



Taxa för nyttjande och försäljning av kommunal mark

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Senast reviderad	Beslutsinstans
Taxa för nyttjande och försäljning av kommunal mark	Taxa	2023-11-27 § 291 2024-12-13 dp 3.39	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig/processägare	Version	Diarienummer	Giltig till
Samhällsbyggnad	7	24SBN611	2027-12-31
Dokumentinformation	Dokumentet reglerar prissättning för nyttjande samt försäljning av kommunal mark		
Dokumentet gäller för	Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet		



Innehåll

Taxa för nyttjande och försäljning av kommunal mark	1
1. Priser för nyttjande och försäljning av kommunal mark	3
2. Prissättning för nyttjande av kommunal mark	4
2.1. Arrenden	4
2.1.1. Anläggningsarrenden	4
2.1.2. Bostadsarrenden	4
2.1.3. Lägenhetsarrenden	4
2.1.4. Jordbruksarrenden	5
2.1.5. Upplåtelse av kommunal mark som inte är gatumark	5
2.1.6. Upplåtelser för samhällsnyttiga funktioner	6
2.1.7. Avgift för återställning	6
2.1.8. Jordvärme	6
2.1.9. Nyttjanderätt trädgårds-/grönområde	6
2.2. Avtalsservitut	6
2.2.1. Ledningsrätt	7
2.2.2. Transformatorstation	7
2.3. Tomträttsavgälder - avgäldsunderlag	7
2.4. Markanvisningsavgift	7
3. Priser för försäljning av kommunal mark	8
3.1. Flerbostadshus	8
3.2. Småhustomter till försäljning	9
3.3. Försäljning av mark vid fastighetsreglering	9
3.4. Försäljning tomter handel och kontor, friköp	10
3.5. Tomter industri, friköp	11
4. Tomtköavgift	11
5. Fastighetsrättsliga kostnader	11



I. Priser för nyttjande och försäljning av kommunal mark

Dokumentet reglerar prissättning för nyttjande samt försäljning av kommunal mark.

Priser

Priserna grundar sig på marknadsvärde eller är i förekommande fall avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella tjänsten. Avgifterna är inte momsbelagda.

Timkostnad

I de fall avgiften är avsedd att täcka kommunens kostnader för den aktuella tjänsten baseras de angivna priserna på en timkostnad. I prislistan anges det antal timmar som tjänsten tar i anspråk. Timkostnad 2025 är 949 kr exl. moms. KPI indexuppräknings basmånad oktober 2018.

Definition fastighet

Den civilrättsliga definitionen av fastighet framgår av första kapitlet jordabalken. Där framgår att fast egendom är jord som är indelad i fastigheter. En fastighet är ett avgränsat markområde inklusive de växter, träd (skog) och fasta byggnader som finns på marken.



2. Prissättning för nyttjande av kommunal mark

2.1. Arrenden

2.1.1. Anläggningsarrenden

Definition: Anläggningsarrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande.

Pris: 5 % av markvärdet per år, fastställt genom värdering eller prislista. Formel: Avgift = $0,05 * (\text{pris kr/kvm} * \text{antal kvm})$.

Administrativ avgift tillkommer, motsvarande 2-5 timmars handläggningstid beroende på ärendets komplexitet.

2.1.1.1 Anläggningsarrende elektroniska kommunikationsanläggningar

Anläggningsarrende för exempelvis telemaster, radiobasstationer, teknikbodar.

Pris: 16 000 kr/år vid upplåtelseyta om ca 100 kvm.

2.1.2. Bostadsarrenden

Definition: Bostadsarrende föreligger när kommunen upplåter sin mark till privatperson med fritidshus. I dag tecknar kommunen inga nya arrendavtal, men de som finns sedan tidigare löper vidare.

Pris: Uppräkning enligt upprättade bostadsarrendavtal. Uppräkning enligt KPI. Vid överlåtelse av arrenderätt tillkommer en administrativ avgift motsvarande 2-5 timmars handläggningstid beroende på ärendets komplexitet.

2.1.3. Lägenhetsarrenden

Definition: En upplåtelse av jord räknas som lägenhetsarrende när den inte uppfyller förutsättningarna för att vara jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende. Ett avtal om lägenhetsarrende kan vara muntligt.

Upplåtelse av mark för exempelvis

- parkeringsplats utomhus
- kolonilott med enklare byggnad som arrendatorn inte ska bo i
- kajplats
- lekplats
- upplagsplats

Om inte arrendatorn ska bedriva förvärvsverksamhet på arrendestället räknas också följande upplåtelser som lägenhetsarrende

- föreningars byggnader



- sjöbod för bad eller fritidsfiske
- jaktkoja

Pris: 5 % av markvärde per år, fastställt genom värdering eller prislista (se punkt 3.5). Formel: $\text{Avgift} = 0,05 * (\text{pris kr/kvm} * \text{antal kvm})$.

Administrativ avgift tillkommer, motsvarande 2 - 5 timmars handläggningstid beroende på ärendets komplexitet.

2.1.4. Jordbruksarrenden

Definition: Då jord upplåts till brukande.

Pris: 817 kr per hektar och år

Index: KPI indexuppräknings basmånad oktober.

Administrativ avgift tillkommer, motsvarande 2 - 5 timmars handläggningstid beroende på ärendets komplexitet.

2.1.5. Upplåtelse av kommunal mark som inte är gatumark

Upplåtelse av kommunal mark för uppställning och upplag vid exploatering och byggnationer (zoner enligt gällande översiktsplan, se karta på sida 5).

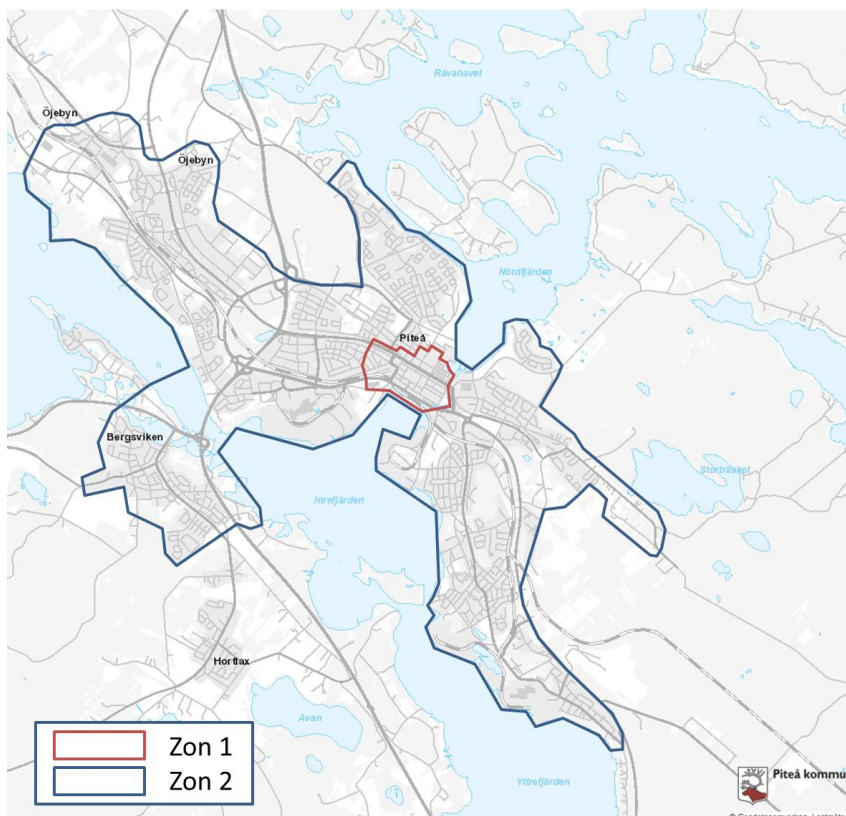
Pris zon 1: 43 kr/kvm och påbörjad månad inom Piteå centrum

Pris zon 2: 20 kr/kvm och påbörjad månad i Piteå stad

Pris zon 3: 9 kr/kvm och påbörjad månad utanför Piteå stad

Kortare upplåtelser än 21 dagar beräknas per dag, dock lägst 2 000 kr.

Index: KPI indexuppräknings basmånad oktober.



2.1.6. Upplåtelser för samhällsnyttiga funktioner

Vid upplåtelse för uppställning och upplag för samhällsnyttiga funktioner exempelvis vägar, energi, vatten och avlopp samt kommunikation är arrendet kostnadsfritt men en administrativ avgift utgår.

Pris: Administrativ avgift, innefattande besiktning före och efter nyttjande, motsvarande 5 timmars handläggningstid.

2.1.7. Avgift för återställning

Upplåtet område ska återställas till ursprungligt skick alternativt enligt överenskommen status. Om området vid efterbesiktning inte är tillfredsställande återställt tillkommer kostnad för återställning à 7 000 kr.

Överstiger kostnaden för återställning 7 000 kr faktureras faktisk kostnad.

2.1.8. Jordvärme

Definition: Upplåtelse av mark för rätt att anlägga jordvärme.
Kommunal mark upplåts endast i undantagsfall för jordvärme.

Pris: 45 kr/kvm, engångsbelopp samt en administrativ avgift motsvarande 4 timmars handläggning.

2.1.9. Nyttjanderätt trädgårds-/grönområde

Definition: Rätt att nyttja kommunal mark för till exempel odling, dock inte att uppföra



byggnader.

Kommunal mark upplåts endast i undantagsfall för trädgårds-/grönområde.

Upplåtelsen sker kostnadsfritt, en administrativ avgift tas ut i samband med avtalets tecknande eller vid överlåtelse.

Pris: Administrativ avgift motsvarande 4 timmars handläggning.

2.2. Avtalsservitut

Definition: Servitut ger en fastighet rätt att t ex använda en annan fastighets väg eller brunn. Ett servitut är knutet till en fastighet, inte till en person. Servitutet gäller alltså oavsett vem som äger fastigheten. Ett servitut gäller i regel tills vidare och har inget slutdatum.

Priser:

Privat fastighetsägare och bolag		Engångsavgift 10 157 kr + 5 kr/kvm. Eventuellt virkesvärde tillfaller markägaren.
PiteEnergi	Avtal finns gällande optokabel	
Skanova	Separat avtal enligt SKR. Avtalstid 5 år löpande. Uppsägning 2 år innan utgång.	Årlig avgift 1,01 kr * antal invånare i kommunen.

Index: KPI indexuppräknings basmånad oktober.

2.2.1. Ledningsrätt

Definition: Den som för en ledning eller annan anordning vill utnyttja ett utrymme inom en fastighet kan få rätt till det. En fråga om ledningsrätt prövas vid en lantmäteriförrättning. En ledningsrätt omfattar, enligt vad som bestäms vid förrättningen, befogenheten att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning.

Pris: Pris för ledningsrätt fastställs via lantmäteriförrättning.

2.2.2. Transformatorstation

Markyta: < 10 kvm TA (tomtarea)

Pris: 11 783 kr engångskostnad.

Markyta: 10 - 30 kvm TA (tomtarea)

Pris: 23 565 kr engångskostnad.

Index: KPI indexuppräknings basmånad oktober.

Definition: Nyttjad yta i kvm. Avser transformatorstation max 30 kvm TA (tomtarea). För större transformatorstationer sker prissättning via värdering.

2.3. Tomträttsavgälder - avgäldsunderlag

Nyupplåtelse av tomträtter för flerbostadshus och lokaler sker utifrån värdering.

Värdering sker utifrån max byggrätt i detaljplan. Marknadsvärde BTA* pris/kvm.

Garage under jord ingår ej i BTA.



Tomttyp	Tomtpris	Avgäldsränta nyupplåtelse	Avgäldsränta omförhandling 10 år	Avgäldsränta omförhandling 20 år
Flerbostadshus och lokaler	Se prislista p 3.1	5 %	3,25 %	-
Fritidstomter	Ingen nyupplåtelse	-	3,25 %	4,25 %
Handelstomter	Se prislista p 3.4	5 %	3,25 %	4,25 %
Industritomter	Se prislista p 3.5	5 %	3,25 %	4,25 %

*Räkneexempel nyupplåtelse av industritomt på Backen, 5 000 m²
Tomträttsavgäld $(100 \times 5\,000) \times 0,05 = 25\,000$ kr/år.*

** Bruttoarea (BTA) av mätvärda delar av våningsplan inklusive ytterväggar (även när du inreder en vind), begränsad av de omslutande byggnadsdelarnas utsida eller annan för mätvärdet angiven begränsning. Exempelvis ytan av en helt inglasad balkong eller ett uterum.*

2.4. Markanvisningsavgift

Definition: Markanvisning är en option för exempelvis ett byggföretag att under en viss tid, och på vissa villkor, ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för att uppföra ny bostadsbebyggelse eller att genomföra annan exploatering inom ett visst markområde.

Pris:

Beräknat försäljningspris under 500 000 kr	50 000 kr Avräknas köpeskillingen
Beräknat försäljningspris över 500 000 kr	100 000 kr Avräknas köpeskillingen
Beräknat försäljningspris över 60 prisbasbelopp detaljplanelagd mark.	10 % av beräknad köpeskillning Avräknas köpeskillingen
Beräknat försäljningspris över 60 prisbasbelopp detaljplanelagd mark.	5 % av beräknad köpeskillning icke Avräknas köpeskillingen

Om markanvisning inte leder till försäljning har kommunen rätt att behålla hel eller del av avgift för nedlagda kostnader, enligt överenskommelse.

3. Priser för försäljning av kommunal mark

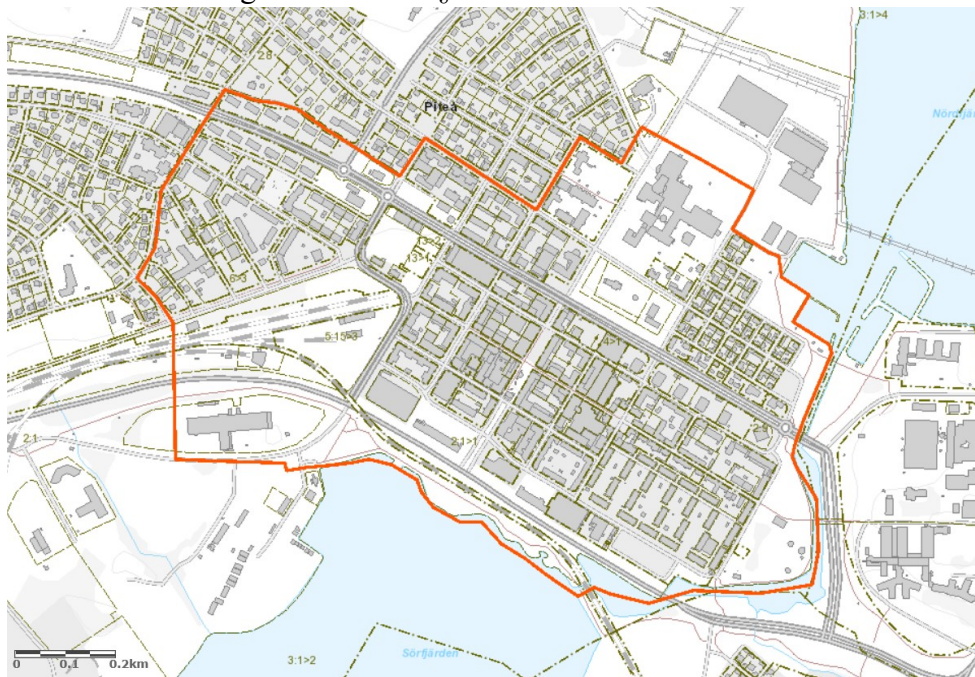
3.1. Flerbostadshus

Piteå centrum



Mark för flerbostadshus inom Piteå centrum, enligt karta nedan, upplåts med tomträtt. Avgäldsunderlaget beräknas utifrån marknadsvärde BTA pris/kvm, enligt exploateringsgrad i detaljplan. Byggnation under mark ingår inte i BTA.

Kvarteret Rönnen är undantaget från begränsningen av friköp i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige 2018-03-26 § 38.



Övriga områden flerbostadshus

Stadsnära områden utanför Piteå centrum enligt ÖP2030 Stadsnära områden som inte är Piteå centrum eller stadsdelscentra	Värdering kr/kvm BTA
Stadsdelscentra Bergsviken Munksund Öjebyn	629 kr/kvm BTA
Landsbygdscentra Jävre Norrjärden Roknäs/Sjulnäs Rosvik Hortlax	91 kr/kvm TA
Övriga byar	Värdering kr/kvm TA

Index: KPI indexuppräknings basmånad oktober.

3.2. Småhustomter till försäljning

Nya exploateringsområden

Pris per tomt beräknas för varje nytt exploateringsområde. Tomtpriset baseras på exploateringskostnader samt värdering.

Handpenning: 10 % av tomtpriset. Vid avbokning har kommunen rätt att behålla 10 000 kr.



Försäljning från tomtkatalogen

Tomtkatalogen (finns på www.pitea.se) utgör en prislista för lediga tomter. Alla nya kommunala tomter erbjuds via tomtkön. De tomter som inte blivit sålda efter fördelning i tomtkön samlas i tomtkatalogen.

Dispositions rätt tomtkatalog: 1 000 kr, betalas inte tillbaka vid avbokning av tomt.

3.3. Försäljning av mark vid fastighetsreglering

Försäljning av markområden sker enligt värdering där föreslagen taxa saknas.



3.4. Försäljning tomter handel och kontor, friköp

Område	Se karta över område 1-5	Tomtpris TA kr/kvm	Exploaterings- grad
Hallgrensvägen	Område 1		
	Normaltomt	242	15 %
	Normaltomt – tomtfördubbling	484	15 %
	>2 ggr	726	15 %
Hallgrensvägen	Område 2 - 5		
	Normaltomt	161	15 %
	Normaltomt – tomtfördubbling	322	15 %
	> 2 ggr	483	15 %
Övriga områden		Värdering	-

Se räkneexempel under punkt 3.5. **Index:** KPI indexuppräkning basmånad oktober.





3.5. Tomter industri, friköp

Område		Tomtpris TA (tomtarea) kr/kvm	Exploaterings- grad
Backen		126	-
Lillänget		126	-
Ollonborren		126	-
Hamnviken		132	-
Öhn	Normaltomt	101	15 %
	Normaltomt – tomtfördubbling	202	15 %
	> 2 ggr	303	15 %
Pitholm	Normaltomt	63	7,5 %
	Normaltomt – tomtfördubbling	126	7,5 %
	> 2 ggr	189	7,5 %
Haraholmen	Normaltomt	152	15%
	Normaltomt – tomtfördubbling	304	15 %
	> 2 ggr	456	15 %
Övriga	Rosvik	44	-
	Norrfjärden	44	-

Index: KPI indexuppräknning basmånad oktober.

Normaltomt: Byggarea/Exploateringsgrad

Räkneexempel Öhns industriområde med 15 % exploateringsgrad:

300 m² byggnation inom Öhn ger en normaltomt på 2 000 m² (300/0,15). Om större tomt önskas, exempelvis 6 000 m² skulle tomtpriset bli:

$(1 - 2\,000\text{ m}^2 * 93\text{ kr/m}^2) + (2\,001 - 4\,000\text{ m}^2 * 186\text{ kr/m}^2) + (4\,001 - 6\,000\text{ m}^2 * 279\text{ kr/m}^2)$
Totalt tomtpris: 1 116 000 kr.

4. Tomtköavgift

Piteå kommun har en tomtkö för småhustomter

Pris: Anmälningavgift 300 kr engångskostnad

Årlig avgift 300 kr per år

Årlig avgift utgår från och med kalenderåret efter det år anmälningavgiften betalades.

5. Fastighetsrättsliga kostnader

Fastighetsrättsliga kostnader som tillkommer vid försäljning av mark bekostas av köparen.



Antagen av Kommunfullmäktige 2019-02-18 § 2

Reviderad av Kommunfullmäktige 2020-12-14 § 285

Reviderad av Kommunfullmäktige 2021-05-24 § 65

Reviderad av Samhällsbyggnadsnämnden 2021-10-27 § 173, indexuppräknings och delegering indexuppräknings

Reviderad av Samhällsbyggnadsnämnden 2022-10-30, genom handläggares delegationsbeslut, punkt 3.38.

Reviderad av Kommunfullmäktige 2023-11-27 § 291

Reviderad av Samhällsbyggnadsnämnden 2024-12-13, indexuppräknings delegationspunkt 3.39.

Indexreglering av taxan

Kommunfullmäktige beslutade 2020-12-14 § 285 att Samhällsbyggnadsnämnden årligen får indexuppräknings taxan upp till Konsumentprisindex (KPI). Basår för indexuppräknings är oktober 2018.

Samhällsbyggnadsnämnden ska delge Kommunfullmäktige beslut efter indexuppräknings.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 27 oktober 2021, § 173, att delegera årlig indexuppräknings av taxan enligt KPI till mark- och exploateringshandläggare.