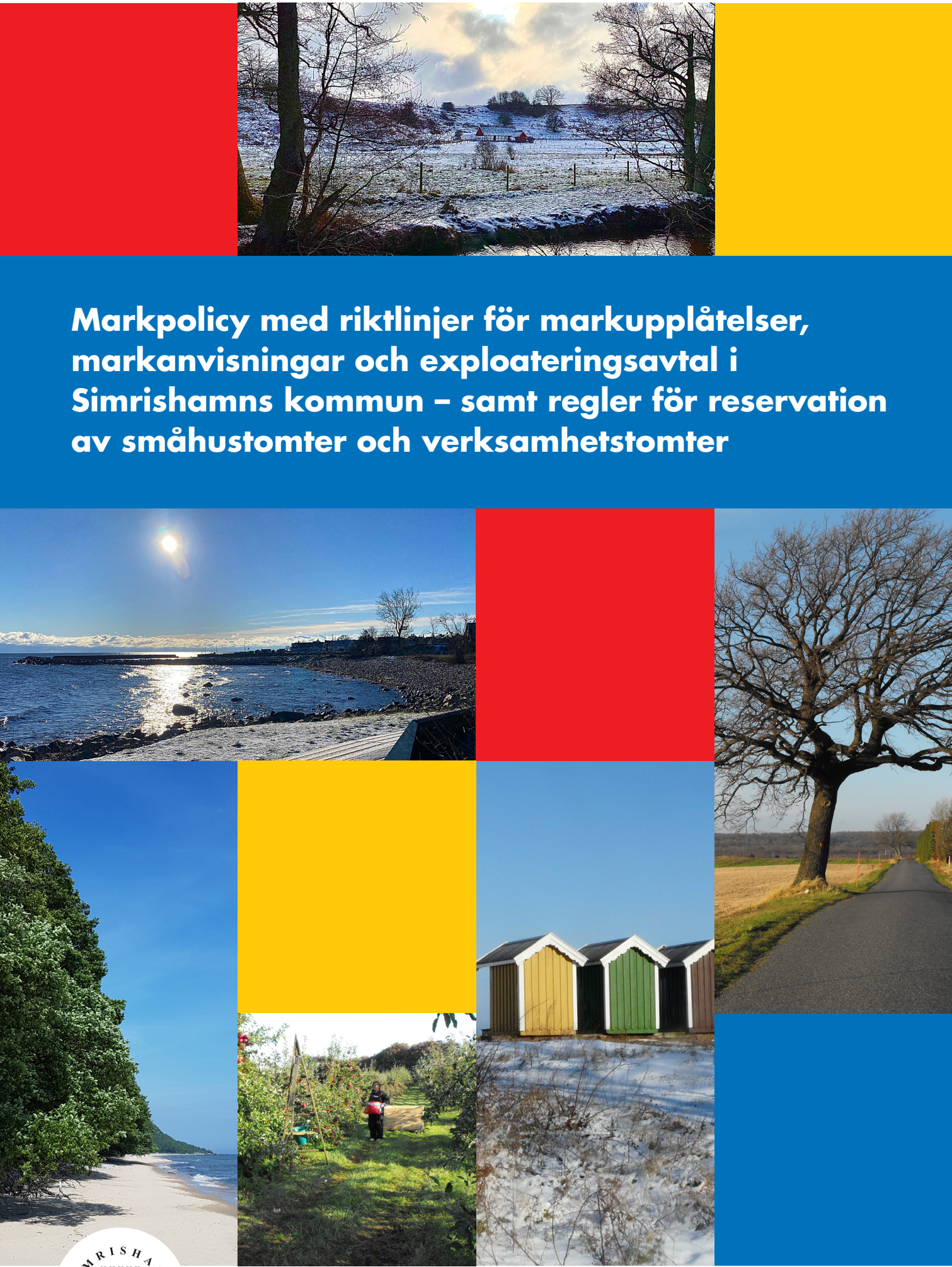




Markpolicy med riktlinjer för markupplåtelser, markanvisningar och exploateringsavtal i Simrishamns kommun – samt regler för reservation av småhustomter och verksamhetstomter



Innehåll	Sid
1 Inledning och bakgrund	3
2 Mål och syfte för kommunens markreserv	4
2.1 Strategiska ställningstaganden	5
3 Riktlinjer för markupplåtelser	6
3.1 Grundläggande villkor för upplåtelser	6
3.1.1 Skötselplaner	6
3.1.2 Generella bestämmelser	6
3.1.3 Tilldelning och upplåtelse	7
3.2 Nyttjanderätter	7
3.3 Arrende	7
3.3.1 Jordbruksarrende	8
3.3.2 Arrenden som liknar upplåtelse av allmän plats samt plats för fiskebod	8
3.3.3 Byggnad på ofri grund	8
3.3.4 Kommunen arrenderar mark	8
3.4 Tomträtt	8
3.4.1 Vad är tomträtt?	9
3.5 Avgifter vid upplåtelser	9
3.5.1 Tomträttsavgälder	9
3.5.2 Arrendeavgifter	9
3.5.3 Betalningsperioder	10
3.6 Friköp	10
4 Riktlinjer för markanvisningar	11
4.1 Handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar	11
4.2 Investering i offentlig konst	11
4.3 Markanvisningsavtal	11
4.4 Planläggning	12
4.5 Genomförandeavtal	12
4.6 VA-avtal	13
4.7 Markanvisning för bostäder	13
4.7.1 Småhustomter	13
4.7.2 Större bostadsprojekt	13
4.8 Markanvisning av verksamhetsmark	15
4.9 Försäljning eller överlåtelse av mindre markområden för bostadsändamål	15
4.10 Principer för markprissättning	15
5 Riktlinjer för exploateringsavtal	16
5.1 Exploateringsavtal	16
5.1.1 Planläggning och utredning	17
5.2 VA-avtal	17
5.3 Utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar	17
5.4 Kommunalt ansvar men avsaknad av exploateringsavtal	18
5.5 Investering i offentlig konst	18
5.6 Hållbarhet	18
6 Regler för reservation av småhustomter	19
7 Regler för reservation av verksamhetstomter	21

Markpolicy med riktlinjer för markupplåtelser¹⁾, markanvisningar och exploateringsavtal i Simrishamns kommun – samt regler för reservation av småhustomter och verksamhetstomter. Markpolicy med riktlinjer för markupplåtelser, markanvisningar och exploateringsavtal antagna av kommunfullmäktige 2023-11-27, § 189.

Regler för reservation av småhustomter och verksamhetstomter, antagna av Samhällsplaneringsnämnden 2023-08-25, § 167.

1) Med upplåtelser avses här arrenden, nyttjanderätter och tomträtter och inte upplåtelser enligt ordningslagen.

1 Inledning och bakgrund

En markpolicy behövs för att fastlägga de politiska mål och riktlinjer som ska gälla för att långsiktigt säkerställa mark för samhällets behov och utveckling. I Simrishamns kommun är byggbar mark både en bristvara och en värdefull resurs. Stora delar av marken är inte lämplig att tas i anspråk för exploatering och byggnation av bostäder eller verksamheter. Viss mark går inte eller får inte bebyggas samtidigt som behovet av mer byggklar mark konkurrerar med behovet av mark för andra ändamål som till exempel jordbruk, naturvård, klimatanpassningsskydd, rekreation, kultur- och friluftsupplevelser av olika slag.

Simrishamns kommuns markinnehav är ett viktigt verktyg för att trygga kommunens bostads- och näringslivspolitiska mål samtidigt som Simrishamns kommun behöver värna om sin attraktionskraft som besöksmål och landsbygdsutveckling. En markpolicy visar kommunens markpolitiska inriktning där befintligt markinnehav tillsammans med strategiska markförvärv, försäljningar eller byten, långsiktigt och hållbart säkerställer mark för samhällets behov och utveckling.

Markpolicyn omfattar övergripande mål och riktlinjer för hur all kommunägd mark ska förvärvas, förvaltas och avyttras men fokus ligger på kommunägd mark som inte utgör allmän plats och där kommunen inte äger byggnaderna.

Kommunens övergripande mål för markanvändningen återfinns i översiktsplanen. Riktlinjernas aktualitet bör därför ses över i samband med att översiktsplanens aktualitet prövas, vilket ska ske en gång per mandatperiod.

För lagar och regler, som påverkar kommunens möjligheter och skyldigheter, samt förslag till praktisk tillämpning, hänvisas till *Bilaga till Markpolicyn och riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal: Bakgrundsfakta och tillämpning*.

När det gäller kommunens interna hantering av exploateringsekonomiska frågor, se Policy för exploateringsredovisning.



2 Mål och syfte för kommunens markreserv

En kommun med en strategiskt uppbyggt markreserv har stor möjlighet att påverka såväl vad och var det byggs som *vem* som bygger och inte minst *när* det byggs.

För att kommunen ska kunna använda sig av exploatering för att nå uppsatta mål behöver kommunen ha ett strategiskt uppbyggt markinnehav vilket innebär att kommunen aktivt bör förvärva mark genom strategiska markförvärv, på både kort och lång sikt. Med strategiska markförvärv avses inköp av mark i och intill områden som i översiktsplanen pekats ut som utbyggnads- och utredningsområden. Kommunens markreserv, tillsammans med den starka rollen som planeringsmyndighet, kan många gånger vara förutsättningen för att uppnå mål, inte bara för bostadsförsörjning, utan även sociala mål (till exempel mark för mötesplatser eller en variation i bostadsbeståndet) och folkhälsomål (mark för motion och rekreation). Samtidigt ökar det transparensten inom plan- och markprocessen.

Marken inom eller intill de utpekade utbyggnadsområdena läggs i kommunens markreserv för att, fram till dess att marken ska förädlas, brukas i egen regi eller arrenderas ut för olika ändamål, exempelvis jordbruk.

Kommunen bör med andra ord föra en aktiv markpolitik och sträva efter ett strategiskt markinnehav framför allt av följande skäl:

- Som verktyg för att uppnå kommunens mål för samhällsutvecklingen

Genom att äga mark ges kommunen möjlighet att styra utvecklingen i kommunen. Kommunen kan styra till viss del genom sitt planmonopol men det är först och främst i egenskap av markägare som kommunen ges verklig möjlighet att ställa mer långtgående krav och därmed påverka och styra utvecklingen mot de mål som satts upp i översiktsplanen och andra styrdokument. Detta görs genom att ställa krav i samband med markanvisning och försäljning eller genom att själv agera byggherre.

- För att uppnå bättre ekonomisk hushållning

Genom att äga eller förvärva mark i god tid, innan markvärdet har stigit på grund av byggnationsförväntningar bidrar kommunen till en bättre ekonomisk förvaltning och hushållning. De ekonomiska resurserna kan läggas på utvecklingen och förädlingen av till exempel bostadsområden eller besöksmål i stället för på inlösen av allmän plats eller kvartersmark för allmänt ändamål till förhöjda markpriser.

- För att trygga mark med höga natur- och rekreationsvärden

Genom att äga eller förvärva mark med höga natur- och rekreationsvärden kan kommunen säkerställa medborgarnas och besökarnas tillgång till natur- och friluftsliv, både vad gäller angöring/parkeringsplatser och tillgänglighetsanpassning i själva naturområdet. Natur- och friluftslivet är en av anledningarna till att människor väljer att besöka eller bosätta sig i kommunen. Kommunen ges också möjligheten att trygga naturvärdena, såsom biologisk mångfald och ekosystemtjänster, för framtiden. Kommunen kan också vidareutveckla naturvärdena inom ett markområde för att på så sätt kompensera för värden som eventuellt riskerar att minska i områden som bebyggs. Naturområden kan dessutom ofta vara en förutsättning för skydd mot de negativa konsekvenserna av klimatförändringarna. Köp av naturmark beslutas av kommunfullmäktige.

2.1 Strategiska ställningstaganden

- För att kunna byta mark

Genom att äga mark även i områden som inte är direkt utpekade i översiktsplanen har kommunen en möjlighet att förhandla om att byta mark mot mark inom utpekade områden och har en beredskap för framtiden, i synnerhet i anslutning till kommunens tätorter.

Kommunen ska:

- hålla en strategisk markreserv för att kunna påverka vad, var, vem och när det exploateras samt för att kunna agera proaktivt för att tillgodose behovet av bostäder och verksamheter.
- vara aktiv på fastighetsmarknaden.
- ha en budget för markinköp för mark- och planreserven såväl som för allmän platsmark och mark med höga naturvärden.
- tillämpa den så kallade enprocentsregeln för offentlig konst.



3 Riktlinjer för markupplåtelser²⁾

Dessa riktlinjer avser upplåtelser som kommunen kan göra med stöd av jordabalken: arrenden, nyttjanderätter och tomträtter. Denna typ av upplåtelser är i sig ingen kommunal kärnverksamhet men fyller en funktion både för kommunen och arrendatorn fram till dess att marken får ny användning eller avyttras. Allmän platsmark, det vill säga mark som enligt detaljplan ska vara allmänt tillgänglig, får inte upplåtas för arrende eller nyttjanderätt. Upplåtelse av allmän platsmark hanteras av polismyndigheten.

Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och mål för upplåtelser av markområden, handläggningsrutiner samt principer för fastställande av arrendeavgifter.

3.1 Grundläggande villkor för upplåtelser

All kommunägd mark, vare sig det handlar om planlagda grönytor i ett färdigutbyggt bostadsområde eller bruksvärd jordbruksmark, ägs med ett syfte. Om marken ännu inte används för det syfte och mål som anges i kommunens översiktsplan, ska den användas på ett sätt som helst förbereder den för den framtida användningen eller åtminstone inte försvårar för den. All markanvändning ska ske utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv, så även den mark som kommunen upplåter åt andra.

Upplåtelser är tidsbegränsade och avser mark som långsiktigt är tänkt för ett annat ändamål eller av annan anledning inte bör avyttras just nu. Kommunen eftersträvar därför alltid så korta upplåtelsetider som möjligt. I undantagsfall kan det dock vara motiverat med lite längre avtalstider, till exempel ett arrende för mark med ett tidsbegränsat bygglov, där arrendetiden vanligen omfattar bygglovstiden.

3.1.1 Skötselplaner

Aktuella skötselplaner ska finnas för all kommunal mark. Skötselplanerna ligger till grund för de krav som ställs på den som brukar marken: kommunen om det är kommunal allmän platsmark och nyttjanderättshavaren om det är mark som upplåts. Upplåtelseernas omfattning och begränsning styrs i första hand av markens användningsgränser och inte fastighetsgränserna. För tomträtter är det detaljplanens bestämmelser och tomträttsavtalets innehåll som styr.

I vissa fall upplåter kommunen (planlagd) kvartersmark för specifika ändamål, till exempel idrottsändamål eller återvinningsstation. För sådan mark kan skötselplan saknas. I sådana fall styrs markanvändningen helt av avtalet och i förekommande fall detaljplanen.

Det händer också att kommunen upplåter mark för ett ändamål som inte går helt i linje med för området beslutad skötselplan eller detaljplan, till exempel uppställning av byggbod. Sådana upplåtelser sker endast sparsamt och för kortare tid. Kommunen ställer höga krav på att nyttjanderättshavaren/arrendatorn iakttar försiktighet och återställer när marken avträds.

3.1.2 Generella bestämmelser

Det finns olika typer av arrenden och upplåtelser: jordbruksarrenden, bostadsarrenden, anläggningsarrenden, lägenhetsarrenden, lokalhyra och nyttjanderätter. Det är alltid avtalsinnehållet som avgör vilken typ av upplåtelse avtalet avser, oavsett rubrik-sättning.



2) Med upplåtelser avses här arrenden, nyttjanderätter och tomträtter och inte upplåtelser enligt ordningslagen.



3.1.3

Tilldelning och upplåtelse

Kommunen utgår från SKR:s (Sveriges Kommuner och Regioner) mallar för arrendeavtal.

I alla upplåtelseavtal ska ändamål och omfattning tydligt framgå, liksom upplåtelseinnehavarens skyldigheter och rättigheter gentemot kommunen och andra myndigheter.

Representant för kommunen och upplåtelseinnehavaren synar tillsammans marken på, eller nära inpå, tillträdesdagen för att fastställa dess skick. Synen dokumenteras i ett protokoll, gärna med fotografier, och bifogas avtalet.

Upplåtelse ska i första hand tilldelas privatpersoner, företag, föreningar och organisationer som avser att bedriva verksamheter som överensstämmer med skötselplanen, översiktsplanen och Hållbarhetspolicyn och/eller tillhandahåller service eller tillskapar värden som är till nytta för kommunens medborgare.

Tidigare misskötsel av kommunala upplåtelser diskvalificerar till tilldelning av ny eller ytterligare upplåtelse. Upplåtelse får inte heller ske till personer, föreningar eller företag med skulder till kommunen.

Kommunen upplåter i regel inte mark för privata ändamål, exempelvis permanenta installationer såsom filtrerbäddar och kollektorer för jordvärme.

3.2

Nyttjanderätter

Med nyttjanderätter avses i detta sammanhang vederlagsfria upplåtelser av mark (upplåtelser utan avgift). Kommunen upplåter bara i undantagsfall mark vederlagsfritt, i huvudsak endast i två fall:

- Inom detaljplanerat område som ännu inte genomförts. Ofta handlar det om produktiv jordbruksmark som i väntan på plangenomförandet fortsätter att brukas. Avtalstid och uppsägningstid uppgår vanligtvis till 3 månader, detta eftersom kommunen snabbt vill kunna ta marken i anspråk för genomförande av detaljplanen. Nyttjanderättshavaren gör alla eventuella investeringar i marken på egen risk eftersom de inte ersätts vid nyttjanderättens slut.
- Nyttjanderätten innehas utan vinstintresse och erbjuder en samhällsservice, till exempel förpackningsåtervinningsstation. Om bygglov krävs ska sådant vara beviljat innan marken upplåts. Upplåtelsen måste i varje enskilt fall vägas mot eventuellt andra intressen och ändamål. Avtalstiden ska lämpligen sammas tid som det tidsbegränsade bygglovet och får i övrigt bedömas i varje enskilt fall.

3.3

Arrende

Arrenden avser upplåtelser mot vederlag (arrendavgift) och delas in i fyra kategorier: jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Ofta upplåts mark genom arrende fram till dess att marken får ny användning eller avyttras när kommunen ser ett behov av marken först längre fram i tiden men arrende kan också vara en temporär lösning när arrendatorn inte vill eller har möjlighet att förvärva marken. Arrenden kan också ha karaktären av "upplåtelse av allmän platsmark" när den sker inom kvartersmark eller utanför detaljplan.

Oftast är arrendetiden mellan någon månad och upp till 5 år. I enstaka fall kan arrendena vara längre än så, till exempel för förvärvsverksamhet där nödvändiga investeringars avskrivningstid är längre än så.

3.3.1 Jordbruksarrende	Kommunen ska verka för att kommunägd, produktiv jordbruksmark (odlingsmark, skog eller bete) bör fortsätta brukas till dess att den får ett annat ändamål eller avyttras. Då kommunen inte bedriver jordbruk är det naturligt att upplåta marken till en lantbrukare genom arrende. Avtal om jordbruksarrende ska i normalfallet skrivas på 1 år med automatisk förlängning för att undvika att arrendatorn erhåller besittningsskydd. Uppsägningstiden är 8 månader. Kommunens jordbruksarrenden ger inte arrendatorn besittningsskydd. Arrendeavgiften prissätts efter marknadsvärde och ses över vart femte år som riktmärke. Tilldelning av mark som ska arrenderas ut sker företrädesvis genom anbuds-förfarande. För att få behålla sitt arrende under hela femårsperioden krävs att arren-datorn följer bestämmelserna i arrendeavtalet, bland annat skötselplanen, grundad i kommunens översiktsplan och hållbarhetspolicy. Därför görs uppföljningar under avtalstiden för att säkerställa att marken brukas i enlighet med arrendeavtalet.
3.3.2 Arrenden som liknar upplåtelse av allmän plats samt plats för fiskebod	Exempel på denna typ av arrenden kan vara en etablering av byggbodar i samband med ett byggprojekt eller uppställning av en matvagn på mark som inte är planlagd för allmän plats men ändå används som om den vore det. Dessa arrenden varar som regel under kort tid och utan automatisk förlängning. I kommunens hamnar upplåts mark för uppförande av fiskebodar. Dessa arrenden löper på 1 år med automatisk förlängning. Syftet med bodarna är personer verk-samma i hamnen ska kunna förvara sina redskap och utrustning i dess närhet. När en bodägare väljer att sälja sin bod till en ny person som är verksam i hamnen, skri-ver kommunen ett nytt arrendeavtal med den nya bodägaren. Eftersom arrendet är knutet till en byggnad på ofri grund, finns det inte möjlighet att stå i kö till en bod. En intressent kan lämna sina uppgifter, så att kommunen kan förmedla kontakt om intresse finns att sälja. Om arrendet upphör ansvarar bodägaren för att boden tas bort och marken återställs.
3.3.3 Byggnad på ofri grund	Arrende av mark för uppställning av egen byggnad, så kallad byggnad på ofri grund (när ägaren av byggnaden inte är samma som ägaren av marken) kan ske för en kortare eller längre tid. De som rör en kortare tid har oftast karaktären av upplåtelse av allmän plats (se 3.3.2). I vissa fall arrenderar kommunen ut mark för byggnader på ofri grund under lång tid. Bakgrunden till detta kan se olika ut. När det gäller kommunens bostadsarrenden har arrendatorn som regel besittningsskydd.
3.3.4 Kommunen arrenderar mark	Kommunen arrenderar själv mark. Om syftet med marken är långsiktigt eftersträvar kommunen att få köpa marken i stället för att arrendera den. Det skulle även kunna bli aktuellt att i vissa fall tillämpa tvångsåtgärder för att säkerställa ett kommunalt ägande av exploateringsområden och/eller samhällsservice. Om marken är planlagd för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en skyldighet att lösa in den. Om syftet är mer kortsiktigt eller om tvångsåtgärder inte kan tillämpas och fastighetsägaren inte vill sälja mark till kommunen kan arrende vara en lösning. Arrendeavgiften bör inte överstiga marknadsmässig nivå.
3.4 Tomträtt	Det är idag sällsynt att tomträtter nybildas. I många kommuner tillåts tomträttshavare att friköpa sin tomt. Det finns dock ett par situationer där tomträtt kan vara motiverat: • Om kommunen upplåter tomträtter i mycket strategiska lägen där kommunen ser att marken med stor sannolikhet kommer att användas för annat ändamål i framtiden.

- Om kommunen vill kunna styra markanvändningen mer ingående än vad som är möjligt eller önskvärt genom detaljplanebestämmelser.

3.4.1

Vad är tomträtt?

Tomträtt innebär att det allmänna, främst kommuner, kan upplåta mark för en årlig avgäld. Tomträtt är *inte* ett långtidsarrende och kan endast upplåtas för hel fastighet. I stället har tomträtten fler likheter med äganderätten. Tomträttshavaren är till exempel fri att bebygga, pantsätta eller sälja tomträtten. Tomträttsägandet skrivs in i Fastighetsregistret precis som en lagfart. Kommunen har rätt att säga upp tomträtten för att få tillbaka marken efter utgången avtalsperiod *om marken behövs för annat ändamål*. Uppsägningsprocessen kan därför jämföras med ett tvångsförvärf genom expropriation. Ett annat, och sannolikt enklare sätt, när kommunen ser ett behov av att få rådighet över marken, är att kommunen köper tomträtten av tomträttshavaren och upphäver tomträtten. I annat fall är det rimligt att låta tomträttshavaren friköpa sin tomträtt, vilket redan har gjorts i flera fall. Varje enskilt fall får prövas mot kommunens långsiktiga mål för den aktuella marken. En tomträtt kan upplåtas för antingen bostadsändamål eller verksamhetsändamål. Simrishamns kommun har endast tomträtter för verksamhetsändamål vilket innebär avtalstider om minst 20 år. Avgälden kan ändras vart tionde år och eventuell uppsägning av tomträtt måste ske tidigast 5 år eller senast 2 år innan avtalstiden löper ut. Som regel avtalar kommunen bort skyldigheten att lösa in byggnader när avtalet löper ut.

3.5

Avgifter vid upplåtelser

Kommunen är skyldig att förvalta marken så att den ger en god ekonomisk avkastning. Grundprincipen är att avgifterna för upplåtelse ska vara marknadsmässiga. Detta innebär inte att avgiften sätts till högsta möjliga belopp. Marken ska förvaltas på ett sätt som gör att långsiktigt hållbara värden skapas och de värdena kanske inte återspeglas på marknaden här och nu.

3.5.1

Tomträttsavgälder

Avgiften för att inneha en tomträtt kallas för tomträttsavgäld. Avgälden betalas varje år bestäms efter en skälig avkastning av markens värde. Ändring av avgälden kan ske vart tionde år och bestäms genom att en oberoende, auktoriserad värderare bedömer en lämplig storlek på avgälden.

3.5.2

Arrendeavgifter

Storleken på avgiften vid upplåtelser ska ske till marknadsvärde eller som minst kommunens administrativa kostnader för att hantera upplåtelsen. Genom att se över våra arrendeavgifter vart femte år bibehålls marknadsvärdet.

Mark som ska arrenderas ut tilldelas företrädesvis genom ett anbudsförfarande, vilket gör att avgiften på jordbruksarrenden per automatik blir marknadsmässig.

För arrenden på annan mark än jordbruksmark bestäms arrendeavgiften genom att en oberoende, auktoriserad värderare bedömer en lämplig arrendeavgift utifrån föreliggande arrendavtal.

För upplåtelser som liknar upplåtelse av allmän plats tillämpas taxan för upplåtelse av allmän platsmark när arrendeavgiften ska bestämmas. Inom hamnområdet tillämpas hamntaxan på motsvarande sätt.

När det av något beaktansvärt skäl inte är möjligt att sätta en arrendeavgift som motsvarar marknadsvärdet, eller om marknadsvärdet är litet eller obetydligt, ska avgiften ändå alltid som minst täcka kommunens administrativa kostnader. För 2023 innebär detta en avgift om 1 000 kr. Denna avgift räknas upp årligen med Konsumentprisindex (KPI).



3.5.3
Betalningsperioder

Grundprincipen är att mindre arrendebelopp betalas en gång per år medan större delas upp enligt följande:

- Arrendebelopp $\leq 5\,000$ kr, fakturering 1 gång/år
- $5\,000$ kr $<$ Arrendebelopp $\leq 10\,000$ kr, fakturering 2 gånger/år
- Arrendebelopp $> 10\,000$ kr, fakturering 4 gånger/år

3.6
Friköp

Möjligheten att friköpa sin tomträtt eller sitt arrendeområde får bedömas i varje enskilt fall. Arrendatorns/tomträttshavarens intressen måste vägas mot kommunens/det allmännas intresse av att behålla rådigheten över marken. Kommunens långsiktiga mål och nytta att behålla rådigheten över marken avgör om den kan avyttras. Om kommunen bedömer att marken kan friköpas bör priset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick.

Om kommunen bestämt sig för att avyttra mark som arrenderas ut, ska arrendatorn få förtur under förutsättning att köpeskillingen/ersättningen motsvarar marknadsvärdet.

När det gäller kommunens bostadsarrenden har arrendatorn som regel besittningsskydd och ofta är arrendeavgifterna låga. I dessa fall, och under förutsättning att arrendatorn är intresserad, kan det prövas om det är möjligt att låta arrendatorn köpa loss arrendetomten. Arrendatorn får då stå för alla kostnader som uppkommer till följd av friköpet: värdering, lantmåteriförrättning, lagfartsavgifter och eventuella andra kostnader. Detta borde vara möjligt i de allra flesta fall, i synnerhet om besittningsskydd föreligger, eftersom skyddsföreskrifter och bestämmelser gäller oavsett vem som äger marken. Det skulle emellertid kunna finnas fall där kommunen fortsatt vill ha någon form av rådighet och därför får ett eventuellt friköp prövas i varje enskilt fall.



4 Riktlinjer för markanvisningar

Riktlinjerna innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

4.1
Handläggningsrutiner och
grundläggande villkor för
markanvisningar

Simrishamns kommun anvisar mark till exploatörer som vill bygga i enlighet med kommunens hållbarhetspolicy, det vill säga med hög ambitionsnivå när det gäller såväl miljömässig som social och ekonomisk hållbarhet.

Markanvisningar sker oftast för lite större projekt men kan ibland också ske för enstaka tomter. I de lite större projekten, där detaljplan redan finns, ingår kommunen och exploatören ett genomförandeavtal. I det fall detaljplan krävs men saknas, ingår kommunen och exploatören ett markanvisningsavtal samt eventuellt ett plan-kostnadsavtal.

4.2
Investering i offentlig konst

Simrishamns kommun tillämpar den så kallade enprocentsregeln. Det är en ekonomisk princip för offentlig konst som innebär att cirka en procent av den totala budgeten i ett projekt avsätts för byggnadsanknuten konstnärlig gestaltning vid ny- om- och tillbyggnad. Syftet med regeln är att skapa ett ekonomiskt utrymme för konst och arkitektonisk utformning i offentliga miljöer.

Många av exploateringsprojekten i kommunen har en budget som innebär att 1 % inte är tillräckligt för att finansiera offentlig konst i just det aktuella exploateringsområdet om det inte går att få någon ytterligare finansiering, till exempel genom medfinansiering av exploatören. De belopp som avsätts i flera mindre projekt kan då i stället gemensamt finansiera ett offentligt konstverk någonstans i kommunen.

4.3
Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal innebär att en intressent, under den tid som avtalet löper, ensam har rätt att förhandla med kommunen om ett markområde. Intressenten ska under denna tid utveckla tankarna kring sitt projekt och presentera ett förslag. Kommunen åtar sig att under avtals tiden inte förhandla om samma markområde med en annan intressent.

Markanvisningsavtal tecknas företrädesvis i de fall där en detaljplan ska tas fram i samarbete med exploatören. Markanvisningen syftar till att kommunen, under förutsättning att åtagandena i markanvisningsavtalet och därpå följande genomförandeavtal är uppfyllda, ska överlåta kvartersmarken i exploateringsområdet med äganderätt till exploatören. I genomförandeavtalet, som ska vara ingånget innan detaljplanen antas, regleras parternas ansvar för exploateringen mer i detalj, utifrån detaljplanens förutsättningar. Ett markanvisningsavtal måste alltid ha godkänts genom ett beslut i Simrishamns kommuns Samhällsplaneringsnämnd för att vara giltigt. Markanvisningsavtalet innehåller generellt följande punkter:

- Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om exploatören uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

- Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.
- Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplaneförutsättningar ger inte rätt till ny anvisning.
- Exploatören bekostar framtagandet av en ny detaljplan. Detta regleras i ett separat planavtal.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.
- VA-projektering som påbörjas innan laga kraftvunnen detaljplan föreligger, sker på exploatörens risk och bekostnad.

4.4 Planläggning

I vissa projekt måste markanvisningen föregås av planläggning. I de flesta fall bekostar kommunen planläggningen initialt men tar sedan ut kostnaden antingen i försäljningspriset för marken eller genom planavgifter i samband med bygglov. I de projekt där exploatören ska bekosta hela eller delar av detaljplanarbetet tecknas vanligtvis ett planavtal, ett samarbetsavtal i vilket kommunen och exploatören kommer överens om fördelning av ansvar och kostnader för planprocessen. Innan planbesked ges ska ett markanvisningsavtal vara påtecknat av exploatören samt godkänt av Samhällsplaneringsnämnden.

4.5 Genomförandeavtal

Innan kommunen säljer ett planlagt markområde till den exploatör som valts ut att genomföra projektet tecknas vanligtvis ett genomförandeavtal. Avtalen tecknas antingen

- i slutet av planprocessen, innan detaljplanen antas, eller
- för ett område med redan gällande detaljplan.

Genomförandeavtalet anpassas efter varje enskilt fall men innehåller generellt följande punkter:

- Krav på byggnation och bygglov. Om byggnation inte genomförs inom avtalad tid utgår normalt vite.
- Kommunens åtaganden för till exempel infrastrukturarbeten.
- Pris och tidpunkt för marköverlåtelse.
- Ansvar för eventuell fastighetsbildning.
- Kommunens rätt att återta markanvisningen om exploatören inte följer avtalet.
- Villkor för eventuell förlängning av avtalet (framställan om förlängning sker alltid skriftligt och i god tid innan avtalet löper ut).
- Villkor för vad som händer om projektet inte genomförs.
- Eventuella andra villkor (till exempel särskilda krav för byggnation inom det aktuella området).
- Eventuell medfinansiering av offentlig konst.
- Exploatören får inte överlåta avtalet utan kommunens godkännande.
- Avtalets giltighetstid.



Ett genomförandeavtal måste, precis som ett markanvisningsavtal, ha godkänts genom ett beslut i samhällsplaneringsnämnden för att vara giltigt.

I regel säljs marken först när bottenplattan är gjuten eller motsvarande (till exempel att bygglovets vunnit laga kraft och startbesked är beviljat). Markåtkomsten kan fram till försäljningstidpunkten lösas genom ett arrende.

Om exploateringsområdet är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och/eller avloppsnätet görs detta efter en anmälan från exploatören och debiteras efter vid varje anvisningstillfälle gällande vatten- och avloppstaxa. I vissa fall, där förutsättningarna för utbyggnad av vatten och avlopp är särskilt kostsamma, tillämpas särtaxa. Kostnaderna för eventuella utredningar eller förprojekteringar som föregår VA-anmälan belastar exploatören och regleras i ett VA-avtal.

4.6 VA-avtal

Om området är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet skrivs ett VA-avtal med exploatören. VA-avtalet kan vara separat eller ingå som en del av genomförandeavtalet. VA-avtalet anpassas efter varje enskilt fall men reglerar generellt följande frågor:

- Villkor och ansvar för projektering och genomförande av för projektet nödvändiga VA-åtgärder.
- Villkor och ansvar för anmälan om anslutning till kommunalt VA för varje fastighet.
- Tillämpning av VA-taxan.

4.7 Markanvisning för bostäder

Simrishamns kommun äger mark såväl för enskilda bostadstomter som för större bostadsprojekt.

4.7.1 Småhustomter

Simrishamns kommun erbjuder så kallade fribyggartomter, se *Regler för reservation av småhustomter*.

4.7.2 Större bostadsprojekt

För större projekt tillämpas markanvisning. Markanvisningen kan se på tre olika sätt: markanvisningstävling, anbudsförfarande och direktanvisning. Företrädesvis ska tävlings- eller anbudsförfarandet användas men i undantagsfall kan de andra sätten användas. Fördelarna med att använda sig av tävlings- eller anbudsförfarande framför direktanvisning är flera:

- Kan ställa krav på gestaltningsnivå, utformning och arkitektoniska kvaliteter.
- Ger en större spridning av information om pågående projekt.
- Gör att fler exploatörer blir intresserade.
- Ger fler exploatörer, stora som små, en chans att få bygga.
- Är ett transparent förfarande och minskar således risken att någon ska känna sig förbigången.
- Innebär olika förslag som ger ett brett analysunderlag.
- Beräknas ge kreativt underlag som berikar fortsatt process.

	Med en markanvisningstävling uppnås dessutom • att kommunen väljer det bästa förslaget, både sett utifrån utformning och pris, där utformningen kan viktas i förhållande till pris i bedömningen och anpassas efter varje enskilt område. • idéer inför kommande planläggning i de fall detaljplan ännu inte påbörjats.
4.7.2.1 <i>Markanvisningstävling</i>	En markanvisningstävling annonseras dels på hemsidan och skickas dels ut till de byggherrar som har anmält sitt intresse till kommunen att få delta i kommande tävlingar. I något fall kan tävlingen komma att annonseras även i annan media. Tävligen kan utlysas både för mark som redan omfattas av detaljplan och även mark som kommunen planerar att planlägga. Kriterierna kan skilja sig åt mellan olika tävlingar även om alla vilar på samma riktlinjer. Processen för en markanvisningstävling liknar till viss del den för en upphandling. Tävlingsbidraget ska lämnas in i slutna, anonyma kuvert märkta med det aktuella tävlingsnamnet. Kuverten öppnas efter att anbudstiden löpt ut och öppningsförfarandet protokollförs. Därefter görs en utvärdering av de inkomna bidragen utifrån de för varje tävling fastställda kriterierna. Bedömningsgruppen presenteras i förväg i tävlingsprogrammet. Vinnaren erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal och/eller ett genomförandeavtal med kommunen. Genomförandeavtalets övergripande innehåll presenteras i förväg i tävlingsinbjudan. Den exploatör som vinner en markanvisningstävling är skyldig att följa sitt tävlingsbidrag. I undantagsfall kan det finnas särskilda skäl att i någon mån avvika från tävlingsbidraget när det ska genomföras. En sådan avvikelse måste först godkännas av kommunen. Kommunen kan, precis som i en upphandlingsprocess, i vissa fall kan behöva välja att avbryta tävlingen eller förkasta samtliga bidrag.
4.7.2.2 <i>Anbudsförfarande</i>	Anbudsförfarandet kan ses som en förenklad form av markanvisningstävling där utvärdering i första hand sker efter erbjudet markpris. Krav ställs emellertid på att byggherrarna redovisar beskrivningar och enklare skisser för att visa på hur de tänker sig byggnationen och att den stämmer överens med de kriterier kommunen ställt i det aktuella fallet. Processen är annars i stort sett densamma som för förfarandet vid markanvisningstävling: Anbuden ska lämnas in i slutna, anonyma kuvert märkta med det aktuella tävlingsnamnet. Kuverten öppnas efter att anbudstiden löpt ut och öppningsförfarandet protokollförs. Därefter görs en utvärdering av de inkomna anbuden. Vinnaren erbjuds att teckna ett genomförandeavtal med kommunen. Kommunen kan, precis som i en upphandlingsprocess, i vissa fall kan behöva välja att avbryta tävlingen eller förkasta samtliga anbud.
4.7.2.3 <i>Direktanvisning</i>	I särskilda fall kan kommunen välja att direktanvisa mark: • För markområden som annonserats ut som markanvisningstävling eller anbud men där inga anbud inkommit inom utannonserad tid. • Till en exploatör som har en särpräglad idé för markområdet som går i linje med Simrishamns kommuns hållbarhetspolicy och riktar sig särskilt till någon av de utpekade grupperna i kommunens bostadsförsörjningsprogram. När ett markområde direktanvisas väljer kommunen ut en exploatör att skriva markanvisningsavtal och/eller genomförandeavtal med. Även om inte andra byggherrar blir tillfrågade i en direktanvisningsprocess ligger alltid dessa riktlinjer till grund för avtalsskrivning och genomförande. När ett markområde direktanvisas till en exploatör sker försäljningen till marknadsvärde. Kommunen beställer som regel en oberoende värdering av marken.

4.8 Markanvisning av verksamhetsmark

Vid enstaka tillfällen skrivs markanvisnings- och/eller genomförandeavtal med en intressent av verksamhetsmark. Detta gäller framför allt för större områden när den aktuella tomten ännu inte är avstyckad. I de allra flesta fall säljs emellertid redan avstyckade verksamhetstomter, se *Regler för reservation av verksamhetstomter*.

Verksamheten, som är tänkt att bedrivas på platsen, ska stämma överens både med gällande detaljplan och Simrishamns kommuns hållbarhetspolicy.

Vid all försäljning av verksamhetsmark ställs krav på byggnation motsvarande minst 50 % av byggrätten. Undantag kan göras för verksamheter som för sin funktion kräver större friytor. Kommunen erbjuder inte mark för anläggande av enbart uppställningsytor.

Kommunen säljer inte heller mark till företag eller bolag (eventuellt även inom samma koncern) som redan äger planlagd mark med kvarvarande bygg rätt (om minst 50 %) inom kommunens verksamhetsområden.

4.9 Försäljning eller överlåtelse av mindre markområden för bostadsändamål

Ibland säljer kommunen mindre markområden i anslutning till en befintlig bostadsfastighet. Detta sker oftast genom fastighetsreglering och åtgärden måste ha stöd i detaljplan. Om detaljplan saknas måste en avyttring föregås av en lämplighetsbedömning.

4.10 Principer för markprissättning

Det är kommunens skyldighet att hantera skattemedel med omsorg samt att behandla alla lika. Därför är det naturligt att införskaffad och förädlad mark varken säljs till ett underpris eller till ett överpris. Detta framgår av Kommunallagen genom reglerna om god ekonomisk hushållning, likställighetsprincipen samt att det är förbjudet för en kommun att ge stöd åt enskilda. Kommunen har också att följa EU:s statsstödsregler som innebär att ett stöd inte får 1) gynna ett visst företag eller en viss produktion, 2) finansiera ett sådant stöd med offentliga medel, 3) genom stöd snedvrida eller hota konkurrensen och 4) påverka handeln mellan medlemsstaterna.

Försäljning av kommunägd mark utgår, med anledning av det ovan sagda, alltid ifrån marknadsvärdet. Kommunen beställer som regel en oberoende värdering av marken. Utöver priset på mark står exploatören själv för alla övriga kostnader som fastighetsbildning, vatten- och avloppsanslutning, elanslutning, bredbandsanslutning och eventuella andra. Om fastigheten upplåts med tomträtt regleras avgälden av Jordabalkens (1970:994) 13 kapitel. I de fall marken upplåts med arrende, grundar sig avgiften på marknadsvärdet av avtalsinnehållet.

I det fall kommunen avyttrar mindre markområden/tillskottsmark betalar mottagande fastighet en ersättning till kommunen samt står för såväl fastighetsbildningskostnaden som eventuell planläggning. Mindre markområden kan värderas av kommunens mark- och exploateringsingenjör. I det fall parterna inte är överens om ersättningsnivån kan parterna låta Lantmäteriet värdera marken i samband med förretningen. En annan möjlighet är att låta en oberoende värderare göra en bedömning. Sådan eventuell värdering bekostas av mottagande fastighets ägare.



5 Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan en kommun och en exploatör och/eller fastighetsägare om genomförandet av en detaljplan när det berörda markområdet inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter. Dessa riktlinjer redogör för de övergripande avtalsvillkoren när exploateringsavtal tecknas med Simrishamns kommun. Ett exploateringsavtals detaljerade innehåll varierar beroende på varje områdes unika förutsättning.

5.1 Exploateringsavtal



För exploateringsprojekt där kommunen inte äger marken men är huvudman för allmän plats regleras genomförandet av detaljplanen genom att exploatören och kommunen tecknar ett exploateringsavtal. Avtalen tecknas antingen

- under planprocessen eller
- för ett område med redan gällande detaljplan.

Kommunen har möjlighet att ta ut ersättning och avgifter av exploatören för genomförandet av allmänna anläggningar. Kostnader och ansvar för detta regleras i ett exploateringsavtal och är:

- marköverlåtelse, markupplåtelse och allmänna anläggningar (gator, vägar, allmänna platser)
- projektering och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar (vatten- och avloppsledning)
- eventuell lantmäteriförrättning

Som grundprincip står exploatören för samtliga kostnader som är kopplade till att kunna utföra den kommunala, allmänna platsen (lantmäterikostnader, markinlösen, projektering och anläggning av allmän plats, eventuella andra kostnader). Kommunen tar på sig kostnaderna för drift och underhåll när den allmänna platsmarken väl är anlagd.

För varje exploateringsprojekt tar kommunen fram en kalkyl för kostnaderna av utbyggnad av allmän plats. Vanligtvis debiterar kommunen exploatören kostnaderna för allmän plats enligt kalkylen (uppräknade med index) när arbetet med anläggningarna påbörjas. Ett alternativ är att kommunen begär in en ekonomisk garanti (bankgaranti) för genomförandet av de kommunaltekniska anläggningarna och debiterar de faktiska kostnaderna i efterhand.

Om exploateringsområdet är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och/eller avlopps nätet görs detta efter en anmälan från exploatören och debiteras efter vid varje anvisningstillfälle gällande vatten- och avloppstaxa. I vissa fall, där förutsättningarna för utbyggnad av vatten och avlopp är särskilt kostsamma, tillämpas sårta. Kostnaderna för eventuella utredningar eller förprojekteringar som föregår VA-anmälan belastar exploatören och regleras i ett VA-avtal.



Dessutom ingår följande i exploateringsavtalet:

- Avtalets giltighetstid
- Villkor för eventuell förlängning av avtalet
- Villkor för vad som händer om projektet inte genomförs
- Exploatören får inte överlåta avtalet utan kommunens godkännande.

I förekommande fall ingår även följande punkter i exploateringsavtalet

- VA-projektering som påbörjas innan laga kraftvunnen detaljplan föreligger, sker på exploatörens risk och bekostnad.
- Investering i offentlig konst.

Ett exploateringsavtal måste alltid ha godkänts genom ett beslut i Samhällsplaneringsnämnden för att vara giltigt.

5.1.1

Planläggning och utredning

Exploatering provas genom planläggning. Oftast kommer då kommunen och exploatören överens om fördelningen av ansvar och kostnader i ett planavtal. Fördelningen av kostnaderna utgår från den av kommunen fastställda plantaxan. I andra fall bekostar kommunen planläggningen initialt men tar sedan ut kostnaden genom planavgifter i samband med bygglov.

I vissa områden i kommunen är det kommunala vatten- och avloppsnätet redan hårt belastat. En särskild utredning kan då behöva göras. Denna utredning görs företrädesvis i samband med planprocessen men kan ibland behöva göras när sedan tidigare planlagda områden ska exploateras.

5.2

VA-avtal

Om området är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet skrivs ett VA-avtal med exploatören. VA-avtalet kan vara separat eller ingå som en del av genomförandeavtalet. VA-avtalet anpassas efter varje enskilt fall men reglerar generellt följande frågor:

- Villkor och ansvar för projektering och genomförande av för projektet nödvändiga VA-åtgärder.
- Villkor och ansvar för anmälan om anslutning till kommunalt VA för varje fastighet.
- Tillämpning av VA-taxan.

5.3

Utbyggnad av allmän plats och kommunaltekniska anläggningar

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen ska vara huvudman ska upphandling ske i enlighet med Lagen om offentlig upphandling om inte kommunen utför arbetet i egen regi.

Vid utbyggnad av allmän plats inom ett exploateringsområde där kommunen inte ska vara huvudman utför och bekostar exploatören arbetet.

5.4
Kommunalt ansvar
men avsaknad av
exploateringsavtal

Ibland omfattar Simrishamns kommuns ansvar att bygga ut, eller förbättra, kommunal allmän plats eller VA-anläggningar där exploateringsavtal saknas. Det handlar oftast om små områden av äldre plan- eller exploateringsområden som av oklar anledning inte genomförts fullt ut men det kan också gälla nyare och större områden. Kommunen strävar alltid efter att skriva exploateringsavtal och/eller VA-avtal med den som påkallat och har nytta av utbyggnaden men ibland måste kommunen genomföra sådana utbyggnader utan att exploateringsavtal har kunnat tecknas. I dessa fall tillämpar kommunen uttag av gatukostnader. Reglerna för uttag av gatukostnader liknar detaljplanens med samråd, granskning och antagande återfinns i Plan- och bygglagen kapitel 6.

5.5
Investering i offentlig konst

Simrishamns kommun tillämpar den så kallade enprocentsregeln. Det är en ekonomisk princip för offentlig konst som innebär att cirka en procent av den totala budgeten i ett projekt avsätts för byggnadsanknuten konstnärlig gestaltning vid ny- om- och tillbyggnad. Syftet med regeln är att skapa ett ekonomiskt utrymme för konst och arkitektonisk utformning i offentliga miljöer.

Vid utbyggnad av kommunala anläggningar inom privatägd mark, har kommunen rätt att ta betalt endast för de kostnader utbyggnaden ger upphov till. Även om kommunen i dessa fall inte har samma möjligheter att avsätta pengar för investering i offentlig konst, ser kommunen ändå positivt till om en sådan görs. En möjlighet skulle kunna vara att exploatören avsätter ett visst belopp och att kommunen då avsätter samma belopp men om detta går att göra får prövas i varje enskilt fall.

5.6
Hållbarhet

Simrishamns kommun ser gärna att även privata exploatörer bygger i enlighet med kommunens hållbarhetspolicy, det vill säga med hög ambitionsnivå när det gäller såväl miljömässig som social och ekonomisk hållbarhet.



6 Regler för reservation av småhustomter

Riktlinjerna avser kommunala tomter som säljs till dig som privatperson för byggande av enbostadshus för privat bruk. Vi vill att du bygger ditt hus klimatsmart och miljövänligt, i linje med kommunens hållbarhetspolicy.

1. Du som önskar köpa en av Simrishamns kommuns tomter för enbostadshus ska göra en reservation. Reservation görs på kommunens blankett för reservation av tomt som ska skickas per post till Simrishamns kommun. Alternativt kan du reservera en tomt via e-tjänst på kommunens hemsida.
2. Reservationerna registreras i kronologisk ordning efter det datum då reservation registrerats som inkommen till kommunen. Tomterna fördelas enligt denna turordning.
3. Du ska lämna fullständiga och korrekta uppgifter på reservationsblanketten. Adressförändring eller annan eventuell ändring av uppgifterna på blanketten ska anmälas skriftligt och inom 14 dagar efter flytt eller annan ändring.
4. Du ska ha fyllt 18 år. Samtliga parter som ska stå som ägare ska fylla i namn och personuppgifter på reservationsblanketten.
5. Reservationen är personlig och kan inte överlåtas på annan.
6. Registrering av reservation sker när kommunen mottagit en komplett ansökan. En administrationsavgift ska betalas via faktura inom 30 dagar. Om inte avgiften betalas upphör reservationen att gälla. Den inbetalda avgiften återbetalas inte, även om tomreservationen förfaller.
7. Administrationsavgiften för att reservera en tomt är 1 000 kr.
8. Efter bekräftelse på anvisning av tomt ska du lämna in bygglovsansökan inom sex månader. Om bygglovsansökan inte inkommit inom denna tid, förlorar du din reservation.
9. Bygglovsansökan ska följa gällande detaljplan. Bygglovsansökan ska följa gällande detaljplan. Om detaljplan inte följs och bygglov därmed inte kan beviljas, eller om den tänkta verksamheten inte är förenlig med Simrishamns kommuns hållbarhetspolicy, förlorar du din reservation.
10. En tomt säljs först när beviljat bygglov vunnit laga kraft och startbesked beviljats. Om startbesked dröjer mer än ett år efter att bygglovsbeslutet vunnit laga kraft, kommer priset på tomten att räknas upp med minst Fastighetsprisindex från tidpunkten för reservation till tidpunkten för köpeavtalets upprättande.
11. Efter att beviljat bygglov vunnit laga kraft och startbesked beviljats, skickas köpeavtal ut för underskrift av dig. När påskrivet köpeavtal inkommit till Simrishamns kommun och registrerats, faktureras hela tomten. Ett köpebrev skickas som kvitto. I de fall fastställt taxeringsvärde saknas skickas även värdeintyg för ansökan om lagfart.
12. Tomterna säljs i befintligt skick, du som köpare står själv för allt markarbete.

13. Du är skyldig att söka lagfart efter avslutat köp. Lagfarten ska sökas inom tre månader efter att både köpare och säljare har undertecknat köpeavtalet/-brevet (Jordabalken 20:2).
14. När enskilda bostadstomter säljs är vatten- och avloppsledningar oftast redan framdragna. Kostnaderna för detta ingår inte i köpeskillingen utan faktureras dig separat. Observera att du alltid ska anmäla till Österlen VA AB att du vill koppla på dig på det kommunala vatten- och avloppsnätet. I samband med denna VA-anmälan utgår en avgift.
15. Tomten ska användas för din egen bosättning och du som köper tomten har byggnadsplikt i enlighet med permanentbostad. Det innebär att du ska ha byggt på tomten inom två år från tillträdesdagen. Om byggnadsplikten inte uppfylls är du skyldig att årligen betala ett vite (böter) som motsvarar två tredjedelar av köpeskillingen för tomten. Om det finns särskilda skäl till att byggnadsplikten inte uppfyllts kan tiden förlängas om kommunen finner det lämpligt.
16. Du som köpt tomten får inte överlåta den till någon annan utan kommunens medgivande innan byggnadsplikten fullgjorts.



7 Regler för reservation av verksamhetstomter

Riktlinjerna avser kommunala tomter som säljs till dig som verksamhetsutövare för etablering av verksamhet förenlig med gällande detaljplan och Simrishamns kommuns hållbarhetspolicy.

1. Du lämnar till Kontakt Simrishamn in en intresseanmälan tillsammans med en kort verksamhetsbeskrivning samt dina byggnadsplaner.
2. Du ska lämna fullständiga och korrekta uppgifter på reservationsblanketten. Adressförändring eller annan eventuell ändring av uppgifterna på blanketten ska anmälas skriftligt och inom 14 dagar efter flytt eller annan ändring.
3. Reservationerna registreras i kronologisk ordning efter det datum då reservation registrerats som inkommen till kommunen. Tomterna fördelas enligt denna turordning.
4. Bekräftelse skickas efter inkommen intresseanmälan. Om tomten är bokad finns möjlighet att stå som reserv.
5. Registrering av reservation sker när kommunen mottagit en komplett ansökan. En administrationsavgift ska betalas via faktura inom 30 dagar. Om inte avgiften betalas upphör reservationen att gälla. Den inbetalda avgiften återbetalas inte, även om tomreservationen förfaller.
6. Administrationsavgiften för att reservera en tomt är 1 000 kr.
7. Reservationen kan inte överlåtas på annan utan kommunens godkännande.
8. Vilken verksamhet som är tillåten regleras av gällande detaljplanen. Bygglovsansökan ska följa gällande detaljplan. Om detaljplan inte följs och bygglov därmed inte kan beviljas, eller om den tänkta verksamheten inte är förenlig med Simrishamns kommuns hållbarhetspolicy, förlorar du din reservation.
9. En tomt kan reserveras under en tid av 6 månader och under den tiden ska bygglov sökas. Om bygglovsansökan inte inkommer inom reservationstiden faller reservationen.
10. För att få köpa en verksamhetstomt ska minst 50 % av tomtens byggrätt utnyttjas. Undantag kan göras för verksamheter som för sin funktion kräver större friytor. Om du eller dina företag redan äger obebyggd, detaljplanelagd mark med kvarvarande byggrätt inom kommunens verksamhetsområden får du inte köpa ytterligare verksamhetsmark av kommunen.
11. Tomten säljs först när beviljat bygglov vunnit laga kraft och startbesked beviljats. Om startbesked dröjer mer än ett år efter att bygglovsbeslutet vunnit laga kraft, kommer priset på tomten att räknas upp med minst Fastighetsprisindex från tidpunkten för reservation till tidpunkten för köpeavtalets upprättande.
12. Efter att beviljat bygglov vunnit laga kraft och startbesked beviljats, skickas köpeavtal ut för underskrift av dig. När påskrivet köpeavtal inkommit till Simrishamns kommun och registrerats, faktureras hela tomten. Ett köpebrev skickas som kvitto. I de fall fastställt taxeringsvärde saknas skickas även värdeintyg för ansökan om lagfart.

13. Tomten säljs i befintligt skick, du som köpare står själv för allt markarbete.
14. Du är skyldig att söka lagfart efter avslutat köp. Lagfarten ska sökas inom tre månader efter att både du och kommunen skrivit under köpeavtalet/-brevet (Jordabalken 20:2).
15. När enskilda verksamheter säljs är vatten- och avloppsledningar oftast redan framdragna. Dessa kostnader är du som köpare bunden att betala. De ingår inte i köpeskillingen utan faktureras dig separat. Observera att du alltid ska anmäla till Österlen VA AB att du vill koppla på dig på det kommunala vatten- och avloppsnätet. I samband med denna VA-anmälan utgår en avgift. Observera också att kommunen inte är skyldig att leverera vatten utöver det som motsvarar hushållsanvändning. Det innebär att kommunen kan leverera vatten och avlopp till kontorsutrymmen men inte till exempelvis en vattenkrävande verksamhet. Österlen VA AB bedömer vad som utgör vattenkrävande verksamhet.
16. Tomten ska användas för den verksamhet som angetts i reservationen och du som köper tomten har byggnadsplikt i enlighet med den tänkta verksamheten. Det innebär att du ska ha byggt på tomten inom två år från tillträdesdagen. Om byggnadsplikten inte uppfylls är du skyldig att årligen betala ett vite (böter) som motsvarar två tredjedelar av köpeskillingen för tomten. Om det finns särskilda skäl till att byggnadsplikten inte uppfyllts kan tiden förlängas om kommunen finner det lämpligt.
17. Du får inte överlåta den till någon annan utan kommunens medgivande innan byggnadsplikten fullgjorts.





Simrishamn på Österlen