



Kommunstyrelsen

§3

Dnr KS 2022-1358

Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Anta avgifter enligt bilaga 1, *Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering*
2. Avgifterna gäller vid nytecknande av avtal från och med 1 september 2024.

Sammanfattning av ärendet

Fastställande av avgifterna gör att mark- och exploateringsavdelningen lättare kan behandla kommuninvånare lika, att invånarna tydligt ser vad som gäller för respektive avgiftsform, samt att avgifterna är fastslagna i kommunfullmäktige. Föreslagna avgifter står i proportion till vad det kostar att hantera administrationen av avtal och vad det kostar att underhålla kommunens egna anläggningar, samt vad likartade förenings- och näringslivsverksamheter tar i avgift. Ärendet är behandlat av Skärgårdsrådet den 23 november 2023.

Beslutsunderlag

§4 KSAU Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Lotta Lindblad-Söderman (M) yrkar att beslutspunkt 2 ändras till 1 september 2024.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag tillsammans med Lotta Lindblad-Söderman (M) ändringsyrkande, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Gatu- och Parkenheten

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Kommunstyrelsens arbetsutskott

§4

Dnr KS 2022-1358

Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Anta avgifter enligt bilaga 1, *Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering*
2. Avgifterna gäller vid nytecknande av avtal från och med 1 januari 2024.

Sammanfattning av ärendet

Fastställande av avgifterna gör att mark- och exploateringsavdelningen lättare kan behandla kommuninvånare lika, att invånarna tydligt ser vad som gäller för respektive avgiftsform, samt att avgifterna är fastslagna i kommunfullmäktige. Föreslagna avgifter står i proportion till vad det kostar att hantera administrationen av avtal och vad det kostar att underhålla kommunens egna anläggningar, samt vad likartade förenings- och näringslivsverksamheter tar i avgift. Ärendet är behandlat av Skärgårdsrådet den 23 november 2023.

Beslutsunderlag

Avgifter för att upplåta mark inom Mark- och exploatering
Bilaga 1 - Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Per Lodenius (C) meddelar att Centerpartiet ej deltar i beslutet.



Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Gatu- och Parkenheten

Paragrafen är justerad



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Erik Klockare
Titel: Markförvaltare
E-post: erik.klockare@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Anta avgifter enligt bilaga 1, *Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering*
2. Avgifterna gäller vid nytecknande av avtal från och med 1 januari 2024.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Fastställande av avgifterna gör att mark- och exploateringsavdelningen lättare kan behandla kommuninvånare lika, att invånarna tydligt ser vad som gäller för respektive avgiftsform, samt att avgifterna är fastslagna i kommunfullmäktige. Föreslagna avgifter står i proportion till vad det kostar att hantera administrationen av avtal och vad det kostar att underhålla kommunens egna anläggningar, samt vad likartade förenings- och näringslivsverksamheter tar i avgift. Ärendet är behandlat av Skärgårdsrådet den 23 november 2023.

Ärendet

Beskrivning

Mark- och exploateringsavdelningen företräder Norrtälje kommun i egenskap av fastighetsägare. Det innebär bland annat att hantera upplåtelser av kommunal mark. Detta omfattar alla former av avtal och våra motparter är privatpersoner, föreningar och företag. I dag finns inget övergripande dokument som reglerar avgiften för den aktuella upplåtelsen.

Mark- och exploatering önskar att beslut fattas på föreslagna avgifter, se bilaga 1. Detta för att få en effektivare hantering av både befintliga och nya avtal. Förvaltningen har ett behov av att se över befintliga avtal och i framtiden arbeta mer aktivt med dessa avtal. Detta både för att hålla avtalen uppdaterade efter rådande förutsättningar och att rätt avgift tas ut för upplåtelsen. Fastställda avgifter underlättar en likabehandling av kommuninvånarna och att det tydligt framgår vilka avgifter förvaltningen tar ut för att upplåta mark. Avgifterna ska stå proportion till vad det kostar att administrera avtal, underhåll av eventuella anläggningar och den risk som är förknippad med en upplåtelse av mark, samt vad likartade förenings- och näringslivsverksamheter tar i avgift.

I bilaga 1 finns föreslagna avgifter för 2024. Vissa typer av upplåtelser har ett stort spann och ett snitt är därmed svårt att bestämma.

Nuvarande avgiftsnivå har ställts mot avgifter för liknande upplåtelser i jämförbara kommuner. Ett resonemang har därefter förts för att komma på rätt nivå för Norrtälje kommun. Detta kommer att redovisas nedan.

Jämförelse avseende nuvarande avgifter, föreslagna avgifter och andra kommuner:

Båtplats Rävsnäs hamn

Idag: 2 125 kr per år

Förslag: 3500 kr per år

Jämförelse: Stockholms stad 3900 kr, Österåkers kommun 3500 kr beroende på storlek och brygga

Parkering Rävsnäs hamn

Idag: 785 kr per år

Förslag: 2400 kr per år

Jämförelse:

Norrtälje kommun (Fastighetsavdelningen), parkering i centrala Norrtälje ca 500 kr per månad.

Stavsnäs och Boda (Värmdö Hamnar)

Mantalsskriven 750 kr per kvartal och Övriga 1125 kr per kvartal

Sollenkroka (Värmdö Hamnar)

Mantalsskriven 975 kr per kvartal och Övriga 1406 kr per kvartal

Vinterplats fram till 30 mars 2100 kr

Allmänna parkeringen i Rävsnäs

Idag: 850 kr per år

Förslag: 1000 kr per månad, 1500 kr för tre månader och 2400 kr per år. Fastboende i skärgården ska erbjudas en årsparkering (boendeparkering) för 1200 kr per år.

Jämförelse:

Furusunds samfällighetsförening tar 2400 kr/år, 10 kr/h, 70 kr/dygn

Norrtälje kommun (Fastighetsavdelningen), parkering i centrala Norrtälje ca 500 kr per månad.

Stavsnäs och Boda (Värmdö Hamnar)

Mantalsskriven 750 kr per kvartal och övriga 1125 kr per kvartal

Sollenkroka (Värmdö Hamnar)

Mantalsskriven 975 kr per kvartal och övriga 1406 kr per kvartal

Sollenkroka vinterplats fram till 30 mars 2100 kr

Jordbruksarrenden

Idag: ca 250 kr per ha jordbruksmark och ca 160 kr per ha betesmark

Förslag: Enligt Jordabalken 9 kap (jordbruksarrenden) ska arrendeavgiften sättas efter jordens avkastningsförmåga och arrondering.

Förvaltningen har föreslagit ett prisintervall för jordbruksmark, 750 – 1900 kr per ha och betesmark 500 – 750 kr per ha.

Jämförelse: Nynäshamns kommun tar 1700 kr per ha för jordbruksmark och 1000 kr per ha för betesmark.

Jaktupplåtelser

Ett arbete gjordes 2021 då cirka tio jakträttsupplåtelser omförhandlades. De som valdes ut var de avtal utan avgift och de med låg avgift. Den arrendeavgift som bestämdes var:

120 kr per ha för mark utan restriktioner

25kr per ha för mark inom detaljplan och tätortsnära

0 kr per ha för mark inom zon som förvaltningen bedömt som fredad

Jämförelse: Nynäshamns kommun tar 200 kr/ha. Den nivån förutsätter större arealer och en god tillgång på vilt av olika slag. Förvaltningens bedömning är att vi ligger på en nivå som är accepterad av våra lokala jägare.

Tillfälliga upplåtelser inom tätorterna

Samma belopp som är beslutat för upplåtelse av allmän platsmark.

Företagsskylt

Samma belopp som är beslutat för upplåtelse av allmän platsmark, utom övriga orter som förvaltningen har satt till 4000 kr per år.

Telemaster

Idag: Vi har en stor spridning på befintliga avtal.

Förslag: Lägst 9000 kr per år. Förvaltningen har aktivt valt att eftersträva ett nyttjanderättsavtal i stället för ledningsrätt som är en mycket starkare form av nyttjanderätt och endast ger en engångsersättning som sätts av lantmäteriet, där markintränet värderas, vilket normalt ger lägre intäkt än nyttjanderättsavtal.

Jämförelse: Nynäshamns kommun 24 000 kr per år.

Lägenhetsarrenden (mark)

Idag: Mycket stor spridning.

Förslag: 4 % av markens marknadsvärde per år.

Jämförelse: Stockholms stad, 4,5 % av markens marknadsvärde per år och Nynäshamns kommun 5 % av markens marknadsvärde per år.

Arrende för båthus/sjöbodar

Idag: Äldre avtal ca 550 kr per avtal.

Förslag: Ett arbete gjordes 2021 då nya avtal (ca 25) tecknades för båthusen i Uddhamn. Då bestämdes arrendeavgiften till 40 kr per kvm och år, dock lägst 1000 kr per avtal.

Upplåtelse för mark för upplag och ledningar

Dessa upplåtelser är unika och måste värderas från varje enskilt fall.

Mark för brygga

Idag: Stor spridning på befintliga arrenden.

Förslag: Norrtälje 350 kr/m båtplats och år, kust 175 kr/m båtplats och år och insjö 200 kr per plats och år.

Jämförelse: Nacka kommun 1100 kr per plats och år (rabatt vid miljöåtgärder). Nynäshamns kommun 780 kr per plats och år. Danderyd har som förslag 900 kr per båtplats, ej beslutat.

De avtal som kommunen har tecknat 1222 kr/ båtplats i centrala Norrtälje, 500 kr/ båtplats vid kusten.

Flertalet av avgifterna har en minimiavgift på 1000 kr per år.

Vid nytecknande av avtal där förvaltningen upprättar avtalet tas en handläggningsavgift ut på 3000 kr.

Flertalet avgifter justeras enligt KPI oktober.

Lagkrav

Samtliga nyttjanderätter finns under Jordabalkens 7-14 kapitel.

Likabehandlingsprincipen enligt Kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

Mål och budget, målområde 1 – Norrtälje kommun ska ha en sund och hållbar ekonomi.

Mål och budget, målområde 6 – Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun – där människor utvecklas och entreprenörskap uppmuntras.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Förvaltningens bedömning är att flera av dagens avgiftsnivåer är låga jämfört med andra kommuner. Ekonomiskt så bidrar avgifterna till mark- och exploateringsavdelningens driftbudget, som är delvis intäktsfinansierad. Hur stor ökning av intäkterna är svårt att beräkna. Förändringar av befintliga nyttjanderättsavtal kan bara ske när det är möjligt att säga upp avtalet för omförhandling. Vilket innebär att flertalet av avgifterna kommer att justeras under en längre period.

Kommunens två fastigheter i Rävsnäs bestående av hamn och parkering har en beräknad årlig driftbudget omfattande 470 000 kr. Dessa anläggningar kräver investeringar i underhåll för att fortsätta fungera och vara säkra, under 2023 investerades 4 500 000 kr i kajen i Rävsnäs. Den allmänna parkeringen i Rävsnäs har ett behov av underhåll och kommer att arbetas av under en period. Den planerade ombyggnationen i Rävsnäs där det bland annat ingår en utbyggnad av ytterligare parkeringsplatser och båtplatser har hela projektet fått ett anslag om 5 900 000 kr. De föreslagna avgiftshöjningarna för båtplats och parkering ska stå paritet med kommunens kostnader för att långsiktigt driva hamnen men även vara i nivå med likvärdiga kommuner i regionen.

I Östernäs tar inte kommunen ut någon avgift för parkering. För att få en mer likvärdig behandling så är förvaltningens förslag att parkeringsavgift även införs i Östernäs. När parkeringsplatsen har belagts med en avgift kan förvaltningen anlita parkeringsbevakning för att upprätthålla god ordning inom det område som är avsatt för parkering. Viktigt att ta i beaktande är att parkeringen i Furusund som drivs av en förening är belagd med avgift. Det gör att många väljer att parkera i Östernäs och orsakar därmed en ojämn belastning.

Icke vinstdrivande verksamheter är inte berättigade en reduktion av avgift utan erbjuds möjlighet att söka bidrag enligt de allmänna bestämmelserna och uppräknade kriterierna enligt kommunens regler för föreningsbidrag.

En fastighetsägare har en löpande kostnad för att administrera avtalen i form av hantering i system, fakturering med mera. Viktigt att inte förglömma att alla former av upplåtelser av mark innebär en risk, det kan som exempel vara föroreningar, nedskräpning och tvister. Allt detta sammantaget är vad avgifterna ska stå i proportion till.

Förvaltningens analys och slutsatser

De fördelar som fastslagna avgifter ger är att förvaltningens upplåtelser görs på mer marknadsmässiga villkor. Även som tidigare nämnts att alla behandlas lika när det gäller upplåtelser av kommunal mark. Dessa avgifter blir offentliga och alla invånare kan ta del av dem vilket gör att förvaltningen undviker frågetecken om vilken avgiftsnivå som gäller.

Tidplaner

Avgifterna enligt bilaga 1, gäller vid nytecknande av avtal från och med 1 januari 2024.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson
Avdelningschef Mark- och exploatering
Samhällsbyggnadskontoret

Bilagor

Bilaga 1 - Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploatering

Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Bilaga 1

Avgifter för att upplåta mark inom mark- och exploateringsavdelningen

Avgifterna justeras årligen utifrån KPI oktober månad. Avgiften uppdateras en gång per år av mark- och exploateringsavdelningen. Avtalsframtagning och beslut i arrendeärenden fattas enligt Kommunstyrelsens delegationsordning.

Priser

Avgifterna omfattar inte upplåtelse av offentlig plats, vilket regleras i en separat taxa. Avgifterna grundar sig på marknadsvärde eller är i förekommande fall avsedda att täcka kommunens kostnad för den aktuella tjänsten. Norrtälje kommun förbehåller sig rätten att bestämma en rimlig avgift om arrendet inte inryms i nedanstående avgiftskategorier.

Moms

I detta dokument framgår det vilka avgifter som ska faktureras med moms. I arrendeavtal ska det framgå att kommunen fakturerar med moms. Ingen moms tas ut för handläggningsavgift.

KPI

Varje år räknas avgiften (arealavgift och grundavgift) upp utifrån konsumentprisindex (KPI) för oktober föregående år, med oktober 2023 som basmånad. För avtal som löper under flera år sker indexuppräknning av avgiften vid den årliga faktureringen.

Betalning av avgift

Avgiften ska betalas till kommunen senast det förfalldatum som anges i fakturan. Vid betalning efter förfalldatum utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfalldagen tills betalning sker.

Allmännyttig skötsel

Om det finns särskilda skäl av allmännyttig art såsom skötsel för naturvård, kan avgift för upplåtelse av betesarrende i det enskilda fallet sättas lägre än i avgiften angivet belopp. Särskilda skäl ska i så fall dokumenteras i ärendet för upplåtelsen.

Icke vinstdrivande verksamheter

Icke vinstdrivande verksamheter är inte berättigade en reduktion av arrendeavgift utan har möjlighet att söka bidrag i enlighet med kommunens bidragsregler.

Nedanstående avgifter ska gälla för Samhällsbyggnadskontorets mark- och exploateringsavdelning, vid nytecknande av avtal från och med 2024-01-01.

Rävsnäs hamn

Fast båtplats fritidsbåt, årsavgift	3 500 kr	inkl. moms
Plats för taxibåt per meter båt, årsavgift	650 kr	inkl. moms
Plats för passagerarbåt per meter båt, årsavgift	650 kr	inkl. moms
Hamnplats per meter övriga fartyg, årsavgift	650 kr	inkl. moms
Parkeringsplats i Hamnen, årsavgift	2 400 kr	inkl. moms
Parkeringsplats i Hamnen, laddplats årsavgift*	5 400 kr	inkl. moms

*Elkostnad tillkommer via debitering genom Norrtälje energis debiteringssystem

Övre parkeringen, Rävsnäs hamn

Per timme	5 kr	inkl. moms
Per dygn	60 kr	inkl. moms
Per månad	1 000 kr	inkl. moms
Tre månader	1 500 kr	inkl. moms
Per kalenderår	2 400 kr	inkl. moms
Boendeparkering per kalenderår	1 200 kr	inkl. moms

Parkering Östernäs

Per timme	5 kr	inkl. moms
Per dygn	60 kr	inkl. moms
Per månad	1 000 kr	inkl. moms
Tre månader	1 500 kr	inkl. moms
Per kalenderår	2 400 kr	inkl. moms
Boendeparkering per kalenderår	1 200 kr	inkl. moms

För nedanstående avgifter gäller minimiavgift	1 000 kr	exkl. moms
Handläggningsavgift vid nytecknande av avtal	3 000 kr	exkl. moms

Jordbruksarrende

Dessa arrendeavgifter baseras på jordens avkastningsförmåga och arrondering och hamnar inom intervallet angivet nedan.

Åkermark, priset anges per hektar och år	750-1 900 kr	exkl. moms
Betesmark, priset anges per hektar och år	500-750 kr	exkl. moms

Jaktarrende

Markområde utanför detaljplan och inga begränsningar, priset anges per hektar och år	120 kr	inkl. moms
Markområde inom detaljplan och tätbebyggelse, priset anges per hektar och år	25 kr	inkl. moms
Markområde som bedömts som fredad zon	Avgiftsfri	

Tillfälliga upplåtelser inom tätorterna**

Byggskylt, priset anges per kvadratmeter och månad	400 kr	momsfritt
Byggetablering, priset anges per kvadratmeter och månad	100 kr	momsfritt
Upplag massor, priset anges per kvadratmeter och månad	100 kr	momsfritt

Företagsskylt**

Norrtälje, per skylt och år	10 600 kr	momsfritt
Rimbo, per skylt och år	7 900 kr	momsfritt
Hallstavik, per skylt och år	6 600 kr	momsfritt
Övriga orter, per skylt och år	4 000 kr	momsfritt

Master**

Basstation (mast, teknikbod), per år	9 000 kr	momsfritt
--------------------------------------	----------	-----------

Övriga markarrenden**

Markarrenden per år	Markvärde x 4%	
Mark för Sjöbodar, båthus, priset anges per kvadratmeter och år	40 kr/m ²	momsfritt
Upplåtelse av mark för upplag och ledningar	Dessa upplåtelser är unika och måste värderas från varje enskilt fall.	

Mark o vatten för brygga

Norrtälje stad plats och år	350kr/m båtplats	momsfritt
Kust, per plats och år	175kr/m båtplats	momsfritt
Insjö, per plats och år	200 kr/ båtplats	momsfritt

** gäller ej allmän platsmark.