

Styrdokument

POLICY FÖR MARKFÖRVÄRV



Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Syfte	4
3	Kommunens markreserv	4
4	Strategiskt markinnehav	6
5	Strategiska markförvärv	6
5.1	Ställningstaganden gällande markförvärv	6
5.1.1	Frivilliga förvärv	7
5.1.2	Bytesmark	7
5.1.3	Expropriation.....	7
5.2	Förvärv av mark för bostäder och verksamheter	Fel! Bokmärket är inte definierat.
5.3	Förvärv av bytesmark	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6	Utveckling av kommunens markreserv	10
6.1	Kortsiktigt perspektiv.....	10
6.2	Långsiktigt perspektiv.....	10
6.3	Förvaltning av marken.....	10
7	Kommunala styrdokument.....	10
8	Referenser.....	11

1 Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ansvarar Sveriges kommuner för planläggning av mark och vatten. Kommunerna har utöver detta, ansvaret för bostadsförsörjningen som även innefattar ett ansvar att möjliggöra för bostadsbyggande i kommunen, enligt lagen om (SFS 2000:1383) kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Ett viktigt verktyg i kommunens arbete med bostadsförsörjning är det kommunala markinnehavet. Genom markförvärv och en strategisk långsiktig plan för nyttjande, förvaltning och utveckling av det kommunala markinnehavet har kommunen möjlighet att säkerställa att det finns tillgång till mark för bostäder, verksamheter, allmänna ändamål, naturvård och friluftsliv. Genom att ha en strategisk och långsiktig plan för nyttjande, förvaltning och utveckling av det kommunala markinnehavet har kommunen bättre möjligheter att styra samhällsutvecklingen.

2 Syfte

Syftet med en policy för markförvärv är att beskriva hur det kommunala markinnehavet ska utvecklas för att säkerställa kommunens framtida behov av mark för bostäder, verksamheter och allmänna ändamål.

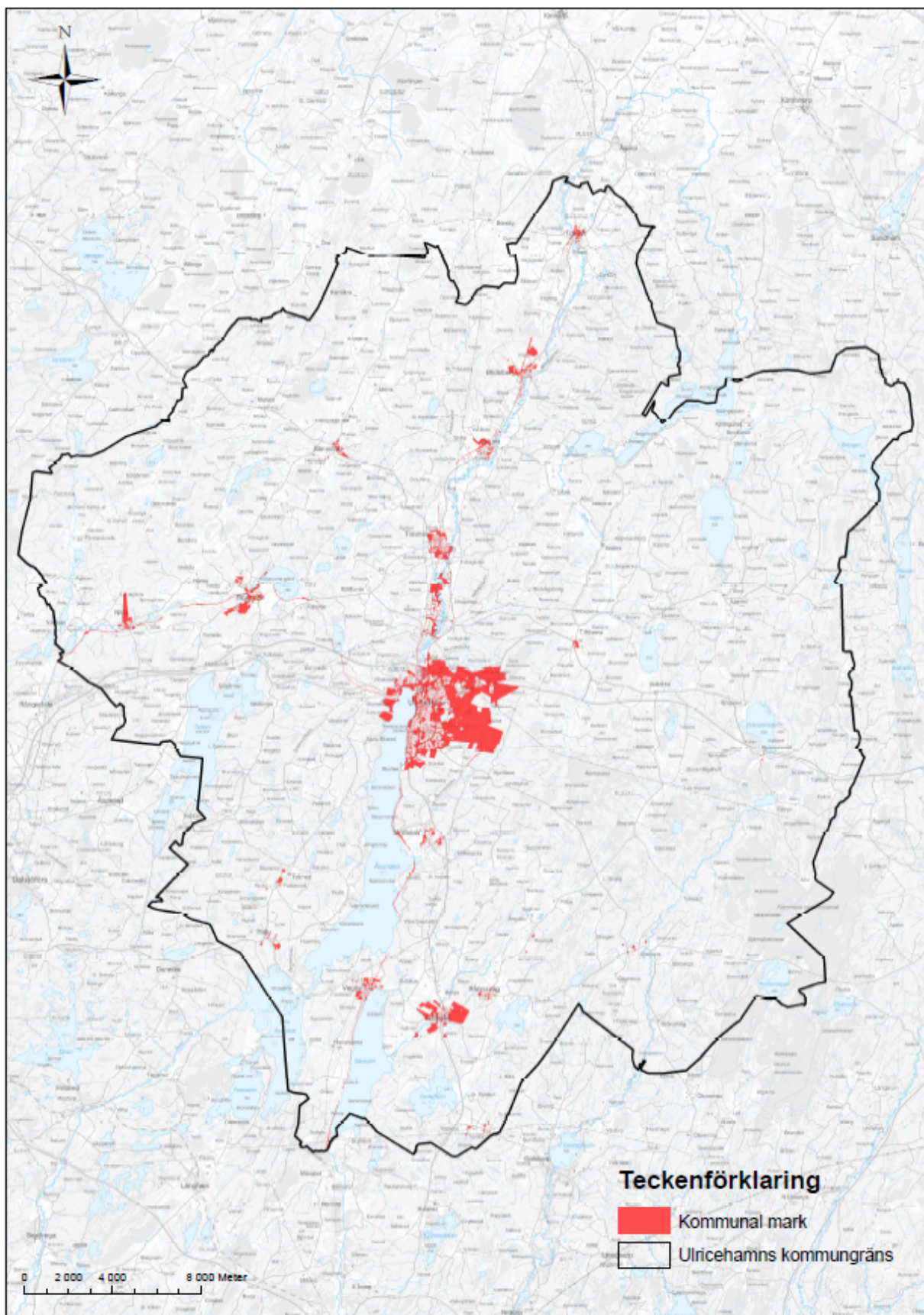
Policyn för markförvärv ska ge förvaltningen kännedom om vilka markområden som kommunen i första hand ska sträva efter att förvärva. Policyn ska också innefatta ett kortsiktigt och ett långsiktigt perspektiv på kommunens markinnehav samt tydliggöra kommunens hållning i markförvärvsfrågor.

Ett kommunalt markägande innebär en större möjlighet för kommunen att påverka samhällsbyggandet och samhällsutvecklingen i kommunen. Som markägare ökar förutsättningarna för att utveckla bostadsområden, verksamhetsområden, kommunal verksamhet och infrastruktur. När kommunen är markägare har kommunen möjlighet att genom markanvisningar styra markanvändning, upplåtelseformer, val av byggherrar och utformning m.m.

Ett kommunalt markägande ger även kommunen möjlighet att utveckla invånarnas möjligheter till rekreation i skog och mark genom exempelvis tillgänglighetsanpassade motionsspår i tätortsnära lägen.

3 Kommunens markreserv

Kommunens markreserv är den mark som kommunen äger som inte är detaljplanelagd. Syftet med markreserven är att kommunen på lång sikt ska kunna säkerställa framtida områden för bostäder, industri, verksamheter, infrastruktur samt frilufts- och rekreationsområden med mera. I oktober år 2020 uppgick kommunens totala markinnehav till cirka 1817 hektar, varav ca 20 hektar är vatten, 194 hektar skog samt 626 hektar jordbruks- och betesmark.



Figur 1 Kommunalägd mark. Kartbilden illustrerar översiktligt var den kommunalt ägda marken i Ulricehamns kommun är belägen 2020-10-22 (se bilaga 1 för kartbild över centralorten).

4 Strategiskt markinnehav

Ett strategiskt markinnehav innebär att kommunen kan utveckla en långsiktigt hållbar markreserv som innehåller mark som kan användas för nutida och framtida samhällsutveckling. Översiktsplanen för Ulricehamns kommun ger vägledning i vilken mark som kan komma att bli aktuell att förvärva då översiktsplanen pekar ut den önskvärda utvecklingen i kommunen.

Kommunens markreserv ska behandlas som en resurs ur ett långsiktigt perspektiv. Kommunen ska därför undvika att sälja mark som senare kan komma att behövas för framtida expansion eller som kan bli ett hinder för framtida exploatering och planläggning.

Ett strategiskt markinnehav förbättrar kommunens förutsättningar att möta marknadens svängningar och skapa en jämn utbyggnadstakt då kommunens möjligheter att stimulera och styra byggandet ökar. Genom ett strategiskt markinnehav förbättras således också möjligheterna till att nå kommunens uppsatta mål.

5 Strategiska markförvärv

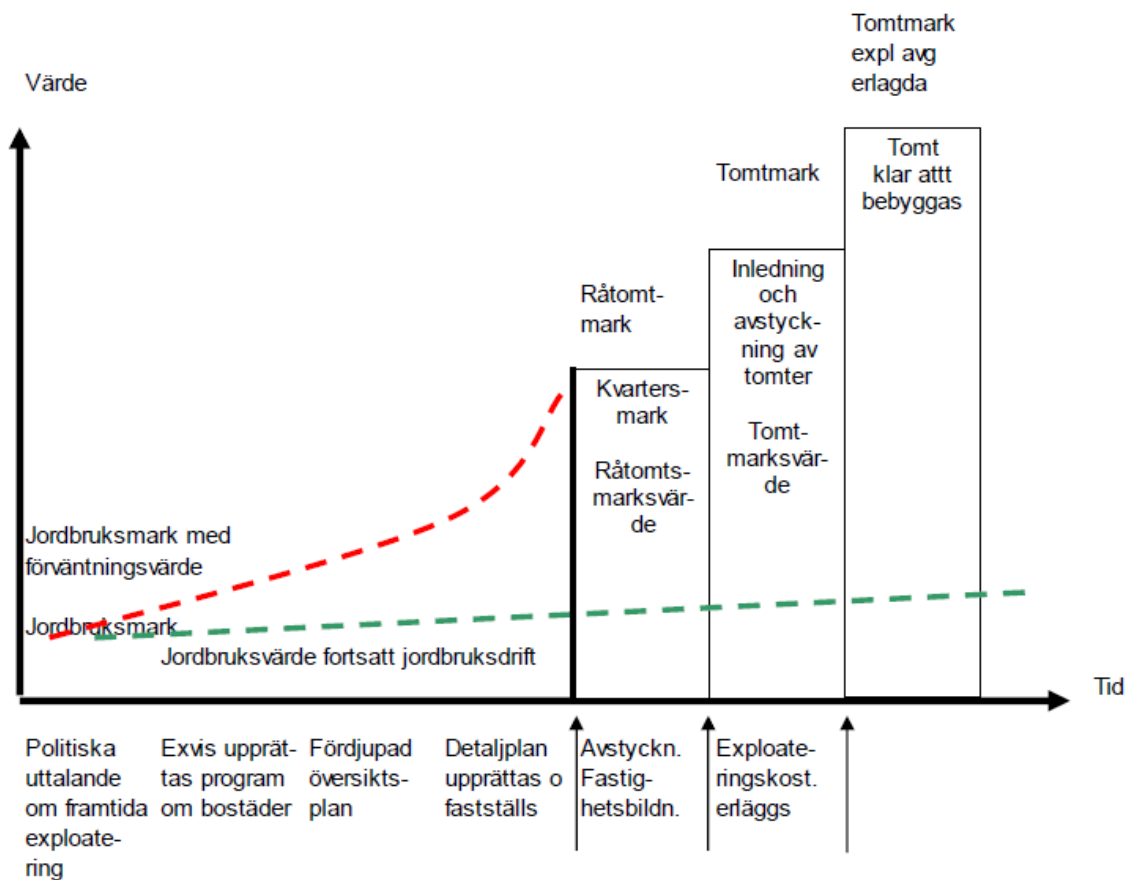
För Ulricehamns kommun innebär strategiska markförvärv att kommunen ska genomföra markförvärv som underlättar nutida och framtida planprocesser samt förbättrar kommunens möjligheter att skapa en positiv stadsutveckling. Kommunen ska bedriva ett arbete med att aktivt och kontinuerligt bevaka marknaden, exempelvis var kommunens invånare vill bo. På så vis får kommunen en god kunskap om marknaden och kan genomföra markförvärv i strategiska lägen med god framförhållning. Ur ett långsiktigt perspektiv är förhoppningen att de strategiska markförvärven ska bli självfinansierande.

Översiktsplanen fungerar vägledande för de strategiska markförvärven. Kommunen ska sträva efter att förvärva mark som på lång sikt kan komma att nyttjas för såväl bostäder som verksamheter i och utanför tätorterna. Då kommunen strävar efter att utveckla en långsiktigt hållbar markreserv är det också nödvändigt att bevaka kommunens framtida intressen ur ett längre perspektiv än det som inkluderas i översiktsplanen. Det är därför motiverat för kommunen att förvärva mark även utanför de områden som pekas ut i kommunens översiktsplan.

5.1 Ställningstaganden gällande markförvärv

Markens värde avgörs av hur marken får användas och var den ligger. Kommunen styr markanvändningen i hög grad genom det kommunala planmonopolet. Samhällsutveckling så som infrastruktur påverkar också markens värdeutveckling. Normalt ligger ett markvärde för jord- och skogsbruksmark på några kronor/kvadratmetern. När det finns en uttalad förväntan om framtida utveckling av ett område höjs markens värde och får ett så kallat förväntningsvärde, se illustration nedan. Markvärdet är som lägst innan ett område är utpekad i översiktsplanen, därför bör strategiska markförvärv genomföras innan områden pekas ut i översiktsplanen.

"Förädlingsprocessen"



5.1.1 Frivilliga förvärv

Ulricehamns kommun ska sträva efter att utöka markreserven genom frivilliga förvärv där båda parter intressen tillgodoses. När det är möjligt ska förvärven genomföras med god framförhållning i förhållande till exploateringsutvecklingen.

Kommunen bör sträva efter en god dialog och kontakt med markägare i ett tidigt skede inom områden där det är av intresse för kommunen att förvärva mark. Genom att föra en dialog med markägare om kommunens ambitioner för kommunens utveckling förbättras möjligheten till frivilliga överenskommelser.

5.1.2 Bytesmark

Vid kontakt med markägare finns ibland ett stort intresse av bytesmark. Kommunen har i dagsläget begränsad tillgång till bytesmark vilket kan försvåra, fördyra och förlänga en markförvärvsprocess. Kommunen ska därför sträva efter att öka innehavet av mark som kan användas som bytesmark. Genom att investera i bytesmark kan kommunen underlätta framtida markförvärvsprocesser samt undvika tvångsåtgärder så som expropriation.

5.1.3 Expropriation

Expropriation är ett verktyg som kommunen kan använda i de fall där det inte är möjligt att genomföra frivilliga förvärv som behövs för exempelvis tätbebyggelse och infrastruktur.

Expropriation regleras i expropriationslag (SFS 1972:719). I de fall där kommunen inte lyckas förvärva mark genom frivillig överenskommelse eller genom erbjudande om bytesmark kan expropriation användas om det finns tillräckliga skäl.

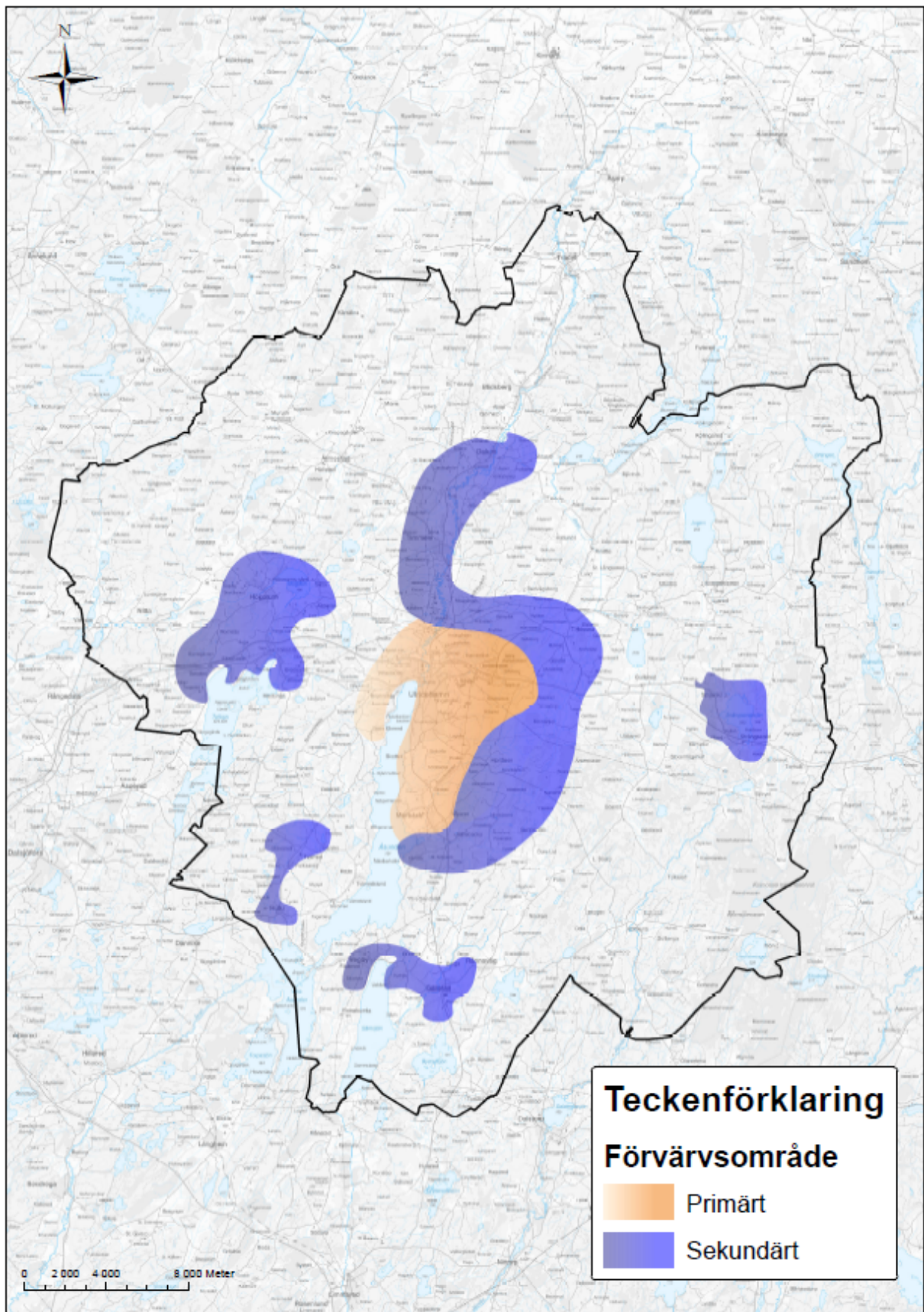
Expropriation ska så långt som möjligt försöka undvikas då detta är ett tidskrävande och dyrt alternativ för markåtkomst. Tillstånd för expropriation söks hos regeringen och kräver starka bevis för att marken behövs för exempelvis tätbebyggelse eller infrastruktur. Vid expropriation ska alltid markägaren ersättas med marknadsvärdet plus 25 % för markavståendet i enlighet med gällande lagstiftning. I de fall expropriation kan bli aktuellt ska gällande lagstiftning och delegationsordning följas.

5.2 Kommunens inriktning avseende markförvärv

Primärt bör Ulricehamns kommun fokusera på att förvärva mark kring centralorten (se figur 2). Sekundärt bör kommunen fokusera på att förvärva mark i tätortsnära områden samt inom LIS-områden, se figur 2. Kommunen bör dock agera med en viss flexibilitet och följa bostadsmarknadens svängningar i den mån det är möjligt. Prioriteringar av vilka fastigheter som ska förvärvas sker bland annat utifrån kommunala mål, gällande översiktsplan, aktuella och framtida uppdrag samt planer och marknadsförutsättningar.

Ulricehamns kommun har utöver de primära och sekundära förvärvsområdena som pekas ut i figur 2 intresse av att förvärva framtida bytesmark som ligger i nära anslutning till de utpekade områdena.

Bytesmark skapar bättre förutsättningar för frivilliga köp och överenskommelser. Kommunen ska därför förvärva skogsmark som lämpar sig för byten när tillfälle ges. Samtliga förvärv ska ske på marknadsmässiga grunder. Om förvärvet inte sker genom öppen budgivning bör marken värderas av en oberoende auktoriserad värderingsman.



Figur 2. Primära och sekundära förvärvsområden.

6 Utveckling av kommunens markreserv

Ulricehamns kommun ska öka sin markreserv. Det är av stor vikt att markreserven utvecklas så att kommunen har möjlighet att erbjuda en god variation av byggbar mark för flera olika typer av ändamål. Markreserven ska med fördel utvecklas till att innehålla mark för förtätningsprojekt och mark för etablering av nya områden. Kommunen ska således sträva efter att utveckla en markreserv innehållande mark som behövs för samhällsexpansion ur ett långsiktigt perspektiv. För att kommunen ska kunna utöka sin markreserv krävs att kommunen bedriver en aktiv och strategisk markpolitik.

6.1 Kortsiktigt perspektiv

På kort sikt ska Ulricehamns kommun genom förvärv och byten skapa en markreserv i balans där kommunen har tillräckligt med mark för att kunna tillgodose de närmast angelägna behoven av bostäder, verksamheter och allmänna ändamål i enlighet med kommunens översiktsplan.

6.2 Långsiktigt perspektiv

På lång sikt ska Ulricehamns kommun bygga upp en markreserv som ger kommunen goda möjligheter att styra utvecklingen i kommunen och som underlättar framtida tillväxt.

6.3 Förvaltning av marken

I väntan på exploatering ska marken nyttjas effektivt, exempelvis genom att bedriva ett aktivt skogsbruk samt att mark ska arrenderas ut till lokala jordbrukare.

7 Kommunala styrdokument

Ulricehamns kommun har ett flertal styrdokument som ger vägledning om vilken mark som är intressant för kommunen att förvärva och hur marken bör användas. Nedan listas styrdokument som kan användas som underlag vid markförvärv.

- **Ulricehamns kommuns översiktsplan**, som visar kommunens vision om hur kommunen ska utvecklas. Översiktsplanen syftar även till att ge vägledning för kommunens långsiktiga fysiska planering.
- **Riktlinjer för Ulricehamns kommuns bostadsförsörjning**, för att nå kommunens uppsatta befolkningsmål ställs krav på att nya bostäder byggs då kommunen för närvarande har ett underskott av bostäder. Riktlinjerna behandlar bland annat vilka upplåtelseformer det råder brist på för olika målgrupper samt var dessa geografiskt bör vara belägna.
- **Handlingsplan landsbygdsutveckling**, i handlingsplanen framgår bland annat att behovet och intresset av nybyggnation i tätorterna inom kommunen ska inventeras.
- **Landsbygdsstrategi i tre delar**, Strategin syftar till att stimulera samordningen av kommunens egna verksamheter och samverkan mellan kommun och andra aktörer för att på så vis säkerställa service och utveckling såväl inom kommunen som ur ett större regionalt och globalt perspektiv.

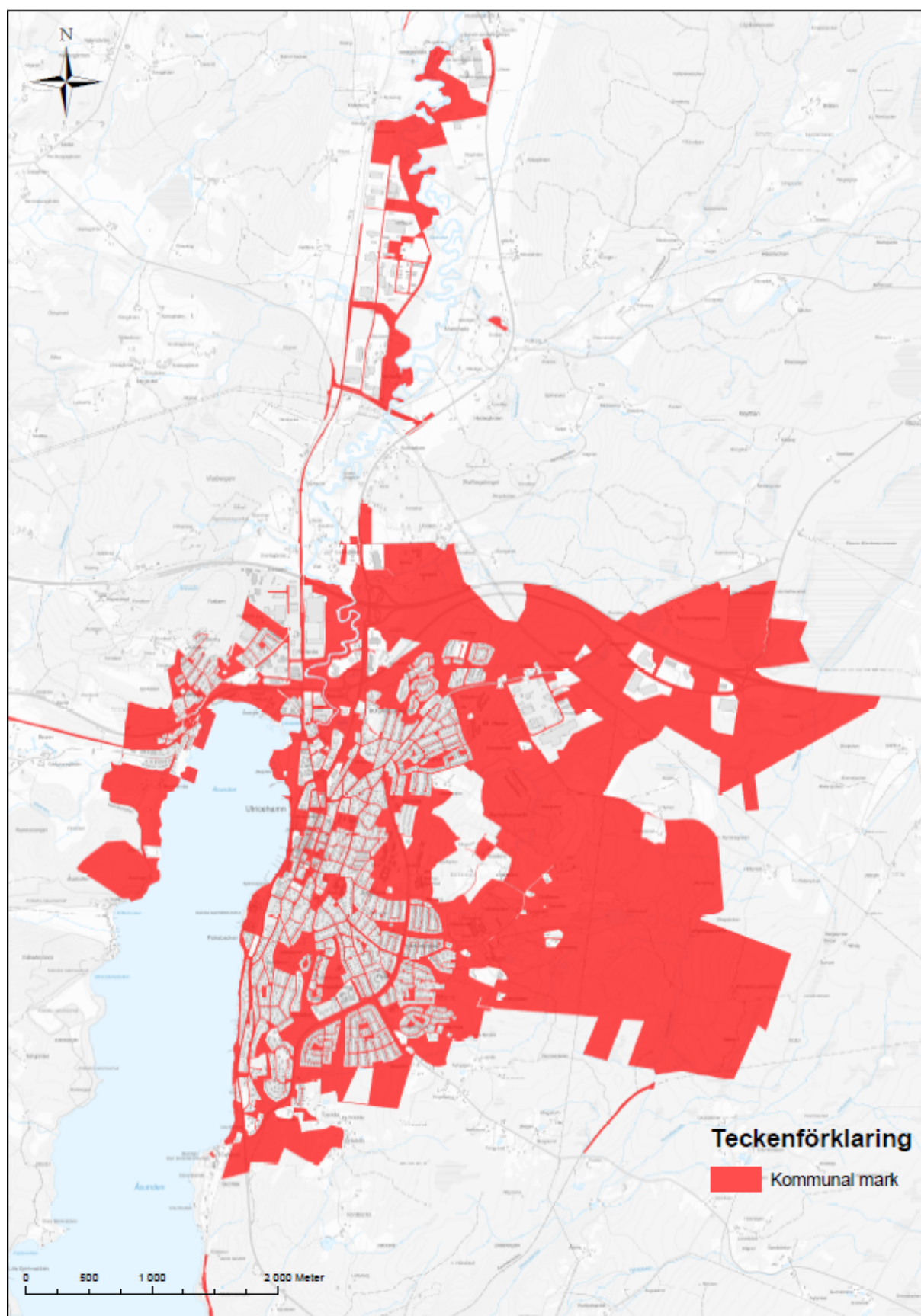
- **Riktlinjer för budgivning vid köp av fastighet**, riktlinjerna vägleder hur en budgivning ska gå till när kommunen ska köpa en fastighet. Syftet med riktlinjerna är att ge ett stöd samt säkerställa politisk förankring i processen. Syftet är också att kunna säkerställa en effektiv budgivningsprocess för att inte kommunen ska gå miste om en intressant fastighet.

8 Referenser

Aktiv markpolitik, Sveriges Kommuner och Landsting, 2016.

Översiktsplan för Ulricehamns kommun 2015–2030, antagen 2015-10-29.

Bilaga 1



Kommunalägd mark inom Ulricehamns tätort, 2020-10-22.