

2022-10-01

Fastställt av: kommunstyrelsen,
2022-10-25, § 205

Gäller för: Kommunstyrelsen och
samhällsbyggnadsnämnden

Dokumentansvarig: Plan- och
exploateringsenheten

Dnr: KS2021/193

Riktlinjer för markförsörjning i Bollebygds kommun

Markinköp, försäljning och markreserv

Vision
Strategi
Plan
Policy
Riktlinjer
Regler

Innehållsförteckning

1. INLEDNING.....	3
1.1. SYFTE	3
1.2. REVIDERING.....	3
1.3. KOMMUNENS ANSVAR.....	3
1.4. KOMMUNALA STYRDOKUMENT.....	3
2. SYFTE MED KOMMUNENS MARKINNEHAV	4
2.1. SAMHÄLLSBYGGANDET	4
2.2. REKREATION OCH FRILUFTSLIV	4
2.3. NATURVÅRD	4
2.4. EKONOMISK FÖRVALTNING	4
2.5. MARKRESERV.....	4
3. RIKTLINJER FÖR MARKFÖRVÄRV.....	4
3.1. MARKNADSPRIS	5
3.2. VÄGLEDANDE STYRDOKUMENT	5
3.3. SAMRÅD MED BERÖRDA FÖRVALTNINGAR OCH KOMMUNALA BOLAG SAMT POLITIKEN	5
3.4. AKTIV MARKPOLITIK	5
3.5. MARKRESERV.....	5
3.6. FRIVILLIGA ÖVERENSKOMMELSER	5
3.7. EXPROPRIATION	5
VERKSTÄLLANDE AV ÖVERSIKTSPLAN	6
4. RIKTLINJER FÖR MARKFÖRSÄLJNING	6
4.1. MARKBYTE	6
4.2. MARKNADSPRIS	6
4.3. MARKANVISNING.....	6
5. RIKTLINJER FÖR MARKRESERV	6
5.1. ÖVERSYN FASTIGHETSBESTÅND.....	6
5.2. ARRENDE	6

1. Inledning

Riktlinjerna riktar sig till politiker och tjänstepersoner inom Bollebygds kommun som ansvarar för kommunens markägande och strategiska planering. Dokumentet är endast till för att förtydliga arbetsform inom kommunen.

Riktlinjer avser främst frågor som rör ren verkställighet och detaljeringsgraden är högre än en policy. Riktlinjer kan betraktas som en handbok som ska ange ramarna för handlingsutrymmet i en viss fråga. Syftet med riktlinjer är att reglera den befintliga verksamheten så att den bedrivs effektivt och med god kvalitet. Riktlinjer är ett normerande styrdokument som berättar hur kommunens organisation ska möta givna situationer. De anger mindre vad som ska göras och mer hur något ska/inte ska göras.

Ett av kommunens redskap för en god planeringsberedskap är strategisk markförsörjning. Att kommunen har en strategi för sitt markinnehav för att påverka samhällsutveckling och samhällsbyggnad i en önskvärd riktning. Strategisk markförsörjning är ett av flera verktyg för bostadsförsörjningen men kan även skapa förutsättningar för andra nödvändiga funktioner. På kommunägd mark kan kommunen lättare bevara, utveckla och skapa förutsättningar för önskade värden ur ett långsiktigt perspektiv.

1.1. Syfte

Syftet med detta dokument är att redogöra för de riktlinjer som gäller för kommunens mark och markförsörjning. Dokumentet har också som syfte att vara stödjande vid hantering av dessa frågor.

1.2. Revidering

Riktlinjer för markförsörjning ska antas av kommunstyrelsen.

Riktlinjerna ska revideras och aktualiseras av kommunstyrelsen en gång varje mandatperiod. Riktlinjerna kan behöva revideras om reglementena ändras under innevarande mandatperiod.

1.3. Kommunens ansvar

Sveriges kommuner ansvarar för planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Kommunerna har utöver ansvaret för planläggning av mark och vatten ett bostadsförsörjningsansvar genom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383). I kommunernas ansvar ingår att möjliggöra för bostadsbyggande i kommunen. Det kommunala markinnehavet är ett betydelsefullt verktyg i kommunernas arbete med bostadsförsörjning men även verksamhetsområden. Genom strategiska markförvärv och en långsiktig plan har kommunen större möjlighet att styra utvecklingen.

Kommunen är en politiskt styrd organisation och den har flera roller och ansvarsområden, bland annat som myndighet och som fastighetsägare. Kommunfullmäktige är den beslutande församlingen medan nämnderna i huvudsak arbetar med förvaltning och verkställighet.

Eftersom plan och bygglagen (PBL) anger att det är kommunen som ansvarar för planering av mark- och vattenanvändning inom den egna kommunen spelar det stor roll vem som äger marken som ska planeras. En aktiv kommunal markpolitik är därför betydelsefull för planeringen och byggandet inom kommunen. Kommunstyrelsen har vanligtvis ansvaret för kommunens förvärv och avyttring av mark. I Bollebygds kommun är ansvaret uppdelat mellan två nämnder enligt nuvarande reglementen: kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden. I gällande reglementen framgår vilka uppgifter som delegeras från kommunfullmäktige till kommunstyrelsen respektive samhällsbyggnadsnämnden.

1.4. Kommunala styrdokument

Listade styrdokument som anger kommunens strategiska utvecklingsriktning är överordnade "Riktlinjer för markförsörjning". Styrdokumentet sätter mål och riktning för kommunens utveckling och anger ramarna för markförsörjningen samt utgör ett beslutsunderlag vid kommunal hantering av markärenden.

- Översiktsplan
- Fördjupningar och tillägg till översiktsplanen
- Kommunens vision
- Bostadsförsörjningsprogram
- Riktlinjer för markanvisning
- Lokalförsörjningsplan
- Verksamhetsplan för samhällsbyggnadsförvaltningen
- Mål- och budgetdokument
- Styrdokument gällande tätortsnära natur och grönområden

2. Syfte med kommunens markinnehav

Listade punkter anger syftet med kommunens markinnehav och sätter ramen i bedömningen om markförvärv, markförsäljning och markreserv.

2.1. Samhällsbyggandet

- 2.1.1. Kommunen är en aktiv aktör i samhällsbyggandet genom markköp och planeringsberedskap för att tillgodose efterfrågan av mark för olika ändamål för samhällsutveckling.
- 2.1.2. Kommunalt markägande ger ökade möjligheter att påverka samhällsbyggandet samt mer effektiv och mer långsiktig samhällsbyggnadsprocess. Markinnehavet ökar förutsättningar att genomföra utbyggnad av bostadsområden, verksamhetsområden, kommunal verksamhet och infrastruktur. Som markägare kan kommunen via markanvisningar styra markanvändning, upplåtelseformer, val av byggherre med mera.

2.2. Rekreation och friluftsliv

- 2.2.1. Genom kommunalt markägande kan kommunen utveckla och säkerställa invånarnas möjligheter att dagligen vistas i skog och mark för rekreation, idrottsutövande samt friluftaktiviteter

2.3. Naturvård

- 2.3.1. Värdefulla områden och arter skyddas och förvaltas. Möjlighet att utveckla och säkerställa biologiska- och ekologiska spridningskorridorer som upprätthåller eller förbättrar människors, djurs och växters välmående och livsvillkor.

2.4. Ekonomisk förvaltning

- 2.4.1. Kommunen innehar mark som egendomsförvaltning med avkastningskrav. Reglerna om medelsförvaltning finns i kommunallagen 8 kap. 2 §, där en kommun ska förvalta sina medel på ett sådant sätt att krav på god avkastning och ekonomisk säkerhet tillgodoses.

2.5. Markreserv

- 2.5.1. Kommunägd mark som inte är detaljplanerad är kommunens markreserv. Syftet med markreserven är att säkerställa områden för bostäder, verksamheter, infrastruktur samt natur-, frilufts- och rekreationsområden. En markreserv underlättar också vid förhandling om förvärv av mark i strategiska lägen, då marken kan säljas eller användas som bytesobjekt.

3. Riktlinjer för markförvärv

Kommunen ska förvärva sådan mark som behövs för samhällsbyggande och samhällsutveckling (det vill säga exploatering). Ett strategiskt markinnehav förbättrar kommunens förutsättningar att möta marknadens svängningar samt de kommunala behov som kan uppstå. Kommunens riktlinjer för markförvärv grundar sig på översiktsplanen med fördjupningar.

Inför den årliga budgetprocessen ska en uppskattning göras av kommande markförvärv för att få en uppskattad kostnad för framtida markköp. Inför ett markförvärv ska det i tjänsteskrivelsen framgå vilka drift- och underhållskostnader som markförvärvet kan medföra. Beslut om markförvärv tas av kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden utifrån gällande reglementen.

Strategiska markförvärv anses vara sådan mark som är avgörande för ett projekts genomförande, underlättande av planprocesser, kommunens samhällsbyggande eller samhällsutveckling utifrån listade kommunala styrdokument. I första hand är det översiktsplanen som anger kommunens samhällsbyggnadsutveckling och därmed är det främsta vägledande styrdokumentet i vad som är ett strategiskt markförvärv.

3.1. Marknadspris

3.1.1. Kommunens markförvärv sker på marknadsmässiga grunder. Om marknadspriset inte är känt sedan tidigare bör marknadspriset bedömas av en oberoende auktoriserad värderingsman.

3.2. Vägledande styrdokument

3.2.1. Listade styrdokument är vägledande vid markförvärv.

3.3. Samråd med berörda förvaltningar och kommunala bolag samt politiken

3.3.1. Tillsammans med berörda förvaltningar och kommunala bolag/stiftelser görs en bedömning om ett eventuellt markförvärv. Vid förvärv där byggnad ingår bör förvärvet föregås av ett samråd med berörd förvaltning och/eller kommunala bolag/stiftelser.

3.3.2. Innan markförvärv ska dialog ske med kommunstyrelsens och samhällsbyggnadsnämndens presidium.

3.4. Aktiv markpolitik

3.4.1. Kommunen tillser att erforderlig mark finns tillgänglig för planerad exploatering och för framtida strategisk planering. Detta innefattar även att kommunen kan påbörja markförhandling om mark som ej finns tillgänglig på marknaden.

3.4.2. Kommunen omvärldsbevakar aktivt fastighetsmarknaden bland annat utifrån strategiska markförvärv.

3.4.3. Kommunen ska förvärva mark för att tillgodose markbehoven på kort sikt (kortare än 10 år), men kommunen ska också undersöka möjligheterna att tillgodose behoven av mark på lång sikt (längre än 10 år). Andra anledningar till att kommunen ska förvärva mark är för att det behövs för kommunalt ändamål exempelvis för vattentäkt eller skola.

3.5. Markreserv

3.5.1. Kommunen bör om tillfälle ges, och behov finns i enlighet med de listade styrdokument, köpa mark.

3.6. Frivilliga överenskommelser

3.6.1. Markförvärv sker i första hand genom frivilliga överenskommelser.

3.7. Expropriation

3.7.1. I första hand ska markförvärv ske genom frivilliga överenskommelser men om marken inte kunnat förvärvas 3 år före planerad utbyggnad/exploatering kan expropriation tillgripas.

3.7.2. I yttersta undantagsfall får tvångsförvärv genomföras och när lagkrav uppfylls exempelvis vid utbyggnad av infrastruktur. Beslut om expropriation ska fattas av kommunfullmäktige.

Verkställande av översiktsplan

- 3.7.3. Det är viktigt att kommunen är en aktiv markförvärvare och att mark förvärvas i tidiga skeden för att förhindra att förväntningsvärden uppstår. Markförvärvet ska ses som en verkställighet av kommunens översiktsplan med tillhörande fördjupningar, och därefter kommer detaljplanläggning ske i enlighet med upprättade riktlinjer för bostadsförsörjning och för lokalförsörjning.

4. Riktlinjer för markförsäljning

Mark som inte är aktuell för markanvisning och som inte kan definieras under rubriken ”Syfte med kommunens markinnehav” kan avyttras. Tillsammans med berörda förvaltningar görs en bedömning om försäljning. Beslut om markförsäljning tas av kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden utifrån gällande reglementen.

4.1. Markbyte

- 4.1.1. Försäljning av mark kan även utföras genom markbyte för att gynna kommunens utveckling i enlighet med strategiska planeringsdokument, exempelvis översiktsplanen med fördjupningar.

4.2. Marknadspris

- 4.2.1. Kommunens försäljning av mark sker på marknadsmässiga grunder. Kommunen som markägare har inte rätt att sälja mark till underpris. Försäljningen sker med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler och kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare. Om marknadspriset inte är känt sedan tidigare bör marknadspriset bedömas av en oberoende auktoriserad värderingsman.

4.3. Markanvisning

- 4.3.1. Försäljning av bostads- och verksamhetsmark ska ske enligt Riktlinjer för markanvisning.
4.3.2. Småhustomter till privatpersoner fördelas och säljs genom kommunens tomtkö och dess regler. Mark med enstaka småhus säljs via fastighetsförmedlare.
4.3.3. Kommunen strävar efter ett varierande näringsliv och företagande. När intresse för etablering av verksamhetsmark finns bör marken säljas enligt Riktlinjer för markanvisning.

5. Riktlinjer för markreserv

Kommunens markreserv är kommunägd mark som inte är detaljplanerad. Syftet med markreserven är att säkerställa områden för bostäder, verksamheter, infrastruktur samt natur-, friluft- och rekreationsområden. En markreserv underlättar också vid förhandling om förvärv av mark i strategiska lägen, då marken kan säljas eller användas som bytesobjekt.

5.1. Översyn fastighetsbestånd

- 5.1.1. Samhällsbyggnadsnämnden ska i varje mandatperiod se över kommunens fastighetsbestånd. Fastighetsbestånd innebär mark och/eller vattenområde med tillhörande objekt (byggnader, broar osv). Översynen ska utgå från ”Syfte med kommunens markinnehav”.

5.2. Arrende

- 5.2.1. Mark som inte inom närtid kommer att exploateras kan upplåtas med exempelvis arrende på marknadsmässiga villkor med anpassad upplåtelseperiod och till lämpligt ändamål.