



Essunga kommun

Markstrategi - för Essunga kommun

Dokumenttyp
Fastställd

Detta dokument gäller för
Giltighetstid
Dokumentansvarig
Dnr

Strategi
Av Kommunfullmäktige
2021-12-14, § 74
Essunga kommun
Tillsvidare, revideras vart 4:e år
Se "Riktlinjer för styrdokument"
KS 2021/277

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Syfte	3
Mål och Strategier	3
Mål	3
Strategier	3
Gällande lagstiftning	4
Kommunal mark.....	5
Hållbar markanvändning	5
Essunga kommuns markinnehav	5
Varför äger kommunen mark?	5
Försäljning av kommunalägd mark.....	6
Markanvisning.....	6
Kommunala småhustomter.....	6
Upplåtelser	6
Nyttjanderätter.....	6
Prissättning av nyttjanderätter	7
Övrigt	7
Exploateringsavtal	7
Skötselavtal	7
Bilagor.....	7
Bilaga 1 - ordlista	7

Inledning

Enligt kommunfullmäktiges mål ska kommunen skapa förutsättningar för en kommun med goda livsvillkor och ett gott företagsklimat där fler får möjlighet att förverkliga drömmen om ett eget boende eller att utveckla sin verksamhet. Kommunens översiktsplan belyser den politiska viljan rörande hur och var kommunen ska växa och utvecklas. En aktiv markpolitik ger kommunen större handlingsutrymme att utveckla kommunen på ett medvetet sätt.

En markreserv är ett viktigt instrument för att styra kommunens långsiktiga utveckling och därmed trygga områden för framtida infrastruktur, samhällsfastigheter, bostäder, friluftsliv och naturvård. Kommunen ska därför aktivt köpa in mark för dessa ändamål. Att äga mark gör att kommunen kan skapa värden ur många aspekter för att tillgodose Essungabornas behov och därför är det viktigt att vi vårdar denna tillgång och har en tydlig inriktning på hur vi ska använda vår mark på bästa sätt.

Markstrategin ska redogöra för vilka strategier som gäller för kommunens markförsörjning på lång sikt och innehålla grundläggande principer och inriktning för köp och försäljning av mark. Det bedöms ändamålsenligt att en sådan strategi omfattar en tidshorisont på minst 50 år.

Syfte

Syftet med markstrategin är att stärka och möjliggöra Essungas framtida utveckling genom ett strategiskt och långsiktigt arbete med kommunens markägande. Markstrategin visar den långsiktiga inriktningen för det kommunala markinnehavet och ska säkerställa att kommunen har tillräckligt med mark för att kunna växa och utvecklas. Syftet är också att redogöra för vilka strategier som gäller för kommunens mark och markförsörjning.

Mål och Strategier

Mål

- All mark som kommunen äger ska ha ett syfte
- Säkerställa att Essunga kan utvecklas i enlighet med översiktsplanens intentioner
- Öka kommunens rådighet över mark för att kunna styra samhällsutvecklingen
- Kommunen har en markreserv som tillgodoser våra behov i ett 50-årigt perspektiv
- Markinnehavet möjliggör att näringslivet stärks och de kommunala bolagens utvecklingsmöjligheter
- Det strategiska markinnehavet ska antingen utgöras av tätortsnära mark eller av fastigheter som på kort eller lång sikt kan bidra till samhällsutveckling och därmed trygga områden för framtida infrastruktur, samhällsfastigheter, bostäder, friluftsliv och naturvård
- Kommunen ska uppfattas som en seriös part på fastighetsmarknaden.
- Processen ska vara transparent och förutsägbar för alla berörda parter
- Underlätta och effektivisera beslutsgången vid förvärv och byte av mark i kommunen.
- Skapa samsyn och ett gemensamt förhållningssätt inom organisationen avseende markförsörjning (förtroendevalda, tjänstemän, styrelser, förvaltningar och bolag).

Strategier

- All försäljning av mark ska ske till ett verifierat marknadsmässigt pris.

- Förvärv ska i första hand ske inom områden som i översiktsplanen, med tillägg och fördjupningar, är avsatt som bebyggelseområden. Även fastigheter i direkt anslutning till i översiktsplanen utpekade utbyggnadsområden är av intresse att förvärva.
- Essunga kommun ska i huvudsak sälja mark för exploatering i syfte att utveckla samhället och uppfylla de politiska målen avseende bostadsförsörjning och verksamhetsetablering.
- Kommunen ska ha god kunskap och kontinuerligt, aktivt bevaka den lokala fastighetsmarknaden. Kommunen bör ta initiativ till fler markförvärv genom att kontakta fastighetsägare som äger mark inom områden som enligt gällande eller kommande översiktlig planering utpekats som bebyggelseområden.
- Kommunen ska arbeta aktivt med att få till stånd frivilliga överenskommelser på marknadsmässiga villkor. När frivilliga överenskommelser inte kan nås och om köpet är av stor vikt för kommunens utveckling kan kommunen nyttja lagstadgade tvångsåtgärder och ansöka om expropriation.
- Det är angeläget att kommunen äger ersättningsmark. Bytesmark kan vara ett sätt att nå framgång i en fastighetsaffär när fastighetsägaren är mer intresserad av bytesmark än ersättning i pengar. Mark som kan vara intressant som bytesobjekt ska förvärvas och behållas i kommunens markreserv.
- Förvaltningskostnaden ska alltid beaktas så att till exempel byggnader som saknar något större kulturhistoriskt- eller ekonomiskt värde avvecklas.
- Mark och byggnader ska inte säljas om en försäljning kan komma att medföra hinder vid en kommande exploatering.
- Kommunen ska ha ett nära samarbete med de kommunala bolagen för att underlätta bolagens och kommunens markförsörjning.
- Kommunal mark som inte avses säljas för exploatering eller användas till annan verksamhet inom överskådlig tidsperiod kan upplåtas genom nyttjanderätt
- Planera för kommunalt huvudmannaskap i kommande planer.

Gällande lagstiftning

I frågor som rör kommunala fastigheter finns det flera olika lagstiftningar att ta hänsyn till. De med störst betydelse är kommunallagen, jordabalken, plan- och bygglagen, samt lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Den kommunala likabehandlingsprincipen återfinns i kommunallagen och ska vara rådande norm när det gäller nyttjandet och försäljningen av kommunal mark.

Försäljningen ska ske i enlighet med kommunallagens bestämmelser och det fastslagna syftet med marken. Kommunen har även att förhålla sig till EU:s statsstödsregler. Dessa innebär att kommunen inte får sälja mark till underpris eller köpa mark till överpris, samt att åtgärden inte får leda till eller hota att leda till snedvriden konkurrens eller hota påverka handeln mellan medlemsstaterna.

I jordabalken regleras rättsliga bestämmelser angående fast egendom. Lagen innehåller bland annat regler kring den fasta egendomen och vad som gäller då man köper, byter, eller ger bort en fastighet eller tomt. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ger kommunen planmonopol, det vill säga rätten att ensam besluta om hur all mark inom kommunens gränser kan användas. Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) innebär att alla kommuner som anvisar mark till privata byggherrar ska ha tydliga och transparenta riktlinjer för sådan markanvisning.

Kommunal mark

Hållbar markanvändning

Mark är en tillgång för kommunen som ska förvaltas utifrån en ekologisk, ekonomisk och social långsiktighet. Att ha en tydlig plan för markområdena, vad som ska användas till idag, om 10 år och om 50 år utgör grunden för en ansvarsfull förvaltning.

Kommunalt markägarskap är ett kraftfullt verktyg för kommunen att styra mot en långsiktigt hållbar markanvändning och mot de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. För att nå målen krävs att vi hushåller med marken och använder den till det den är mest lämpad för. Hur vi använder marken har också stor betydelse för flera näringar så som jordbruk, skogsbruk och turism. Användningen spelar också en väsentlig roll för infrastruktur, regional utveckling, kulturmiljö, friluftsliv och rekreation. För att åstadkomma en långsiktigt hållbar markanvändning måste olika intressen och anspråk beaktas och långsiktiga avvägningar mellan samhällsmål göras.

Det kommunala markinnehavet är också en förutsättning för att skapa ett rikt fritidsliv och delaktighet som stärker den sociala sammanhållningen i Essunga kommun. Samtidigt som hög tillgänglighet till det kommunala markinnehavet är av avgörande betydelse för medborgarna är ett varsamt nyttjande av detsamma långsiktigt hållbart. För att kommande generationer ska ges goda förutsättningar till ett gott liv i kommunen är en balanserad och ekonomisk hushållning med markinnehavet en förutsättning.

Essunga kommuns markinnehav

Kommunen äger drygt 170 ha mark, vilket utgör lite mindre än en procent av hela Essunga kommuns totala area. Av kommunens totala markinnehav utgör allmän platsmark ca 44 %, planlagd tomt- eller verksamhetsmark 21,5 %, skogsmark 2,5 %, jordbruksmark 0,5 % och övrig ej byggbar mark 12,5 %. Den kommunala markreserven består av nästan 33 ha, vilket motsvarar 19 % av kommunens samlade markinnehav. Till markreserven räknas mark som innehas för att kunna användas för framtida utbyggnad av olika verksamheter, bostäder, infrastruktur och rekreation och friluftsliv.

Markfrågorna är en central del i kommunens långsiktiga utveckling. De styr våra möjligheter till utveckling och påverkar kommunens framtid både kortsiktigt och långsiktigt. Markfrågorna handlar både om utveckling av kommunens bostäder, offentliga service, verksamheter och industri och att säkra tillgången till mark av allmänt intresse för bland annat friluftsliv och rekreation samt bevarande naturvård.

Varför äger kommunen mark?

Valet att äga mark kan ha flera utgångspunkter. Det kan handla om uppdrag kopplade till översiktsplaneringen eller tydligt politiska inriktningsbeslut om utvecklingen av specifika områden. Essunga kommun äger mark av flera olika orsaker bl.a. för att säkra tillgången av markreserv för framtiden, om ägande för att säkra allmänhetens intressen, i syfte att byta mot annan mark men också för att undvika en oönskad utveckling. Kommunen äger och köper mark i form av råmark, skog och enskilda tomter och fastigheter. Råmark är mark som på mer eller mindre lång sikt kan komma att förädlas till nya bostadsområden, verksamhetsområden eller ny infrastruktur.

Om vi ser att vi har ett nutida eller framtida behov av marken för vår egen del ska det säkerställas i första hand. Om vi bedömer att det inte finns ett eget behov av marken så kan vi upplåta eller överlåta marken till annan part, beroende på vad som bedöms som mest lämpligt, där enskilda intressen ska ställas mot de allmänna. Det innebär bland annat att kommunen fortsatt ska äga mark med omvandlingsmöjligheter och mark som kan påverkas av stadsutvecklingen nu eller i framtiden.

Kommunfullmäktige, eller den de sätter i sitt ställe genom reglemente eller delegation, representerar kommunen såsom markägare och har därmed rätt att avgöra till vem och under vilka förutsättningar kommunen ska överlåta och upplåta mark.

Försäljning av kommunalägd mark

Exploatering kan göras på både kommunens och privata intressenters initiativ. Både mark som ägs av kommunen och i privat ägo kan vara föremål för exploatering. Kommunal mark som ska säljas för exploatering anvisas i enlighet med riktlinjer för markanvisning och vid exploatering av privat mark upprättas ett exploateringsavtal.

Markanvisning

Kommunal mark anvisas i enlighet med riktlinjer för markanvisning. I riktlinjerna redogörs för vilka förfarande som ska användas vid markanvisning i Essunga kommun. Markanvisning används både vid försäljning av mark för bostäder och verksamheter för att i största mån säkerställa genomförande och motverka spekulation genom att anvisa mark på lika villkor. Genom markanvisning säkerställer vi också att marken får den utveckling som är avsedd och som ligger i linje med de kommunala bebyggelsemålen.

Ett markanvisningsavtal upprättas när kommunen äger marken och marken ska anvisas till en exploatör. Markanvisning innebär en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör som ger denne ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Kommunala småhustomter

Kommunala småhustomter ska i första hand säljas via kommunens tomtkö och i enlighet med regler och riktlinjer för denna. Vid prissättning av småhustomter är strävan att utifrån marknadsmässiga grunder få kostnadstäckning för kommunens exploateringskostnader.

Upplåtelser

Nyttjanderätter

En nyttjanderätt är en rätt att använda en eller flera fastigheter. Det kan också gälla en del av en fastighet. Nyttjanderätten uppstår när en fastighetsägare upplåter fastigheten till någon annan genom ett avtal. En nyttjanderätt ska vara upplåten till en fysisk eller juridisk person och är tidsbegränsad.

Vid upplåtelse av mark genom nyttjanderätt ska det allmänna intresset av markområdet som ska upplåtas vägas mot den enskildes intresse att nyttja marken. Om det allmänna intresset är större än den enskildes ska marken inte upplåtas. Vid upplåtelse av allmän platsmark ska

endast tillfälliga nyttjanderätter, markupplåtelse, medges. Upplåtelse av kvartersmark kan ske för en längre period.

Prissättning av nyttjanderätter

Avgiften för nyttjanderätter inom Essunga kommun ska vara skälig och marknadsmässigt verifierad. Avgiften styrs av olika faktorer beroende på markens användning.

Övrigt

Exploateringsavtal

Vid exploatering av privatägd mark upprättas ett exploateringsavtal. Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. I avtalet klargörs projektets innehåll och tekniska förutsättningar samt kostnadsfördelning, marköverlåtelser, vem som ska bygga vad, när man ska bygga, vem som ansvarar för driften m.m. Exploateringsavtalets innehåll anpassas i varje enskilt fall till områdets unika förutsättningar samt projektets storlek.

Skötselavtal

Om du som privatperson vill nyttja kommunalägd mark mot att sköta området, under förutsättning att kommunen bedömer det lämpligt, kan ett skötselavtal upprättas. Det kan ge dig rätt att sköta området genom att till exempel röja sly och klippa gräs med tätare intervall än vad kommunen skulle ha gjort. Vilken typ av skötsel det handlar om beror på områdets karaktär och syfte.

Även om ett skötselavtal tecknas är området fortfarande allmän mark och måste vara tillgängligt för allmänheten. Ett skötselavtal ger inte rätten att ha privata anläggningar på området och någon ersättning betalas inte ut.

Bilagor

Bilaga 1 - ordlista