



KS § 198

D.nr KS/2022:191 - 003

Taxa för arrende i Strängnäs kommun

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. anta Taxa för arrende i Strängnäs kommun, daterad 2022-04-26, med följande ändringar:
 - a. Grundavgiften för nytecknande av avtal ska baseras på faktisk arbetstidskostnad, där förvaltningen får i uppdrag att fastställa en modell för timpris. Avgiften ska max vara 10 000 kr.
2. taxan ska gälla från och med 2023-01-01.

Yrkanden

Maria Nerby (C) yrkar på följande ändring:

1. anta Taxa för arrende i Strängnäs kommun, daterad 2022-04-26, med följande ändringar:
 - a) Grundavgiften för nytecknande av avtal ska baseras på faktisk arbetstidskostnad, där förvaltningen får i uppdrag att fastställa en modell för timpris. Avgiften ska max vara 10 000 kr.
 - b) Inga höjningar av anläggningsarrende för fiske eller jordbruk ska genomföras, då dessa arrenden är av vikt för kommunens beredskap och lokala livsmedelsförsörjning.

Catharina De Geer (KD), Sofia Könberg (L) och Björn Karlsson (SD) yrkar bifall till Maria Nerbys (C) ändringsyrkande.

Jacob Högfeldt (M) och Anders Härnbro (S) yrkar bifall till Maria Nerbys (C) ändringsyrkande attsats 1 a.

Maria Nerby (C) yrkar bifall till attsats två.

Beslutsgång

Ordföranden ställer avslag mot bifall till Maria Nerbys (C) ändringsyrkande attsats 1 a och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Ordföranden ställer avslag mot bifall till Maria Nerbys (C) ändringsyrkande attsats 1 b och finner att kommunstyrelsen avslår förslaget.

Ordföranden finner sedan att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och utredning

Strängnäs kommun har idag cirka 400 olika arrendeupplåtelser, dessa består av såväl mindre upplåtelser om 5 kvadratmeter som mer omfattande upplåtelser om 450 000 kvadratmeter. Intäkterna för dessa arrenden uppskattas år 2022 uppgå till cirka 2 200 000 kronor. Strängnäs kommun har tidigare saknat en fastställd arrendetaxa och eftersom många av kommunens arrendeavtal är gamla saknar de marknadsmässiga avgifter. Under hösten 2021 initierades arbetet med att utreda samt fastställa vad som är att betrakta som en marknadsmässig taxa för upplåtelser genom arrende.

I sammanhanget är det viktigt att belysa att taxa för arrende inte är en myndighetstaxa utan att kommunen här i egenskap av jordägare tecknar civilrättsliga avtal.

Arbetet med att ta fram taxorna har bestått av tre moment. Inledningsvis har samtliga av kommunens arrenden sammanställts i syfte erhålla en medelavgift för varje arrendeform. Sedan har en omvärldsanalys utförts som bestått i att inhämta information från andra kommuner och aktörer som upplåter mark genom arrende. Utredningsarbetet visade att Strängnäs kommuns arrendeavgifter hade en lägre medeltaxa än närliggande kommuner och andra aktörer. Utredningens innehåll bearbetades för att avslutningsvis framställa och föreslå en marknadsmässig taxa för upplåtelse av arrende inom Strängnäs kommun, se prisbilagan ”*Taxa arrende Strängnäs kommun*”, samt vilka riktlinjer som ska gälla vid nytecknande av arrendeavtal.

I enlighet med Likställighetsprincipen som återfinnes i 2 kap. 3 kommunallagen (2017:725) ska kommunen behandla sina invånare lika således ska upplåtelse av mark genom arrende ske under samma premisser för samtliga invånare. Upplåtelse av mark ska ske till ett marknadsmässigt pris i syfte att uppfylla reglerna avseende statsstöd som återfinnes i artikel 107–109 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Riktlinjer vid nytecknande av arrendeavtal, grundavgift, zoner, dynamisk taxa, avsteg från taxan och KPI

Tidigare har kommunen inte tillämpat några specifika rutiner avseende prissättning vid nytecknande av arrendeavtal men i syfte att systematisera arbetet bör följande rutiner inarbetas.

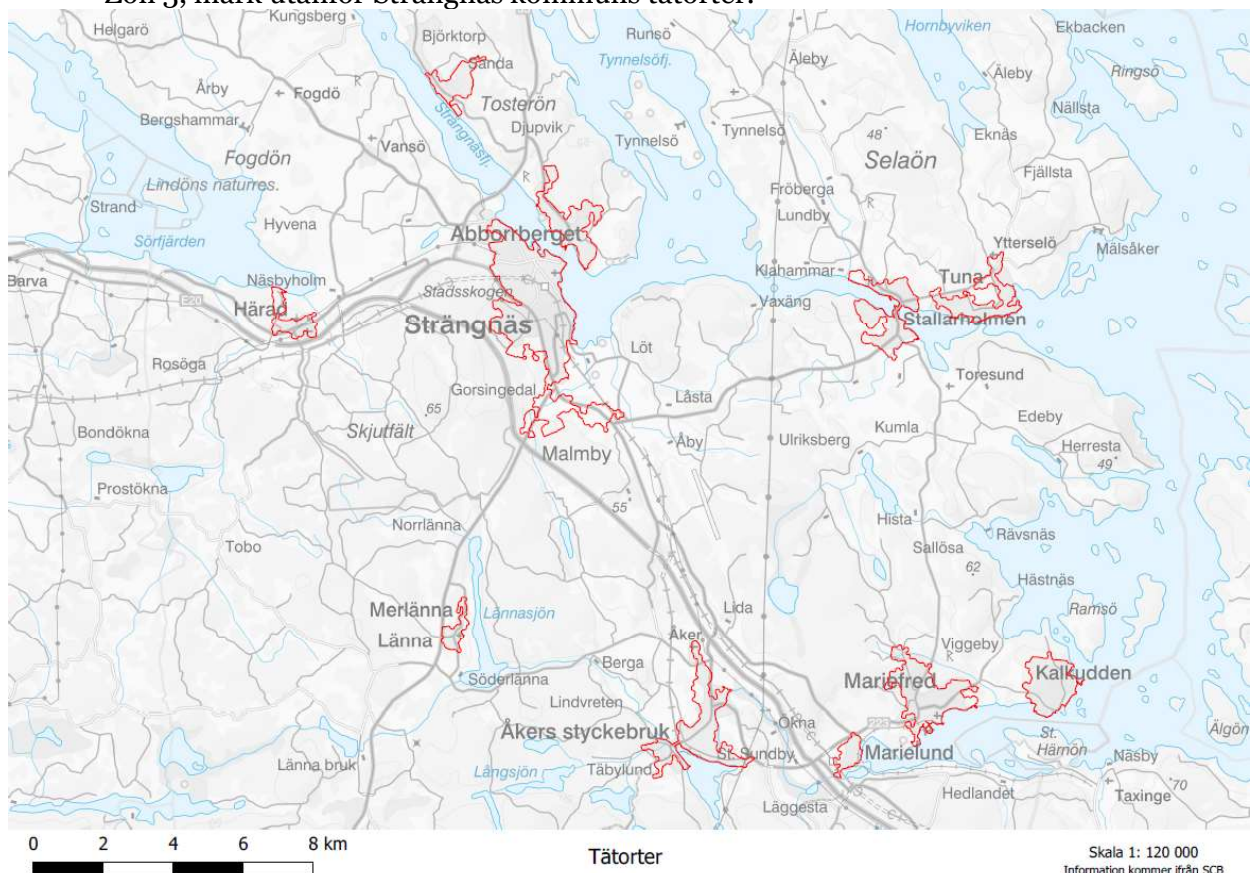
Vid föregående upplåtelser av arrende har arrendatorn endast betalat en avgift för själva upplåtelsen således har ingen fast kostnad utgått för att täcka den administrativa handläggningen. Vid nytecknande av arrendeavtal bör kommunen ta ut en engångsersättning fortsatt kallad grundavgift om 10 000 kr för att täcka kommunens självkostnad för handläggning av upplåtelsen. Grundavgiften utgår ej vid nytecknande av avtal till följd av uppsägning för villkorsändring. Avseende upplåtelse av mark till kolonilotter upplåter Strängnäs kommun endast mark till kolonilottsföreningar således utgår en grundavgift till föreningen och inte till den enskilda lottinnehavaren.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



Strängnäs kommun bör förslagsvis även ha ett system med zoner för att möjliggöra tillämpningen av olika taxor inom olika geografiska områden. En uppdelning bör anses självklar eftersom vissa områden är mer attraktiva ur en upplåtelsesynpunkt och bör således även ha en högre taxa. Uppdelningen bör ske enligt följande;

- Zon 1, hamnområdet i Strängnäs och Mariefred.
- Zon 2, mark inom Strängnäs kommuns tätorter.
- Zon 3, mark utanför Strängnäs kommuns tätorter.



Zon 1 utgörs av hamnområdet i Strängnäs och Mariefred

Zon 2 utgörs av de rödmarkerade områdena

Zon 3 utgörs av resterande mark

Vid upplåtelse av arrende kan de olika förutsättningarna för bland annat marken variera, således bör kommunen även ha möjlighet att förbehålla sig rätten att bedöma och fastställa varje enskild taxa inom prisspannet utifrån följande kriterier:

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet och parkeringsmöjligheter
- typ av verksamhet

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande
------------------	--	--------------------



Möjligheten att kunna tillämpa taxan dynamiskt skulle bidra till att kommunen i egenskap av markägare inte blir bunden av en fast siffra vilket i sin tur skulle medföra att vissa typer av upplåtelser, som annars hade varit svåra att få till, kan genomföras.

I vissa fall kan det, trots möjlighet att arbeta dynamiskt med taxan, vara svårt att fastställa en adekvat avgift, i sådana fall bör kommunen ha möjlighet att göra avsteg från de fastställda taxorna. Denna möjlighet ska dock endast vara ett alternativ i de fall förutsättningarna för den aktuella upplåtelsen gör att det anses oskäligt att tillämpa taxan. Följande exempel redogör för när det är svårt att tillämpa de föreslagna taxorna. Arrendatorn som har lägenhetsarrendet vid Visholmen, Zon 1, bedriver kiosk- och minigolfverksamhet. Arrendeområdet har en areal om cirka 1 750 kvm och skulle den föreslagna taxan omfatta detta avtal skulle arrendavgiften uppgå till minst 350 000 kr per år, vilket inte anses rimligt. Vid denna typ av upplåtelser skulle kommunen behöva frångå de föreslagna taxorna.

Taxorna för upplåtelser genom arrende ska årligen justeras med hänsyn till förändringar i Konsumentprisindex. Taxan kommer uppdateras en gång var femte år av kommunens mark- och exploateringsenhet.

Implementering av taxan

Taxan bör förslagsvis inarbetas zon för zon. Zon 1 anses lämplig att börja med, för att sedan arbeta vidare med Zon 2 och Zon 3. Förslagsvis bör de mer omfattande arrendeformerna såsom anläggningsarrende och lägenhetsarrende först ses över för att sedan arbeta vidare med de andra arrendetyperna.

Eftersom kommunens arrendeavtal har olika avtalstider kommer vissa avtal succesivt att löpa ut med tiden således anses det lämpligt att tillämpa den nya taxan vid nytecknande av avtal oaktat vilken zon eller vilken arrendetyp det aktuella avtalet har.

Med hänsyn taget till att många av kommunens arrendeavtal är mycket gamla och således saknar en marknadsmässig taxa kan det vid nytecknande av avtal bli en rejäl höjning av arrendavgiften för arrendatorn. Förslagsvis bör då en succesiv infasning av taxan ske, exempelvis bör höjning ske gradvis under en viss period exempelvis ett år.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Beslutet kommer att medföra ökade intäkter för kommunen. Det är svårt att göra en adekvat bedömning avseende hur mycket kommunens intäkter kommer att öka om de nya taxorna godkänns eftersom samtliga avtal har olika avtalsperioder och taxan i många hänseenden kommer arbetas med ur ett dynamiskt perspektiv med prisspann. Nedanstående exempel kan dock anses vägledande.

Arrendetyp	Tidigare medeltaxa	Grundavgift	Ny taxa
Justerandes sign			Utdragsbestyrkande



Kolonilotter	0,4 kr/kvm per år	10 000 vid nytecknande	4 kr/kvm per år
Lägenhetsarrende zon 2,3	3,8 kr/kvm per år	10 000 vid nytecknande	5–200 kr/kvm per år
Liten brygga	500 kr/brygga per år	Utgår ej	1000–2 000 kr/år + 500 kr/år/båt
Upplåtelse av fiskevatten	17 kr/per ha per år	10 000 vid nytecknande	40–60 kr/ha per år

Övriga konsekvenser

Implementering av taxan genom att säga upp och teckna nya avtal innebär ett omfattande arbete för mark- och exploateringsenhetens markförvaltare.

Uppföljning

Mark- och exploateringsenheten verkställer beslutet och implementerar taxan succesivt. Taxan uppdateras var femte år.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande arrendetaxor Strängnäs kommun, 2022-04-26

Styrdokument, Taxa för arrende i Strängnäs kommun, förslag, 2022-04-26

Bilaga, Utredning arrendetaxor Strängnäs kommun, 2022-04-26

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Beslutad:	2022-xx-xx KF § XX
Myndighet:	Kommunfullmäktige
Diarienummer:	KS/2022:191 - 261
Ersätter:	-
Gäller för:	Strängnäs kommun
Gäller fr o m:	2023-01-01
Gäller t o m:	2028-12-31
Dokumentansvarig:	Mark- och exploateringsenheten
Uppföljning:	Vart femte år

Taxa för arrende i Strängnäs kommun

Taxorna för upplåtelser genom arrende ska årligen justeras med hänsyn till förändringar i Konsumentprisindex. Taxan kommer uppdateras en gång var femte år av kommunens mark- och exploateringsenhet. Avtalsframtagning och beslut i arrendeärenden fattas enligt kommunstyrelsens delegationsordning. Taxan består av en engångsavgift i form av en grundavgift samt en avgift som antingen är fast eller beroende av markens areal.

Priser

Avgifterna är framtagna med hänsyn till gällande marknadsvärde. Taxan omfattar inte upplåtelse av allmänplats. Avgiften för arrendet anges i belopp per år. Strängnäs kommun förbehåller sig rätten att bedöma och fastställa varje enskild taxa utifrån följande kriterier:

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet och parkeringsmöjligheter
- typ av verksamhet

Avsteg från taxan

Strängnäs kommun förbehåller sig rätten att i förekommande fall göra avsteg från den bestämda taxan om den aktuella upplåtelsen inte anses omfattas av nedanstående kategorier under rubriken "Arrendetaxa". Beslut om eventuella avsteg tas enligt kommunstyrelsens delegationsordning.

Mervärdesskatt

Samtliga taxor anges exklusive mervärdesskatt. Vid nytecknande av arrendeavtal ska skrivelse finnas om mervärdesskatt ska utgå eller ej. Mervärdesskatt erlägges i enlighet med gällande lagstiftning.

Konsumentprisindex

Varje år justeras arrendetaxan (arealavgiften) med hänsyn till förändringar i Konsumentprisindex (KPI) för oktober månad föregående år. Oktober månad



2022 är basmånad. Indexuppräknings av arrendeavgiften tillämpas endast på avtal som löper under flera år, uppräknings görs på den årliga faktureringen.

Grundavgift för taxa

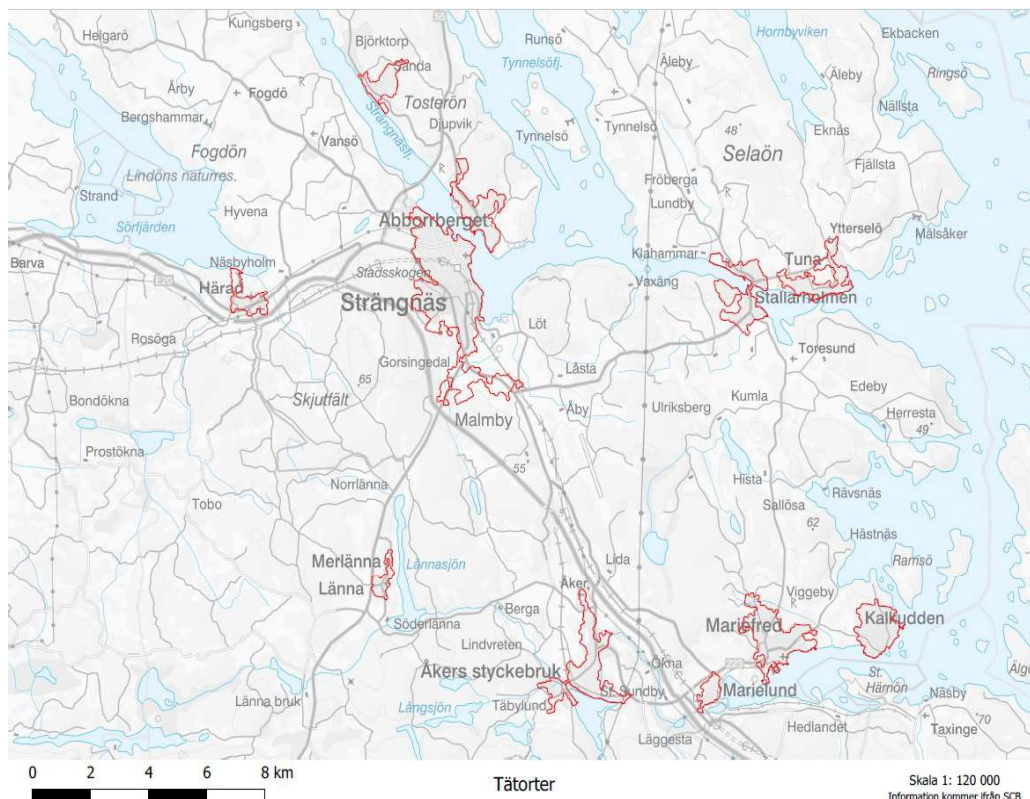
Vid nytecknande av arrendeavtal ska en engångsersättning i form av en grundavgift erläggas av arrendatorn. Grundavgiftens storlek är 10 000 kronor per nytecknat avtal och syftar till att täcka kommunens självkostnad för handläggning av arrendeupplåtelsen. Grundavgiften utgår ej vid upplåtelse av brygga med mindre än fyra platser till enskild samt vid nytecknande av avtal till följd av en uppsägning på grund av villkorsändring. I enskilda fall kan grundavgiften slopas.

Betalning av avgift

Avgiften ska senast betalas till kommunen i enlighet med fakturans förfallodag. Fakturering sker på årsbasis, undantag kan förekomma.

Vid betalning efter förfallodagen utgår dröjsmålsränta i enlighet med räntelagen (1975:635) till dess att betalning sker.

Zonområden i Strängnäs kommun



- Zon 1 - hamnområdet i Strängnäs och Mariefred.
- Zon 2 - Strängnäs kommuns olika tätorter, rödmarkerade områden.
- Zon 3 - markområden inom Strängnäs kommun som inte omfattas av zon 1 och 2.

**Taxa**

Exakt taxa inom prisspann bedöms utifrån kriterier på sida 1.

Anläggningsarrende	Avgift
Kommersiell verksamhet, max 10 000 kvm	
Zon 1	100–500 kr/kvm/år
Zon 2 och Zon 3	5–300 kr/kvm/år
Föreningar	
Zon 1	50–250 kr/kvm/år
Zon 2	15–30 kr/kvm/år
Zon 3	2–10 kr/kvm/år
Master och telekommunikation	
Mast	>20 m 50 000 kr/ år
Mast	<20 m 25 000 kr/år
Anläggning	15 000 kr/år
Bod	5 000 kr/år
Påkopplad mast	5 000 kr/år
Fiske	
Upplåtelse av fiskevatten	40-60 kr/ha/år
Jordbruk	
Åkermark	1 200-2 000 kr/ha/år
Betesmark	800-1 000 kr/ha/år
Jakt	
Upplåtelse av jakträtt	Anbud

Lägenhetsarrende	Avgift
Kolonilotter	4 kr/kvm/år
Parkeringsplatser	400-700 kr/plats/år
Skyltar	
Zon 1	<2 kvm 25 000 kr/år >2 kvm 40 000 kr/år
Zon 2	<2 kvm 20 000 kr/år >2 kvm 25 000 kr/år
Zon 3	<2 kvm 15 000 kr/år >2 kvm 20 000 kr/år



Bryggor <4 platser	
2 m	1 000 kr/år + 500 kr/båt
2-4 m	1 500 kr/år + 500 kr/båt
>4 m	2 000 kr/år + 500 kr/båt
Bryggor >4 platser	
4-15 platser	200–300 kr/m/år + 250 kr/båt
>15 platser	Enskild bedömning
Övriga lägenhet	
Zon 1	200-500 kr/kvm/år
Zon 2 och 3	5-200 kr/kvm/år



Utredning arrendetaxor Strängnäs kommun

Bakgrund

Strängnäs kommun har idag cirka 400 olika arrenden som avser såväl mindre lägenhetsarrenden om 5 kvm som stora anläggningsarrenden om 450 000 kvm. År 2022 förväntades dessa arrenden inbringa cirka 2,2 miljoner kronor till kommunen. Många arrendeavtal är gamla och saknar således en marknadsmässig taxa. Arbetet med att utreda samt fastställa vad som är att betrakta som en marknadsmässig taxa påbörjades hösten 2021.

I svensk lagstiftning återfinns fyra typer av arrendeupplåtelser dessa är jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende samt lägenhetsarrende. I vardagligt tal brukar även upplåtelse av jakt- och fiskerätt benämnas jaktarrende eller fiskearrende. Den utredning avseende Strängnäs kommuns arrendetaxor som gjorts bestod av tre moment. Inledningsvis sammanställdes samtliga av kommunens ca 400 arrendeavtal och en medeltaxa fastställdes för vardera av de sex olika arrendeformerna. Inom varje kategori gjordes ytterligare segmenteringar exempelvis delades jordbruksarrende in i åkermark och betesmark. Nästa steg var att påbörja omvärldsanalyserarbetet. Arbetet bestod i att inhämta och sammanställa information från närliggande kommuner och andra aktörer som upplåter mark genom arrende. En viktig del i omvärldsanalyserarbetet var att det aktuella aktörerna i viss mån uppdaterat sina taxor i syfte att informationen skulle anses adekvat. Avslutningsvis skulle nya taxor föreslås med beaktning till omvärldsanalysen. Utredningen har resulterat i ett förslag på nya taxor samt rutiner kring hur kommunen ska arbeta vid nytecknande av arrendeavtal.

Under förutsättning att de föreslagna taxorna godkänns uppkommer frågan hur mycket mer pengar detta kommer att inbringa till kommunen varje år. Det är svårt att göra en adekvat bedömning dock kan nedanstående exempel vara vägledande.

Arrendetyp	Tidigare medeltaxa	Grundavgift	Ny taxa
Kolonilotter	0,4 kr/kvm per år	10 000 vid nytecknande	4 kr/kvm per år
Lägenhetsarrende zon 2,3	3,8 kr/kvm per år	10 000 vid nytecknande	5–200 kr/kvm per år
Liten brygga	500 kr/brygga per år	Utgår ej	1000–2 000 kr/år + 500 kr/år/båt
Upplåtelse av fiskevatten	17 kr/per ha per år	10 000 vid nytecknande	40–60 kr/ha per år



Grundavgift

Omvärldsanalysen visade att många aktörer tar ut en så kallad grundavgift i samband med nytecknande av arrendeavtal. Grundavgiften syftar till att täcka administrativa kostnader. Vissa arrendeavtal har en så pass låg taxa att handläggningen kostar fastighetsägaren mer än vad upplåtelsen inbringar, en grundavgift skulle lösa denna problematik. Grundavgiften ska endast tas ut i samband med nytecknande av avtal. I enlighet med omvärldsanalysen bör en grundavgift uppgå till 10 000 kr per nytecknat avtal. Grundavgiften bör dock inte tillämpas vid upplåtelse av brygga med max fyra platser till enskild medborgare samt vid nytecknande av avtal på grund av en uppsägning med hänsyn till villkorsändring.

Avgiftsfrihet och fast avgift per år

Under utredningens gång framkom att det finns några avgiftsfria upplåtelser inom kommunen, dessa är ytterst få. Förslagsvis bör inga avgiftsfria upplåtelser förekomma vid nytecknande av avtal.

Vissa arrendeavtal anger att betalning av arrendeavgiften ska erläggas för en viss period som löper längre än ett år. Ett tydligt exempel avser en upplåtelse för en telekommunikationsmast där arrendatorn betalar ett belopp om 300 kr för en femårsperiod. En problematik med att fakturera arrendatorn var femte år är att fastigheten kan ha bytt ägare och vissa arrendeavtal ska sägas upp i samband med en fastighetsöverlåtelse. Förslagsvis bör en fast avgift per år utgå vid nytecknande av avtal.

Konsumentprisindex, mervärdesskatt och översyn

Idag justeras majoriteten av Strängnäs kommuns arrendeavtal med hänsyn till förändringar i Konsumentprisindex (KPI). Förslagsvis bör skrivelse om att KPI ska tillämpas omfatta samtliga nytecknade arrendeavtal.

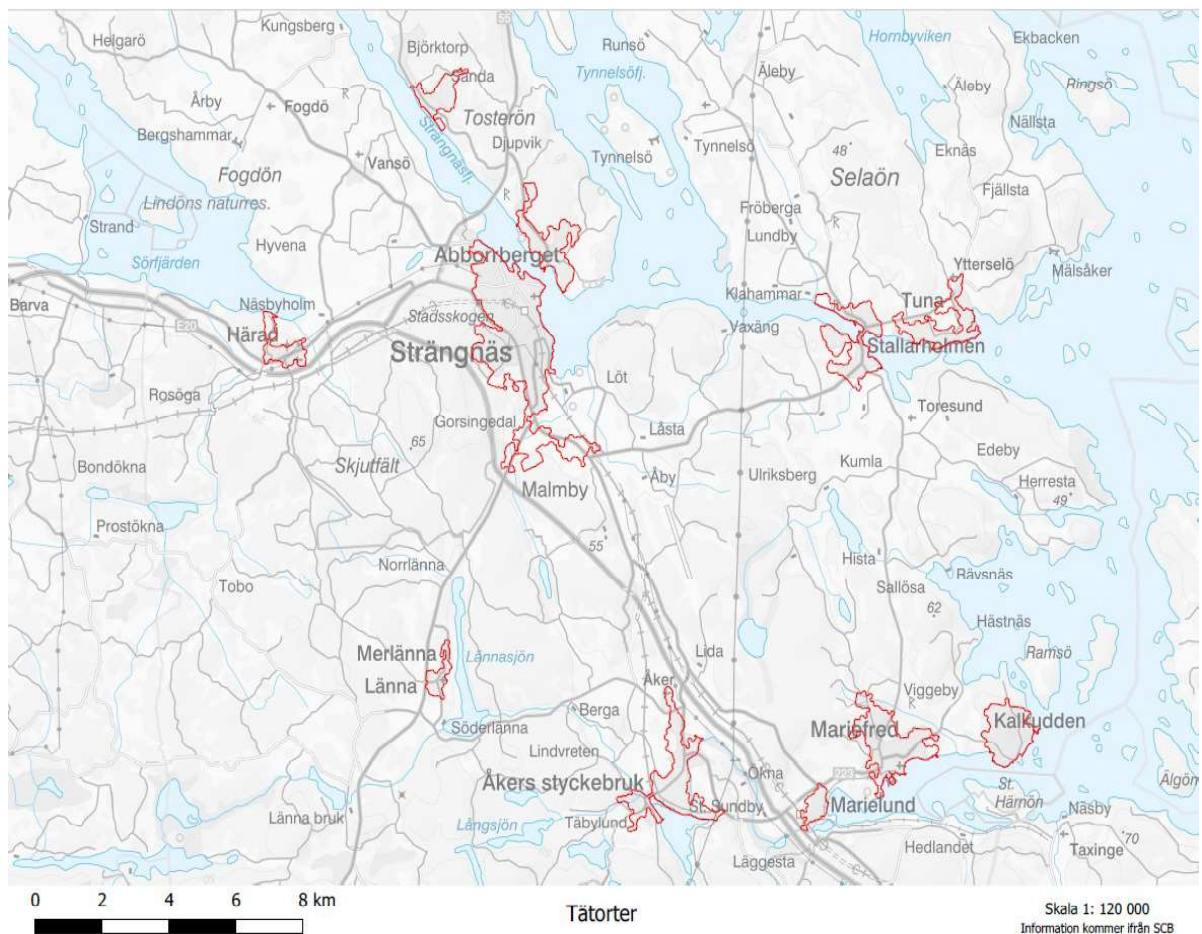
Samtliga föreslagna taxor är angivna exklusive mervärdesskatt, i de fall upplåtelsen omfattas av moms ska detta tydligt framgå i avtalet.

I syfte att bibehålla taxan marknadsmässig bör taxan förslagsvis uppdateras en gång var femte år av kommunens Mark- och exploateringsenhet.



Zoner

Omvärldsanalysen visade att flera kommuner använder ett system med zoner för att möjliggöra tillämpningen av olika taxor inom olika geografiska områden. Attraktiva områden såsom hamnområden kan således ha en viss taxa medan områden utanför tätort har en annan taxa. Hamnområdena inom Strängnäs och Mariefred är mycket attraktiva således bör dessa områden ha en högre taxa än resterande tätort. Förslagsvis bör Strängnäs kommun delas in i tre olika zoner, Zon 1 avser hamnområdet i Strängnäs och Mariefred, Zon 2 avser all mark inom Strängnäs kommuns tätorter och Zon 3 avser all mark utanför tätorterna. Zonerna bör dock endast tillämpas avseende vissa arrendeformer. Se nedanstående illustration avseende Zon 2 och 3.



Zon 1 utgörs av hamnområdena i Strängnäs och Mariefred

Zon 2 utgörs av de rödmarkerade områdena

Zon 3 utgörs av resterande mark



Prisspann och dynamisk taxa

Vissa av de föreslagna taxorna har ett prisspann som anger inom vilka gränser avgiften kan sättas. Ett tydligt exempel avser upplåtelse av parkeringsplatser där spannet är 400–700 kronor per plats per år.

Vid upplåtelse av arrende kan de olika förutsättningarna för marken variera således bör kommunen även ha möjlighet att förbehålla sig rätten att bedöma och fastställa varje enskild taxa utifrån följande kriterier:

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet och parkeringsmöjligheter
- typ av verksamhet.

Möjligheten att kunna tillämpa taxan dynamiskt skulle bidra till att kommunen i egenskap av markägare inte blir bunden av en fast siffra vilket i sin tur skulle medföra att vissa typer av upplåtelser, som annars hade varit svåra att få till, kan genomföras. Ett exempel som visar samspelet mellan prisspann och möjligheten att dynamiskt arbeta med taxan är när asfalterad mark upplåts för parkeringsändamål inom tätort, en rimlig avgift skulle då landa i det övre skiktet 650–700 kronor per plats och år medan grusade platser utom tätort bör landa i det lägre 400–450 kronor.

Avsteg från taxan, fastighetsvärdering och tomträtt

I vissa fall kan det trots prisspann och möjlighet att arbeta dynamiskt med taxan vara svårt att fastställa en adekvat avgift, i sådana fall bör kommunen ha möjlighet att göra avsteg från de fastställda taxorna. Följande exempel redogör för när det är svårt att tillämpa de föreslagna taxorna. Arrendatorn som har lägenhetsarrendet vid Visholmen, Zon 1, bedriver kiosk- och minigolfverksamhet. Arrendeområdet har en areal om cirka 1 750 kvm och skulle den föreslagna taxan omfatta detta avtal skulle arrendeavgiften uppgå till minst 350 000 kr per år, vilket inte anses rimligt. Vid denna typ av upplåtelser skulle kommunen behöva frångå de föreslagna taxorna.

I enskilda fall kan det vara mycket svårt att bedöma vad som skall betraktas som en marknadsmässig taxa avseende upplåtelser som faller utanför den föreslagna taxans ram. Det kan exempelvis avse en mycket ovanlig verksamhet som ska bedrivas inom området eller att typen av verksamhetsutövare i regel oftast själv äger marken, således kan det saknas information kring vad som ska betraktas som en rimlig avgift. I syfte att erhålla en så pass adekvat avgift som möjligt i denna typ av fall kan det vara lämpligt att anlita en extern fastighetsvärderare som värderar marken. Med markvärderingen som underlag kan en viss procentsats sedermera ligga till grund för taxans storlek.

Under förutsättning att det inte anses aktuellt eller möjligt att upplåta marken med arrende kan tomträtt vara ett alternativ. Tomträttsavgäld är den ersättning



som erläggs till kommunen och avgäldsunderlaget baseras på markens marknadsvärde. Strängnäs kommun värderar marken med hjälp av en oberoende auktoriserad värderare och i enlighet med gällande praxis ska avgälden sättas till 3 procent av markvärdet.

Implementering av taxan

Under förutsättning att de föreslagna taxorna godkänns ska arbete med att implementera dem påbörjas. Eftersom Strängnäs kommun idag har cirka 400 olika arrendeavtal som löper med olika avtalstider och avtalsförhållanden bör en plan finnas för hur den nya taxan ska inarbetas. Inledningsvis bör kommunen meddela de befintliga arrendatorerna om att en ny taxa är antagen, när den börjar gälla samt hur kommunen avser att implementera den. Taxan bör förslagsvis inarbetas zon för zon. Zon 1 anses lämplig att börja med, för att sedan arbeta vidare med Zon 2 och Zon 3. Förslagsvis bör de mer omfattande arrendeformerna såsom anläggningsarrende och lägenhetsarrende först ses över för att sedan arbeta vidare med de andra arrendetyperna.

Eftersom kommunens arrendeavtal har olika avtalstider kommer vissa avtal succesivt att löpa ut med tiden således anses det lämpligt att tillämpa den nya taxan vid nytecknande oaktat vilken zon eller vilken arrendetyp det aktuella avtalet har.

Med hänsyn taget till att många av kommunens arrendeavtal är mycket gamla och således saknar en marknadsmässig taxa kan det vid nytecknande av avtal bli en rejäl höjning av arrendeavgiften för arrendatorn. Förslagsvis bör då en succesiv infasning av taxan ske, exempelvis bör höjning ske gradvis under en viss period exempelvis ett år.

Anläggningsarrenden

Upplåtelseformen anläggningsarrende medför en rättighet för arrendatorn att bygga eller bevara befintlig byggnad på marken i syfte att bedriva näringsverksamhet. Vanliga exempel på anläggningsarrende är bensinstationer, lagerhus och fabriker. Strängnäs kommuns Mark- och exploateringsenhet innehar idag cirka 20 000 kvm mark som upplåts genom anläggningsarrende dessa utgörs bland annat av restauranger, maststationer och uppställningsytor.

I syfte att systematisera arrendeprocessen bör kommunens anläggningsarrende förslagsvis delas in i följande tre kategorier:

- Kommersiell verksamhet
- Master och telekommunikation
- Föreningar



Kommersiell verksamhet

Kategorin "Kommersiell verksamhet" innefattar all typ av näringsverksamhet således behandlas bland annat restauranger, kiosker, kommunalverksamhet och föreningar som bedrivs kommersiellt. Avseende kommersiell verksamhet ska Zon 1, Zon 2 och Zon 3 tillämpas. Taxan gäller endast upplåtelser som omfattar en markareal upp till 10 000 kvm. När arealen är större än 10 000 kvm blir det aktuellt att göra en enskild prissättning eftersom stora upplåtelser i kommersiellt syfte är relativt sällsynta.

Exakt taxa inom prisspann bedöms utifrån följande kriterier;

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet och parkeringsmöjligheter
- typ av verksamhet.

Taxa kommersiell verksamhet

Kommersiell verksamhet, max 10 000 kvm

Grundavgift 10 000 kr + fast taxa, inom zon

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| • Zon 1 | 100–500 kr/kvm/år |
| • Zon 2 och Zon 3 | 5–300 kr/kvm/år |



Föreningar

Förslagsvis bör föreningar ha en egen taxa. De föreningar som omfattas är de föreningar som inte har ett kommersiellt syfte. Kommersiella föreningar omfattas som tidigare nämnt av taxan för kommersiell verksamhet. Avseende föreningar bör zoner tillämpas.

Exakt taxa inom prisspann bedöms utifrån följande kriterier;

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet och parkeringsmöjligheter
- typ av föreningsverksamhet/verksamhet.

Taxa föreningar

Föreningar

Grundavgift 10 000 kr + fast taxa, inom zon

- | | |
|----------------|------------------|
| • Zon 1 | 50-250 kr/kvm/år |
| • Zon 2 | 15-30 kr/kvm/år |
| • Zon 3 | 2-10 kr/kvm/år |

Master och telekommunikation

I dagsläget arrenderar kommunen ut ett tiotal tele- och kommunikationsanläggningar, dessa består av master, antenner och olika typer av sändare. Vid upplåtelse av mast- och telekommunikationsanläggning ska inga zoner tillämpas. När befintlig arrendator upplåter plats på den befintliga anläggningen utgår det vederlag för påkopplingen. Den gamla arrendatorn ska upprätta avtal med den påkopplade aktören, kommunen fakturerar sedan arrendatorn och har således inget nytt avtalsförhållande.

Exakt taxa inom prisspann bedöms utifrån följande kriterier;

- platsens läge och karaktär
- typ av verksamhet.



Taxa master och telekommunikation

Master och telekommunikation

Grundavgift 10 000 kr + fast taxa per mast/anläggning/bod/påkopplad mast

- | | |
|------------------|---------------------|
| • Mast | >20 m 50 000 kr/ år |
| • Mast | <20 m 25 000 kr/år |
| • Anläggning | 15 000 kr/år |
| • Bod | 5 000 kr/år |
| • Påkopplad mast | 5 000 kr/år |

Fiskearrende

Upplåtelse av fiskevatten kallas i dagligt tal för fiskearrende och är en typ av nyttjanderätt. Strängnäs kommun upplåter idag cirka 420 hektar fiskevatten till två olika nyttjanderättshavare. Det föreligger en del svårigheter kring att fastställa en marknadsmässig taxa för fiskearrende eftersom många olika parametrar ska beaktas såsom svartfiske, typ av botten och liggande nät. Avseende fiskearrende tillämpas inga zoner.

Exakt taxa inom prisspann bedöms utifrån följande kriterier;

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet
- typ av verksamhet.

Taxa fiskearrende

Fiskearrende

Grundavgift 10 000 kr + fast taxa per ha

40–60 kr/ha/år

Jordbruksarrende

Strängnäs kommun upplåter idag cirka 300 hektar jordbruksmark, 90 procent utgörs av åkermark och resterande del avser betesmark. Marktaxor för åkermark är beroende av vilken klassificering marken har, klassificeringen är det mått som visar jordens värde ur en produktionssynpunkt och kallas jordgraderingsintervall. Det finns fyra olika jordgraderingsintervall dessa är klass 1–3, 4–5, 6–7 och 8–10. Klass 1–3 består av mark som har lägre bördighet medan klass 8–10 innefattar mark som har en mycket hög bördighet. Trots att åkermarken är inom en lägre klass är marken mycket värdefull. Marken i Södermanland ligger i snitt inom klass 3 - 4. Avseende upplåtelse av jordbruksmark tillämpas inga zoner.



Exakt taxa inom prisspann bedöms utifrån följande kriterier;

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet
- typ av verksamhet.

Taxa jordbruksarrende

Jordbruksarrende

Grundavgift 10 000 kr+ fast taxa per ha

Åkermark	1 200–2 000 kr/ha/år
Betesmark	800–1 000 kr/ha/år

Jaktarrende

Strängnäs kommun upplåter cirka 1 200 hektar jaktmark. Tidigare har kommunen bestämt arrendeavgiften för jaktupplåtelse i enlighet med vad som anses marknadsmässigt. Mark- och exploateringsenheten har för avsikt att använda sig utav anbuds-förfarande vid framtida upplåtelse för jaktmark. Rutiner kring detta ska tas fram internt under hösten 2022.

Jaktupplåtelse

Upplåtelse av jakträtt	Anbud
------------------------	-------

Lägenhetsarrende

Ett lägenhetsarrende föreligger när jord upplåts för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte utgörs av ett bostadsarrende eller anläggningsarrende. Lägenhetsarrende betraktas därför som "slasktratten" för arrenden. Strängnäs kommun har idag närmre 200 olika lägenhetsarrenden. I syfte att systematisera arrendeprocessen ska kommunens lägenhetsarrenden förslagsvis delas in i följande fem kategorier:

- Kolonilotter
- Parkeringsplatser
- Skyltar
- Bryggor
- Övriga lägenhetsarrenden



Kolonilotter

Strängnäs kommun arrenderar idag ut cirka 35 000 kvm mark som används som kolonilotter med en medeltaxa om 0,4 kr/kvm. Den befintliga medeltaxan är betydligt mycket lägre än vad omvärldsanalysen visade. Eftersom den föreslagna höjningen innebär att avgiften tiodubblas bör en succesiv infasning av taxan ske.

Kolonilotter

Grundavgift 10 000 kr+ fast taxa per kvm

Kolonilotter

4 kr/kvm/år

Parkeringsplatser

De aktuella arrendeavtalen som avser upplåtelse av mark för parkeringsändamål avser såväl upplåtelse per plats som upplåtelse av en viss areal. En problematik med att arrendera ut mark för parkeringsändamål baserat på en viss areal är att arrendatorn i sin tur upplåter flertalet platser och tar ut en avgift som överstiger den avgift som kommunen tillämpar. Följaktligen ska upplåtelse av mark för parkeringsändamål baseras på hur många parkeringsplatser som inryms inom det specifika området.

Exakt taxa inom prisspann bedöms utifrån följande kriterier;

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet
- typ av verksamhet.

Taxa parkeringsplatser

Grundavgift + pris per parkeringsplats

Parkeringsplats

400 – 700 kr/plats/år



Skyltar

Arrendeavgiften för upplåtelse av skyltar är beroende av om skylten är större eller mindre än 2 kvm samt inom vilken zon upplåtelsen sker.

Taxa Skyltar

Grundavgift 10 000 kr + fast taxa, inom zon

Skyltar

- | | |
|----------------|--|
| • Zon 1 | <2 kvm 25 000 kr/år
>2 kvm 40 000 kr/år |
| • Zon 2 | <2 kvm 20 000 kr/år
>2 kvm 25 000 kr/år |
| • Zon 3 | <2 kvm 15 000 kr/år
>2 kvm 20 000 kr/år |

Bryggor

I dagsläget arrenderar Strängnäs kommun ut såväl mindre bryggor med plats för någon enstaka båt som större bryggor med flertalet platser. Arrendatorerna utgörs av både privatpersoner och föreningar. Många av de gamla arrendeavtalen för bryggor har mycket låga avgifter detta har dessvärre resulterat i att arrendatorer i sin tur upplåter bryggplatser för en avgift som överstiger den avgift kommunen har. Förslagsvis ska de mindre bryggornas arrendeavgift baseras på en fast taxa per längdmeter samt hur många båtar som kan anläggas. När en upplåtelse avser en brygga för fler än fyra båtar ska avgiften i stället vara beroende av hur många längdmeter brygga som ska upplåtas eller anläggas samt även en fast avgift per båtplats. Grundavgift utgår ej vid upplåtelse av brygga till enskild aktör av "mindre brygga" med andra ord en brygga med max fyra platser. Avseende de stora bryggorna där uppemot 40 talet båtar kan anläggas bör en särskild bedömning av arrendeavgiften vara att föredra då många olika parametrar är avgörande för upplåtelsen.



Bryggarrende

Grundavgift 10 000 kr + kr/m brygga

Kr/plats

Upplåtelse av brygga

Brygga max 4 platser

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| • 2 m | 1000 kr/år + 500 kr/båt |
| • 2–4 m | 1500 kr/år + 500 kr/båt |
| • >4 m | 2000 kr/år + 500 kr/båt |
| • Bryggor 4–15 platser | 200–300 kr/m/år
+ 250 kr/båt |
| • Brygga >15 platser | Enskild bedömning |

Övriga lägenhetsarrenden

Eftersom arrendetypen lägenhetsarrende kan innefatta många olika typer av upplåtelser anses det lämpligt att ha kategorin ”Övriga lägenhetsarrende”.

Arrenden som kan omfattas av denna kategori är exempelvis tomtmark, upplag, bodar och provisoriska byggnader.

Exakt taxa inom prisspann bedöms utifrån följande kriterier;

- platsens läge och karaktär
- tillgänglighet och parkeringsmöjligheter
- typ av nyttjanderättshavare.

Taxa lägenhetsarrenden

Grundavgift 10 000 kr+ fast taxa, inom zon

Övriga lägenhetsarrenden

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| • Zon 1 | 200-500 kr/kvm/år |
| • Zon 2 & Zon 3 | 5–200 kr/kvm/år |

Marija Lagerfelt
Markförvaltare

2022-07-19