



Riktlinjer för upplåtelse av kommunal mark



Bakgrund

Bengtsfors kommun äger strategisk mark i olika delar i kommunen, främst inom tätbebyggt område. Kommunen upplåter när det är lämpligt mark och byggnader till både juridiska och fysiska personer genom bland annat arrendeavtal. Upplåtelsen sker alltid genom skriftligt avtal mellan kommunen och den enskilda eller juridiska personen. Avtal får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Offentlig plats

I kommunens markinnehav ingår stora ytor av offentlig plats. Exempel på offentlig plats är trottoarer, torg, park och vägar. För att få använda offentlig plats för olika kommersiella aktiviteter och verksamheter krävs tillstånd enligt ordningslagen. Polisen är tillståndsgivande myndighet. Exempel på verksamheter som kräver tillstånd i enlighet med ordningslagen är:

- Uteservering
- Störande buller
- Placering av container och byggnadsställning
- Gatuförsäljning

Polisen tar emot ansökan och inhämtar därefter yttrande från bland annat kommunen. Det kan därför vara bra att i förväg kontakta kommunen i sitt ärende. Kommunen är många gånger även markägare till offentlig plats och kan komma att kräva tillstånd eller avtal för nyttjande av kommunalägd offentlig mark.

Olika upplåtelseformer

Markupplåtelse finns i olika former antingen total eller partiell upplåtelse. Det finns upplåtelse enligt olika lagstiftningar, JB, FBL AL mm. Kommunen upplåter mark i enlighet med Jordabalkens bestämmelser. De olika typerna är nyttjanderätter upplåts genom avtal och kan vara i form av servitut, nyttjanderätt, arrende tomträtt, eller hyra.

Arrende

Arrende definieras i Jordabalken 8 kap 1 § som upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Allmänna bestämmelser regleras i Jordabalken 7-11 kap. Kommunen tillämpar gällande lagar och föreskrifter vid handläggning av arrenden.

Bostadsarrende – här har arrendatorn rätt att uppföra bostad, fritidshus eller kolonistuga.

Jordbruksarrende – jord upplåts till brukande, bostad kan ingå och det blir ett gårdsarrende.

Anläggningsarrende – Jord upplåts för förvärvsverksamhet, såsom kiosk, bensinstation och lagerlokaler.

Lägenhetsarrende – jord upplåts till annat ändamål än ovanstående tre, ex parkeringsplats, brygga, båthus odling och trädgård.

Besittningsskydd

Som arrendator kan du ha besittningsskydd, antingen direkt eller indirekt. De som har direkt besittningsskydd är bostad- och jordbruksarrendatorer, det innebär att de har rätt till förlängning av avtal. Här finns dock grunder som kan bryta besittningsskyddet, såsom annan markanvändning enligt detaljplan.

Indirekt besittningsskydd har anläggningsarrendatorn, det innebär att rätt till förlängning av avtal inte finns men jordägaren kan bli ersättningsskyldig om uppsägning av avtalet orsakar skada för arrendatorn. Denna bestämmelse är möjlig att avtala bort.

Lägenhetsarrende har inget besittningsskydd utan arrendatorn är skyldig att lämna arrendestället när jordägaren säger upp avtalet.

Upplåtelse tid

Arrende får enligt gällande lagstiftning upplåtas maximalt i 50 år, eller 25 år om marken ligger inom detaljplanerat område. Alla arrenden upplåtes enligt överenskommelse, om inget annat stadgas i detta dokument, beroende på karaktär och lämplighet, dock minst 1 år.

Arrendeavgift

Vad gäller arrendeavgift så råder utöver kommunens antagna taxor om arrendeavgift avtalsfrihet, kommunen ska dock förhålla sig till att avgiften ska vara skälig och bestämmas utifrån kommunallagens regler om likställighetsprincipen och i enlighet med god ekonomisk hushållning.

Föreningar som får bidrag i enlighet med de av kommunfullmäktige fastställda och antagna bestämmelser för föreningsbidrag kan få en reducerad arrendeavgift. Avgiften bestäms enligt överenskommelse.

Avgift erläggs årsvis i början av varje kalenderår om inte annat avtalats.

Trädgård och odling

Där det är lämpligt kan Bengtsfors kommun upplåta markområde till trädgårdsändamål och till odling. Om det går att få ett arrende beror på omständigheterna runt varje plats, det kan finnas detaljplaner och

områdesbestämmelser som begränsar möjligheten till att få ett trädgårdsarrende intill sin tomt. Då kan det istället finnas möjlighet till att arrendera en odlingslott på lämpligare plats i kommunen.

Arrende för trädgårdsändamål upplåtes på 2 år med löpande 1-års förlängning och 6 månaders uppsägningstid. Avgiften utgår från antal kvadratmeter som arrenderas. Uppgift om gällande taxa finns i taxor för arrenden på kommunens hemsida. Kontakta samhällsbyggnadsenheten för mer information om hur du är intresserad av att arrendera mark för trädgård eller odling.

Bryggor och båthus

Strandområden ska hållas fria för det rörliga friluftslivet och att de naturvärden som finns runt sjöarna inte får privatiseras. Strandskydd gäller i stora delar av kommunen och för att få anlägga brygga eller båthus krävs särskilda tillstånd.

Runt om i kommunen finns områden där det finns möjlighet att arrendera båthus och bryggor för fritidsbåtar. För att få arrendera båthus eller brygga gäller turordningslista. Kontakta samhällsbyggnadsenheten för mer information om hur du går tillväga.

Servitut

Servitut är en markupplåtelse som ger en fastighet rätt att nyttja del av annan fastighet för tex väg, byggnad eller brunn. Ett servitut är knutet till en fastighet och följer därmed fastigheten oavsett vem som är ägare. Kommunen upplåter avtalsservitut i enlighet med Jordabalken enbart om det är av väsentlig betydelse för fastigheten. Kommunen har som krav att servitut SKA skrivas in i fastighetsregistret.

Nyttjanderätter

I de fall arrendeavtal inte kan användas så kan kommunen utfärda nyttjanderättsavtal. Det är till exempel tillåtelse att tillfälligt nyttja kommunal mark för olika ändamål, skötselavtal mm.

Olovliga åtgärder på kommunalägd mark

Vad är en olovlig åtgärd

En olovlig åtgärd är alla former av ingrepp som görs på kommunens mark utan särskilt medgivande. Det kan röra sig om uppförda byggnader, vedhögar, komposter, staket, tömning av trädgårdsavfall, utvidgning av tomt, uppställning av fordon, upplag samt avverkning eller annan åverkan på kommunens skogs- eller parkområden. En olovlig åtgärd på annans mark är enligt brottsbalken att betrakta som egenmäktigt förfarande.

Kommunens riktlinjer för hantering

När en olovlig åtgärd eller anläggning upptäcks så sker följande:

- Åtgärden dokumenteras och diarieförs i kommunens ärendehanteringssystem.
- Kontakt tas med tänkbar ägare/nyttjare där personen uppmanas till skyndsamt ta bort eventuell anläggning och att återställa området. Om det inte finns någon uppenbar ägare så kommer ett anslag att sättas upp med uppmaning att ta kontakt med kommunen för mer information om borttagande eller återställande av yta.
- Utebliven åtgärd kan leda till polisanmälan och vite.

Vilket ansvar har man som fastighetsägare

Som fastighetsägare ansvarar du själv för att ta reda på var din tomtgräns går och att du håller dig inom din egen fastighet. Är du osäker på var gränsen går och inte kan hitta gränsmarkeringar så kan du via lantmäteriet ta reda på detta. Den finns att ladda ned som app och eller via lantmateriet.se.

Tillstånd

Skulle du behöva förvara något utanför din tomtgräns tillfälligt eller under en längre tid, eller vill du utöka din tomtyta för trädgårdsändamål och odling så ska du vända dig till kommunens samhällsbyggnadsenhet. Där läggs ett ärende upp för att se om det är lämpligt att utfärda ett markägartillstånd eller någon form av nyttjanderättsavtal. Kontaktuppgifter finns på www.bengtsfors.se