ingår i fastigheten och kan nyttjas för annat ändamål. Ingår också ofta i beräkning av en fastighets byggrätt.
Vite	En ekonomisk påföljd om man underlåtit att följa de villkor som är upprättade i köpekontraktet