



Kommunstyrelsen

Jennifer Mason
Biträdande Markförvaltare
jennifer.mason@ekero.se

Förslag på avgift för nyttjanderätter på kommunal mark

Dnr KS24/134

Förslag till beslut

Mark- och Exploateringsenheten föreslår att Kommunstyrelsen godkänner förslag på avgift för nyttjanderätter på kommunal mark.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet omfattar ett förslag på avgift gällande nyttjanderätter på kommunal mark.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Förslag på avgift för nyttjanderätter på kommunal mark 2024-04-23
PM - Förslag på avgift för nyttjanderätter, 2024-04-23

Ärendet

Fastställd avgift för våra nyttjanderätter saknas delvis idag.

Vi anser det nödvändigt att fastställa avgifter för våra olika nyttjanderätter för att kunna skriva avtal med en avgift som utgår ifrån likabehandlingsprincipen och underlättar det administrativa arbetet kring detta.

Klassificering av ersättningen

Arrenden utanför detaljplan och arrenden inom detaljplan men som inte avser allmän plats ska avtalas utifrån den arrendeavgift som nu beslutas om.

Medans arrenden inom detaljplan avsett för allmän plats inte berörs av det här beslutet utan skall avtalas/avgiftsbeläggas utifrån fastställd ersättningsnivå för allmän plats. Detta beslut hittas i ärende TN21/90

Jordbruksarrenden

Ingen översyn har gjorts på kommunens jordbruksarrenden på länge. Det gör att avtalen som är tecknade varierar kraftigt vad gäller ersättningsnivå.

En sammanställning av våra befintliga avtal visar att vi har ett snitt på 1500 kr/hektar/år.



Jordbruksverkets senaste statistik från 2022 visar ett snitt på 1 800 kr/hektar/år för jordbruksmark och 700 kr/hektar/år för betesmark i Sverige.

Det visar på att vi ligger lägre än snittet i Sverige vad gäller jordbruksmark men högre vad gäller betesmark. Vi vill i största mån följa Jordbruksverkets statistik men ser att kommuner med en nivå på runt 1800 kr/hektar/år för jordbruksmark arrenderar ut betesmark för 700-1000 kr/hektar år.

Vårt förslag är därför 1800 kr/hektar/år för jordbruksmark och 1000 kr/hektar/år

Arrende för båtplats och intilliggande mark

Befintlig taxa delades upp mellan båtplats, mark och för en administrativ avgift (KS21/306). Vi anser att vi bör se över befintligt beslut för att underlätta det administrativa arbetet, få en avgift som är lättare att följa samt förtydliga övriga förutsättningar för den här typen av upplåtelser.

Vårt förslag är att indexera upp befintliga avgifter till ett penningvärde för 2024 och att den administrera avgiften ska ingå och inte separeras. Den nya avgiften skulle då bli 1300 kr/båtplats/år (700 kr/båtplats/år + 600 kr/år i administrativ avgift) 12kr/kvm/år för intilliggande mark

En privatperson bör endast få upplåtelse för max fyra båtplatser. Fler tyder på att det skulle kunna avse syfte att hyra ut i andra hand vilket vi anser endast bör ske via en båtklubb, förening eller ett företag.

Avtal oavsett motpart på max fyra platser bör ha en taxa som innehåller en del som täcker de administrativa kostnaderna. Således ger vi förslag ny avgift enligt nedan 2 platser blir 2000 kr/år, 3 platser blir 2700 kr/år, 4 platser blir 3400 kr/år.

Fem båtplatser och mer bör röra en båtklubb, förening eller ett företag där syftet allt som oftast är att de i sin tur hyr ut platserna.

Vårt förslag är att den typen av avtal får en taxa på 700 kr/båtplats/år.

Vi bedömer att ersättningen för fem platser eller fler genererar en intäkt som även täcker den administrativa delen och därför inte är nödvändig att lägga till för dessa.

Övrig mark

De nyttjanderätter vi har finns både inom och utanför detaljplan med nyttjanderättshavare som är både privata och kommersiella. Det sätt man baserat avgiften på genom åren skiljer sig kraftigt åt mellan de olika avtalen och något snitt är svårt att få fram av den anledningen.

Vårt förslag på avgift utanför detaljplan:

- Nyttjanderätt för privatperson utan kommersiellt syfte 12 kr/kvm/år (minimumbelopp på 2000 kr/år) Detta följer då även den värdering som gjorts för intilliggande mark vid nyttjanderätt för båtplats på 12 kr/kvm/år.
- Nyttjanderätt för kommersiellt syfte 15 kr/kvm/år men ha ett minimumbelopp på 5000 kr/år



Vårt förslag på avgift inom detaljplan:

- Nyttjanderätt inom detaljplan 20 kr/kvm/år oavsett om det rör för privat bruk eller kommersiellt syfte men ha ett minimumbelopp på 5000 kr/år

Efter som att denna taxa avser övrig mark och har en stor bredd på vilken typ av mark det avser samt syfte med nyttjanderätten kan alla tänkbara ärenden inte täckas in här. Vi anser därför att vi behöver ha rätten att få göra en bedömning av vilken taxa ett nyttjanderättsavtal ska ha i speciella enskilda ärenden.

Uppläggningsavgift vid nytecknande

Vid nytecknande av avtal krävs en del administrativt arbete som kontroll, avtalsförhandling och registrering med mera. Vi anser att vi behöver införa en start/uppläggningsavgift för detta och föreslår en engångsavgift på 1500 kr.

Bilagor:

- 1 PM - Angående avgift för nyttjanderätter på kommunal mark
- 2 Principer för arrende av båtbygggor, båtplatser KS21/306

Beslutet expedieras till

Mark- och exploateringsenheten

[Patrik Åhnberg]
[Miljö- och stadsbyggnadschef]

[Sara Gahm]
[Mark- och Exploateringschef]