



SVENLJUNGA  
KOMMUN

# policy

---

## Policy gällande kommunal markanvändning

---

Beslutat av	Kommunfullmäktige
Beslutandedatum	2023-11-27, § 175
Ansvarig	Plan och exploateringschef
Revideras	Vid behov
Följas upp	Årligen

---



## Innehållsförteckning

Inledning .....	3
Syfte och mål.....	3
Förhållningsregler .....	3
Rutin.....	3
Vem kan ansöka om ett arrende?.....	4
Nyttjanderätter .....	4
Jordbruksarrenden.....	4
Lägenhetsarrenden .....	5
Anläggningsarrenden .....	5
Strategiska markförvärv.....	6
Kommunen ianspråktar mark .....	6

## Inledning

Svenljunga kommuns markinnehav möjliggör utveckling av kommunen. Obebyggd mark som kommunen innehar, har till syfte att användas vid exploatering, främst genom att en detaljplan upprättas för området som tillåter en annan markanvändning än tidigare. Exempelvis kan ett markområde med skog användas för bostäder eller industri efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Mark som inte används för exploatering kan i vissa fall användas genom att marken upplåts genom nyttjanderätts- eller arrendeavtal.

## Syfte och mål

Syftet med policyn är att säkerställa att arrenden och nyttjanderätter beviljas på ett likartat sätt. Intressenter ska ha likartad tillgång till ledig mark. Syftet är även att ge intressenter inblick i vilka ställningstaganden som blir aktuella för kommunen när en förfrågan inkommer.

## Förhållningsregler

Nyttjanderätts- och arrendeavtal ska vara skriftliga för att kommunen ska betrakta dem som gällande.

Den som nyttjar kommunens mark får inte lov att fälla träd på marken. Detta gäller så länge inget annat är överenskommet.

Arrendeavtal som skrivs på kommunal mark ska vara möjliga att säga upp i tid för att vara del av ett detaljplaneområde eller liknande.

Jakträttsavtal på mark som bedöms vara tätortsnära får innehålla inskränkningen att man endast får använda marken till att driva viltet till angränsande marker.

Skog som arrenderas ska vara möjlig för allmänheten att röra sig i om inte annat kan motiveras särskilt av arrendatorn.

## Rutin

Kommunen har för avsikt att visa upp mark som är tillgänglig på kommunens webbplats, svenljunga.se.

Inkomna ansökningar om arrenden ses över löpande. Om så krävs kan kommunens uppsatta mål användas för att skilja ansökningar åt.

Upplåtelser sker enligt de arrendetaxor som beslutas av kommunfullmäktige.

## Vem kan ansöka om ett arrende?

Det finns inga begränsningar av vem som kan ansöka om en nyttjanderätt eller arrende. Avtal skrivs med en (1) juridisk eller fysisk person eller en (1) förening.

## Nyttjanderätter

Rätt till jakt upplåts genom nyttjanderättsavtal. Partiell nyttjanderätt är exempelvis jakträtt och total nyttjanderätt är nyttjanderätt där ett markområde aktivt tas i anspråk.

Lagstiftning om nyttjanderätter i allmänhet finns i 7 kapitlet 1 § Jordabalk (JB) (1970:994) - *Detta kapitel avser arrende, hyra, tomträtt och annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten upplåtits genom avtal.*

Tillfälliga nyttjanderätter får innefatta allmän plats och tillstånd ska sökas hos Polismyndigheten. Syftet med en nyttjanderätt som beviljas på allmän plats bör vara att främja allmänhetens bästa. Exempelvis är det lämpligt att på allmän plats få tillåtelse att klippa gräset eller röja sly för att göra området mer tillgängligt.

Nyttjanderätt utan besittningsrätt skrivs där det ska vara möjligt att återta marken med kort varsel.

## Jordbruksarrenden

Lagstiftning som är unik för jordbruksarrenden finns i 9 kapitlet 1 § JB - *Detta kapitel avser arrendeavtal, varigenom jord upplåtes för brukande.*

Gårdsarrende har bostad åt arrendatorn inkluderat i arrendet.

Sidoarrende är endast jordbruksmark.

Besittningsskydd innebär att arrendatorn inte behöver lämna arrendestället utan skäl. Om fastighetsägaren säger upp arrendet har arrendatorn rätt att få uppsägningen prövad av arrendenämnden.

Exempel på när besittningsskydd saknas:

- Det är ett sidoarrende och avtalstiden är högst ett år.
- Arrenderätten är förverkad och fastighetsägaren har sagt upp avtalet.

Arrendator har inte rätt till förlängning av avtalet om:

- Arrendet är förverkat och fastighetsägaren har sagt upp avtalet.
- Fastighetsägaren har sagt upp avtalet på grund av allvarlig misskötsel.
- Arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan.
- Arrendestället ska användas till annat ändamål än jordbruk och det är inte oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

## Lägenhetsarrenden

Lägenhetsarrende är i detta sammanhang upplåtelse av mark.

*8 kapitlet 1 § 2 stycket JB – Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtits på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende.*

Det finns inget besittningsskydd vid lägenhetsarrende. Det innebär att arrendatorn inte har rätt till att få avtalet förlängt av arrendenämnden. Arrendenämnden kan inte heller besluta om uppskov med avflyttning. Arrendatorn har inte rätt till skadestånd när arrendeavtalet upphör.

## Anläggningsarrenden

*Lagstiftning som är unik för anläggningsarrenden finns i 11 kapitlet 1 § JB - Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes 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. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, föreligger dock icke anläggningsarrende.*

Har indirekt besittningsskydd, vilket innebär att avtal kan brytas i förtid men att arrendatorn får rätt till ekonomisk ersättning.

Besittningsskyddet kan avtalas bort.

## Strategiska markförvärv

Strategiska markförvärv bör i första hand vara kopplade till områden som är utpekade i översiktsplanen för bebyggelse. Mark som inte är utpekad i översiktsplanen bör också anses vara strategisk om den kan vara av värde i ett framtida markbyte.

Strategiska markförvärv ska i första hand koncentreras till de kommunala och regionala kärnorna enligt kommunens översiktsplan.

## Kommunen ianspråktar mark

Kommunen behöver ibland använda sig av privat mark för att vatten- och avloppsledningar ska kunna dras fram. Vid anläggning av ledningar och liknande kan kommunen behöva nyttja ett arbetsområde i anslutning till ledningsgraven för att exempelvis tillfälligt ställa maskiner eller material under arbetets gång.

Kommunens målsättning är att göra så lite intrång som möjligt. Kommunen har som mål att söka ledningsrätt för den yta där ledningar lagts. Ytan som kommunen söker ledningsrätt för påverkas då av längden på ledningarna och vilken bredd som anses nödvändig för att nå ledningarna när de ska åtgärdas.