

Riktlinjer för försäljning och arrende av Norsjö kommuns mark

mark, tomtmark och exploatering – användning, klassificering
och prissättning

Dokumenttyp	Dokumentägare	Beslutsinstans	Giltig till
Riktlinjer	Kommunal utveckling	Kommunstyrelsen	
Upprättad av	Fastställd/uppriättad	Reviderad av	Senast reviderad
Mari Johansson	2025-06-10		
Dokumentet gäller för			Diarienummer
			KS-25/00237

Norsjö kommuns styrdokument

Riktlinjer för försäljning och arrende av Norsjö kommuns mark är underordnade kommunala styr- och måldokument som beskriver kommunens mål eller visioner. Norsjö kommuns översiktsplan är det övergripande styrdokumentet för kommunens långsiktiga fysiska planering. Den utgör den huvudsakliga vägledningen i hanteringen av kommunala markärenden.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning är starkt kopplad till översiktsplanen och utgör en strategisk planering av bostadsbyggandet och områden.

Norsjö kommuns nya tillväxtstrategi, att det ska vara 5000 invånare till år 2050, är vägledande i denna riktlinje. Strategin pekar ut fem områden; Boende för fler, Hållbar kärnverksamhet, Rik fritid, Attraktiv arbetsgivare och Starkt näringsliv som ska ligga i fokus för att nå målet.

För att arbetet i fokusområdet Boende för fler och Starkt näringsliv ska fortlöpa, med god transparens och rättvisa, har riktlinjer för försäljning och arrende av Norsjö kommuns mark tagits fram.

Riktlinjen beskriver även klassificering av områden för att förenkla processen vid en eventuell försäljning av blandad mark.

Riktlinjer för markförsäljning

Norsjö kommuns försäljning av mark ska ske på marknadsmässiga grunder och som markägare inte sälja mark till underpris. Försäljningen sker med hänsyn tagen till EU:s statsstödsregler och Kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare. Kommunen strävar efter ett varierande näringsliv och företagande och markfrågor för företagsutveckling och etablering ska vara prioriterad i det politiska rummet. Norsjö kommun ska ha god planberedskap både för verksamhet- och bostadsmark.

Klassificering

Den mark som Norsjö kommun äger är inte markbearbetad förutom vissa tomtmarker. Övrig mark består till största del av skogsmark med inslag av myr, torv och topografiska skillnader. Att prissätta mark med olika förutsättningar till samma pris skapar osäkerhet både hos köpare och säljare och kan i värsta fall leda till ojämnt förfarande. Behovet av klassificering av mark är nödvändigt då arbetet med att bearbeta mark ser olika ut beroende på markens sammansättning.

För bostäder används:

Standard

Standard med mervärde

Standard med alla mervärden

För verksamhetsmark används:

Standard

Standard med försvårande markförutsättning

Delegation och beslutsgrupp

Mark som Norsjö kommun äger och säljer samt ny mark som tas fram behöver utredas, klassificeras och prissättas. Inledningsvis kommer detta arbete att ta lite mer tid i anspråk men kommer framgent ske direkt efter varje ny detaljplan vunnit laga kraft. Innan ny mark annonseras ska klassificering av marken skett. Den beslutsgrupp som får till uppgift att klassificera och prissätta Norsjö kommuns mark består av Verksamhetschef Kommunal utveckling, Utvecklingschef, representant från Miljö- och bygg. Verksamhetschef Kommunal utveckling har i förening med Kommunchef delegation, att sälja mark, både industrimark och bostadsmark, som är klassificerad enligt riktlinjerna till ett värde upp till 1 000 000 kr. För utarrendering av industrimark till förvärvsverksamhet, samt för försäljning av mark som inte är industrimark, delegeras Allmänna utskottet att bedöma att arrendatorns och/eller köparens plan för marken är riskfri.

Process ärendehantering och fakturering

Arrenden dokumenteras i Public 360 och i GIS verktyget MyCarta. När mark- och tomtförsäljning genomförts och förrättats uppdateras MyCarta automatiskt när lagfart registrerats. Kostnad, inbetalning och intervall regleras i avtal. Vid nytecknade av avtal ska ekonomienheten informeras och i sitt system lägga in exempelvis faktureringsintervall för olika arrenden.

Revidering av riktlinjer

Revidering av riktlinjer ska ske årligen i samband med att kommunens taxor och avgifter för kommande år beslutas. Revidering kan även ske löpande om behov uppstår.

Denna riktlinje ersätter *Riktlinjer för fördelning av fritids- och småhustomter.*

Mark för bostäder

Ur Strategi 2050; Boende för fler

Norsjö befinner sig mitt i en expansionsfas i den gröna omställningen som sker i norra Sverige. En förutsättning för att kunna bli fler är att vi har bostäder som passar i alla delar av livet. Vi behöver ha mottagningskapacitet för att fler ska kunna flytta till och etablera sig i Norsjö kommun. Norsjöbygden behöver attrahera människor från hela landet och från hela världen. Det är en förutsättning för att de stora utmaningarna inom kompetensförsörjningen ska kunna hanteras. För att kunna tillgodose behovet hos en växande befolkning behöver det både frigöras och byggas nya bostäder. Det blir därför viktigt att möjliggöra utveckling av fler boendemiljöer i centrala Norsjö och i kommunens östra delar. Befintliga och nya allmänna kommunikationer är ett kriterium för prioritering av platser. Kommunen ska skapa förutsättningar för en jämn takt i bostadsbyggandet. Det kommunala planarbetet ska präglas av god framförhållning och tillgodose kommuninvånarnas och näringslivets behov av byggklara tomter och etableringsbar mark

- *Steget före med god planberedskap*
- *Tillgång till fler bostäder för att möjliggöra inflyttning*
- *Fler typer av bostäder och boendemiljöer för livets olika skeden*

Reservation av tomt

En tomt är möjlig att reservera i sex månader. Under denna tid förväntas tomtköparen att aktivt arbeta med sitt val av bostad. Innan reservationstiden går ut ska tomtköparen lämna in ansökan om bygglov för uppförande av bostad på tomten. För andra användningsområden än bostäder krävs både godkännande i detaljplanen samt godkännande från allmänna utskottet. Behöver ändringar göras i befintlig detaljplan står köparen för den kostnaden. En tomtintressent får endast reservera en tomt och får vid reservationen av tomt inte heller stå i kö för någon annan tomt i kommunen.

En reservation kan förlängas under förutsättning att ingen ytterligare intressent finns på tomten eller om särskilda skäl föreligger som inte tomtköparen kunnat påverka.

Ställa sig i kö

Om en tomt är reserverad kan andra tomtintressenter anmäla sitt intresse och ställa sig i kö på den tomten. Om reservationen inte leder till ett köp går tomten i stället till den intressent som står på tur. En tomtintressent får ställa sig i kö på högst två tomter som redan är reserverade av annan.

Hur reservation och/eller kö av tomt sker upplyses om via norsjo.se eller via kontakt med Norsjö kommuns handläggare för markfrågor.

Köpekontrakt och köpebrev

Köpekontrakt tecknas mellan Norsjö kommun och tomtköparen först då ett bygglov är beslutat och avsikten hos tomtköparen är att uppföra en bostad för eget bruk på tomten.

Köpeskilling ska betalas in till Norsjö kommun senast vad som anges som tillträdesdag i köpekontraktet. Köpekontrakten ska undertecknas av båda parter. Om tomten håller på att tas fram och inte kan tillträdas kan dock köpekontrakt ändå tecknas och i stället för att betala hela köpeskillingen senast vid tillträdesdagen så betalar tomtköparen en handpenning om 10% av tomtpriset. Eftersom tomten i detta skede inte är definitivt klassificerad så ska köparen vara informerad om att handpenningen som motsvarar 10% i detta skede är fiktiv. Köparen ska därefter betala resterande summa senast 30 dagar efter förrättning är klar.

Då köpeskillingen är betald och tomten kan tillträdas upprättar Norsjö kommun ett köpebrev. Med stöd av köpebrevet ska tomtköparen sedan söka och bekosta lagfart för tomten senast tre månader efter förvärvet.

Regler om lagfart vid fastighetsköp regleras i Jordabalken 20 kap. Om köparen inte söker lagfart inom tre månader så kan Lantmäteriet förelägga vite (Jordabalken 20 kap 3§).

Mark för enbostadshus

Mark för enbostadshus benämns med Standard, Standard med mervärden och Standard med alla mervärden.

Mervärde är:

- Strandnära läge
- Större tomt
- Större byggrätt

När ett nytt område planläggs kommer det att klassificeras och prissättas utifrån platsens kvalitéer.

Krav på utformning, placering och storlek kan skilja sig åt mellan tomterna. Vissa tomter är avstyckade och klara för byggnation, andra är endast detaljplanelagda och kräver utbyggnad av gator, vatten och avlopp och så vidare innan byggnation kan påbörjas.

Andra markområden som kan vara intressant för bostadsbyggande är så kallad råmark. Råmark är mark som ännu inte är detaljplanelagd eller bebyggd. Det finns inga speciella regler eller bestämmelser för hur marken får användas eller bebyggas. Råmark är ofta mark som ligger utanför tätbebyggda områden. Innan avstyckning av tomt på så kallad råmark är möjlig ska man ansöka om förhandsbesked eller bygglov hos Miljö- och byggnämnden. Klassificering av råmark sker vid förfrågan.

Mark för flerbostadshus

Mark för flerbostadshus benämns med Standard, Standard med mervärden och Standard med alla mervärden.

Mervärde är:

- Närhet till service och bekvämligheter
- Närhet till attraktiva utemiljöer
- Närhet till kommunikationer

Villkor vid köp av kommunal mark för bostäder

- Innan köpekontrakt upprättas och signeras ska bygglov för permanentbostad på fastigheten finnas; Alternativt Innan köpekontrakt upprättas och signeras för så kallad råmark ska bygglov för bostad på marken finnas.
- Vatten och avlopp regleras enligt gällande bestämmelser (ABVA).
- Köparen får inte utan säljarens skriftliga medgivande överlåta fastigheten innan byggnadsskyldigheten fullgjorts. Denna skyldighet skall anses vara fullgjord när bostadshuset är färdigt för inflyttning.
- Köparen kan vara berättigade till skälig förlängning av tiden för byggnadsskyldighetens fullgörande vid försening som beror på förhållande, som köparna inte möjligtvis kunnat påverka.
- Vid förvärv av tomtmark för bostäder bekostar köparen alla eventuella anslutnings- och förrättningskostnader.
- I övrigt fullgör köpeavtalets villkor.

Arrende av mark för villa- eller egnahemsbebyggelser

Norsjö kommun ser främst att personer förvärvar den mark som behövs för nybyggnationer av villor och/eller småhus.

Arrende för bostad tecknas för viss tid, dock minst fem år (Jordabalken 10 kap 2§). Sägs inte arrendet upp förlängs det med avtalstiden för varje gång. Ligger marken inom ett detaljplanelagt område är arrendetiden 25 år. Ligger marken utanför ett detaljplanelagt område är arrendetiden 50 år. Arrende kan förlängas så länge båda parter är överens.

Arrendeavgiften justeras årligen enligt Konsumentprisindex (KPI).

En bostadsarrendator har ett s.k. direkt besittningsskydd som innebär att det arrendatorn normalt har rätt till förlängning av arrendeavtalet om det inte finns någon besittningsbrytande grund.

En arrendeupplåtelse kan upplåtas relativt enkelt. Arrendatorn kan dock inte nyttja arrendestället som säkerhet för lån. Även om arrendatorn har ett direkt besittningsskydd och arrendetiden kan sättas längre än fem år föreligger en viss osäkerhet vid arrendetidens utgång.

Villkor vid arrende av kommunal mark för bostad

- Arrendatorn ska inom fem år bebygga och färdigställa arrenderad tomtmark med ett bostadshus för permanent bruk; Alternativt Arrendatorn ska inom fem år bebygga och färdigställa arrenderad råmark med ett bostadshus.
- Arrendatorn kan vara berättigade till skälig förlängning av tiden för byggnadsskyldighetens fullgörande vid försening som beror på förhållande, som arrendatorn inte möjligtvis kunnat påverka.
- Arrendatorn får inte överlåta arrendet utan upplåtarens godkännande.
- Arrendatorn får, likt vid förvärv, bekosta alla anslutningskostnader samt övriga kostnader för att marken ska kunna användas enligt arrendatorns bygglov.
- I övrigt fullgör arrendeavtalets villkor.

Mark för verksamhet

Ur Strategi 2050; Starkt näringsliv

Ett fungerande näringsliv är viktigt för en välmående kommun. I Norsjöbygden ska det vara attraktivt och enkelt att starta, utveckla och driva företag. Företagen i Norsjöbygden ska ges så goda förutsättningar som möjligt att växa och utveckla verksamheten vilket bland annat innebär att tillgången till mark, lokaler och bostäder ska fungera väl. Kommunens tillståndsgivning, hantering av bygglov och planärenden ska vara effektiv och det behövs fungerande mötesplatser där näringsliv, kommun, myndigheter, utbildningsanordnare kan mötas. En väl fungerande utåtriktad kommunikation och marknadsföring av kommunen och samverkan med andra kommuner är en grund för positiv utveckling. Goda förutsättningar för det lokala näringslivet skapas också genom ett nära samarbete i utbildningsfrågor på alla nivåer, ett samarbete som skapar framtidens arbetskraft och entreprenörer i kommunen.

- *Beredskap för expansion och etablering genom färdiga tomter och tillgång till lokaler*
- *Dialog och samverkan med näringslivet*
- *Stärka varumärket Norsjöbygden*

Mark för verksamheter

Norsjö kommun erbjuder industrimark på flera orter i kommunen. Industrimarken är detaljplanelagd och kräver utbyggnad av bland annat gator, vatten och avlopp innan byggnation kan påbörjas.

Den planlagda industrimarken består av olika marktyper och klassificeras utifrån markens förutsättningar.

Industrimark för verksamheter benämns med Standard och Standard med försvårande markförutsättning.

Försvårande markförutsättningar är:

- Myrmark
- Torvmark
- Bergig terräng

Vid ett förvärv av industrimark av blandad typ ska man vid anbudet tydligt markera på bilagd karta vilket område som avses.

Norsjö kommun har sedan tidigare industrimark i Bastuträsk och Norsjö. Dessa områden ingår i dessa riktlinjer. När ett nytt område planläggs kommer den att prissättas utifrån markens kvalité och förutsättningar. Anslutningsavgift för vatten samt spill- och dagvattenavlopp är enligt fastställd taxa.

Mark för vindkraftverk hanteras i Norsjö kommuns Vindkraftsplan.

Villkor vid köp av kommunal industrimark

- Vid förvärv av industrimark bekostar köparen alla anslutnings- och förrättningskostnader.
- Köparen fullgör elleverantörens, myndigheters och miljö- och byggnämndens villkor för verksamhet.
- Den tilltänkta verksamheten ska generera ett långsiktigt värde* till Norsjöbygden.
- Väg som finns markerad som industrigata i detaljplanen anläggs av Norsjö kommun om vägen kan nyttjas av flera markägare. Köparen kan också ges möjlighet att själv anlägga, på samma plats, en serviceväg, som Norsjö kommun senare kan ta över underhåll av.
- I övrigt fullgör köpeavtalets villkor.

**långsiktigt värde. Se bilaga 2 Definition – Långsiktigt värde vid förvärv av industrimark*

Arrende av mark för verksamheter

Norsjö kommun ser främst att verksamheter förvärvar den mark som behövs för etablering eller utveckling.

Arrendeavgiften justeras årligen enligt Konsumentprisindex (KPI).

Villkor vid arrende av kommunal mark

Arrende av verksamhetsmark kan endast ske:

- Om huset idag står på ofri grund (Norsjö kommuns mark).

Eller om övriga villkor uppfylls:

- Det inte råder någon risk att marken kontamineras.
- Allmänna utskottet bedömer att arrendatorns plan för marken är riskfri.
- Arrendetiden är fastställd.
- Arrendatorn fullgör elleverantörens, myndigheters och miljö- och byggnämndens villkor för verksamhet.

- Marken ska vara återställd vid återlämnandet.
- Den tilltänkta verksamheten ska generera ett långsiktigt värde* för Norsjöbygden.
- I övrigt fullgör arrendeavtalets villkor.

**långsiktigt värde. Se bilaga 2 Definition – Långsiktigt värde vid förvärv av industrimark*

Norsjö kommun kan avverka skog på industrimark innan ett arrende är undertecknat. Består skogen av ungskog ska dock arrendeavtal tecknas först innan Norsjö kommun beställer avverkning av eventuell skog. Intäkten tillfaller Norsjö kommun.

Där industrigata i befintlig detaljplan finns ges arrendator möjlighet att anlägga serviceväg som Norsjö kommun senare kan ta över underhåll av.

Arrendatorn får, likt vid förvärv, bekosta alla anslutningskostnader samt övriga kostnader för att marken ska kunna användas enligt arrendatorns plan.

Tomträtt

Ett alternativ till försäljning är att kommunen upplåter mark med tomträtt. En tomträttsupplåtelse innebär att kommunen på obestämd tid upplåter mark för ett visst ändamål mot att tomträttshavaren betalar en årlig avgäld. Norsjö kommun säljer inte marken. Norsjö kommun behåller äganderätten till marken.

Gällande bostäder kan dock uppsägning ske tidigast sextio år efter upplåtelsen. En tomträttsupplåtelse skrivs in i fastighetsregistret. Tomträtt är en form av nyttjanderätt där tomträttshavaren måste följa ändamålet med upplåtelsen, t.ex. bostadsbebyggelse, men i övrigt kan använda tomträtten på samma sätt som en fastighet, genom att t.ex. pantsätta den för lån samt upplåta nyttjanderätter. Någon ersättning utgår inte för tomträttsupplåtelsen, men tomträttshavaren betalar en årlig tomträttsavgäld till kommunen. Avgälden utgår med oförändrat belopp under en tioårsperiod om inte längre tid avtalats. Vid en omprövning av tomträttsavgälden ska den bestämmas på visst sätt med hänsyn till markvärdet vid tiden för omprövningen. Om markvärdet har ökat kraftigt kommer därför även tomträttsavgälden att göra det.

En fördel med tomträttsupplåtelse är att byggherren inte får någon initial kapitalkostnad för marken, vilket kan vara en fördel när hyresbostäder ska byggas. Tomträttsupplåtelsen kan nyttjas som säkerhet vid lån. Avgälden blir dock en årlig kostnad för tomträttshavaren.

Vid tomträttsupplåtelsen tecknas ibland ett tilläggsavtal, en s.k. sidolöpare, med vissa villkor parterna kommer överens om, t.ex. krav på upplåtelseform och även viss hyresnivå.

Tomträttsavgälden fastställs av kommunen och upplåtelse i form av tomträtt beslutas i Kommunfullmäktige.

Tomträttsavgäld är en årlig avgift som en tomträttshavare betalar till Norsjö kommun för rätten att använda marken. Avgälden beräknas oftast som en procentsats av markvärdet, och denna procentsats kallas avgäldsränta. För bostadsfastigheter ligger avgäldsräntan vanligtvis mellan 1% och 3% av markvärdet.

Exempel: Markvärdet för en tomt är 1 000 000 kr och avgäldsräntan är 2%, blir den årliga tomträttsavgälden 20 000 kr. Avgälden kan omprövas med jämna mellanrum, vanligtvis vart tionde år.

Övriga arrenden

Andra arrenden och nyttjanderätter

Vid behov av mark utanför befintlig tomt kan i vissa fall medgivas att mark upplåtes för verksamheter, förvaring, idrottsevenemang med mera. Dessa ska inte strida mot Norsjö kommuns lokala ordningsstadga och vision, gällande detaljplan eller översiktsplan.

Andra arrenden och nyttjanderätter för ideella föreningar kan exempelvis vara mark som används för att skapa värde till föreningens medlemmar, användare och allmänheten.

Andra arrenden och nyttjanderätter för privatpersoner och företag kan exempelvis vara parkeringar eller mindre förvaringsytor.

Arrendeavgiften justeras årligen enligt Konsumentprisindex (KPI).

Övriga arrenden

Arrende för mark- och/eller sjövärme:

En engångskostnad debiteras arrendatorn. Arrendetiden är 15 år. Efter 15 år kan nytt arrende förnyas mot uppdaterad taxa (KPI).

Den egna tomten ska i första hand användas för nedgrävning av kollektorslang. Räcker inte den egna tomten till finns möjlighet till arrende. Uppskattningsvis behövs 1 kvadratmeter till 1 meter kollektorslang.

Finns behov av arrenderad mark för kollektorslang ska hänsyn tas till minsta möjliga påverkan av rotsystem.

Upplåtelse offentlig plats

Mark och områden som är enligt **Allmänna lokala ordningsföreskrifter för Norsjö kommun** jämställd med offentlig plats är Badplatserna Råveln i Bastuträsk, Städjan i Norsjö samt Rännuddens bad och camping, Rännarens parkering och angränsande område, Medborgarhustomten, skolområdet i Norsjö, hembygdsområdet i Norsjö, kyrkogårdarna i Bastuträsk och Norsjö samt gamla kyrkogården på Näset. Vid behov av tillfällig upplåtelse av offentliga platser ska tillstånd hos Polis sökas av den som

önskar använda marken. Vid en tillståndsansökan ges Norsjö kommun möjlighet att yttra sig.

Kostnaden för att använda offentlig mark varierar beroende på om det är en ideell förening eller en vinstdrivande verksamhet. Om en ideell förening arrangerar ett evenemang, går eventuella intäkter till föreningen och dess medlemmar.

Definition av allmänna sammankomster och offentliga tillställningar beskrivs i Ordningslagen 1993:1617 2 kap 1-3§. Allmänna sammankomster och offentliga tillställningar får inte utan tillstånd anordnas på offentliga platser enligt Ordningslagen 1993:1617 2 kap 4§.

Mark och områden ska, efter användning, vara avstädad.