

TAXA FÖR

MARK, EXPLOATERING OCH PRISSÄTTNING AV KOMMUNAL MARK



STYRANDE DOKUMENT

Dokumenttitel	Taxa för mark, exploatering och prissättning av kommunal mark
Diarienummer	KK25/535
Kategori av styrdokument	Reglerande
Omfattar	Markenheten och Exploateringsenheten, division Samhällsbyggnad
Beslutsdatum	2025-12-09
Fastställt av	Kommunstyrelsen
Styrdokumentets giltighet	Från och med 2026-01-01 och till och med 2026-12-31
Dokumentansvarig	På tjänstemannanivå: Markchef och Exploateringschef På politisk nivå: Kommunfullmäktige
Uppföljning	Årligen
Aktualitetsprövning	Vartannat år

KATEGORIER AV STYRDOKUMENT

Organiserande	Förklarar, tydliggör och reglerar kommunens roll- och ansvarsfördelning samt vem som har rätt att fatta beslut.
Normerande	Beskriver kommunens förhållningsätt i en viss fråga eller ger direktiv för hur något ska utföras och syftar till att styra beteenden utifrån en gemensam värdegrund.
Aktiverande	Beskriver vad kommunen vill förändra eller uppnå inom specifika områden och syftar till att ge ett uppdrag att handla på ett visst sätt.
Reglerande	Anger villkoren för kommunal service och vilka krav kommunen ställer på de som lever, verkar och vistas i Nyköping.

INNEHÅLL

1	PRISSÄTTNING AV MARK.....	1
2	PRISSÄTTNING AV MARK FÖR BOSTADSBEBYGGELSE	1
3	PRISSÄTTNING AV MARK FÖR VERKSAMHETER	1
4	PRISSÄTTNING FÖR TOMTRÄTT	1
5	PRISSÄTTNING AV NYTTJANDERÄTT	2
6	TIMPRIS FÖR ARBETE INOM EXPLOATERING.....	3
7	REVIDERING AV TAXAN	4

1 Prissättning av mark

Alla kommuner ska enligt Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar anta *Riktlinjer för markanvisningar*. Dessa riktlinjer innehåller kommunens mål med överlåtelse av markområden. Som ett komplement till riktlinjerna finns denna taxa som innehåller grundläggande villkor för prissättning av olika typer av mark samt kommunens timtaxa.

I kap.8 1§ Kommunallagen (SFS 1991:900) finns stöd för att kommunal mark skall säljas till marknadsvärde. Lantmäteriet och Mäklarsamfundets definition av marknadspris (2010) tillämpas fortsättningsvis, d.v.s. att "*Marknadsvärde är det mest sannolika priset vid försäljning av fastighet vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och tvång*".

2 Prissättning av mark för bostadsbebyggelse

Kommunen vill verka för att stimulera nybyggnation av bostäder och möjliggöra rimliga boendekostnader. Kommunen vill också främja konkurrens och ser gärna en mångfald och variation av byggherrar.

Prissättning av mark för bostadsbebyggelse avser alltid den maximala byggrätten som anges i detaljplanen och avser kr/m² BTA ovan mark.

Prissättningen på marken ska motsvara marknadsvärdet.

3 Prissättning av mark för verksamheter

Kommunen har som målsättning att tillgodose behovet av verksamhetstomter i Nyköping samt i flera av kommunens orter. Mark för verksamheter erbjuds till den som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet som kommunen bedömer passar in i ett visst område.

Fastigheter för verksamheter säljs till högstbjudande eller ett fast pris enligt kr/m² BTA ovan mark eller kr/m² mark.

Prissättningen på marken ska motsvara marknadsvärdet.

4 Prissättning för tomträtt

Tomträtter är indelade i småhustomter inklusive fritidstomter samt industritomter. Tomträttsavgälden regleras var tionde eller tjugonde år.

4.1 Småhus- och fritidshustomträtt

Vid friköp av tomträtt för fristående småhus gäller rabatterade priser enligt beslut i kommunstyrelsen, dvs 75% av aktuellt marktaxeringsvärde.

Tomträttsavgäld beräknas enligt:

aktuellt marktaxeringsvärde x 0,75* x 3,25**% (3,5% för tjugoföråriga avtal)

* (0,75) är reduceringsfaktor för anpassning av kostnader för anslutningsavgifter, trädgårdsanläggningar med mera

** (3,25) är ränta fastställd enligt domstol

4.2 Industritomträtt

Beslut om friköp beslutas av kommunstyrelsen. Vid friköp av industritomträtter beräknas köpeskillingen enligt marknadsvärdet.

5 Prissättning av nyttjanderätt

En nyttjanderätt är rätt för en person, fysisk eller juridisk, att på visst sätt nyttja annans fasta egendom. Personen får bruka hela eller del av fastigheten på ett sätt som beskrivs i upplåtelsen.

En nyttjanderätt skiljer sig från ett servitut genom att nyttjanderätten alltid riktar sig till och följer en person medan ett servitut följer en fastighet.

Nyköpings kommun tillämpar olika typer av upplåtelse. En upplåtelse sker antingen genom arrende eller som övrig markupplåtelse

5.1 Arrende

Arrenden delas in i och prissätts enligt:

Arrendetyp	Prissättning
Anläggningsarrenden	Marknadsmässig
Bostadsarrenden	Marknadsmässig
Jordbruksarrenden	
Gårdsarrende	Prissättning utifrån specifika förutsättningar
Sidoarrende	Marknadsmässig
Lägenhetsarrenden	Marknadsmässig

5.2 Övrig markupplåtelse

5.2.1 Allmän plats

En övrig markupplåtelse är aktuell om företagare eller privatperson tillfälligt vill använda kommunens allmänna platsmark (exempelvis gator, trottoarer, torg och parker) för ett ändamål som platsen inte är avsedd för. Då behövs tillstånd från polisen. Prissättningen av en sådan markupplåtelse sker genom att Kommunfullmäktige antar den taxa för övriga markupplåtelse som reglerar avgiften. Sådana upplåtelse hanteras av Tekniska divisionen.

5.2.2 Jakträtts- och fiskerättsupplåtelse

Upplåtelse för jakt och fiske är båda *partiella nyttjanderätter* som regleras i ett avtal som, under vissa förutsättningar, ger nyttjanderätt till en fastighet i fråga om jakt eller fiske.

Nyköpings kommuns nyupplåtna jakt- och fiskerättsupplåtelser prissätts genom anbudsfordfarande.

Vid avgiftsrevidering i samband med omfordhandling av avtal ska nyligen antagna anbudspriser i nrområdet beaktas.

5.3 Servitut

Ett servitut innebär en rätt for en fastighet att nyttja eller rada over en del av mark eller annat område som tillhor en annan fastighet. Det finns två typer av servitut. *Avtalsservitut* som bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare och *Officialservitut* som bildas genom beslut från en myndighet, vanligtvis Lantmäteriet. Servitut gäller, om inte annat sägs, for evig tid.

Servitut prissätts utifrån den tid som nedläggs på ärendet samt ersättning:

Timpris/ersättning	Kostnad
Avtalsservitut, handläggning	1258 kr/h + moms
Avtalsservitut, ersättning	Marknadsmässig
Officialservitut	Lantmäteriets taxa

Priset kr/h planeras uppräknas årligen med aktuellt index enligt PKV.

6 Timpris for arbete inom exploatering

Enligt Kommunallagen 2. kap § 5 får kommuner ta ut avgift for tjänster och nyttigheter som de tillhandahåller. For tjänster eller nyttigheter som de är skyldiga att tillhandahålla får dock avgifter endast tas ut om det följer av lag eller annan författning.

Avgifter får inte vara högre än kostnaderna for de tjänster eller nyttigheter som tillhandahålls. Kommunen använder sig av självkostnadsprincipen som innebär att en exploatör betalar for varje nedlagd timme enligt ett förbestämt timpris som motsvarar de kostnader som den aktuella resursen bär. Timpriset är samstämmigt med kommunens taxa for plan- och bygglovsverksamhet.

Med hänvisning till självkostnadsprincipen kan exploatören ersätta kommunen for den handläggningstid som inte kan hanteras inom ramen for exploateringsersättning. Det kan handla om kostnader for framtagande av exploateringsavtal och administrativt arbete kopplat till genomfordandet av detaljplaner, till exempel fakturahantering. Timpriset utgår per timme, och är förutbestämt och känt innan avtalen som reglerar arbetet tecknas.

Timpris	Handläggningskostnad
Handläggare	1258 kr/h + moms

Priset kr/h planeras uppräknas årligen med aktuellt index enligt PKV.

7 Revidering av taxan

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla.

Kommunstyrelsen får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att justera avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Avgiftsbeloppen ska genomgå en översyn vartannat år.