

**Policy**

Uppdaterad 2022-11-01

# Markpolicy



**Fastställt av:** Kommunfullmäktige

**Fastställt datum:** 2022-12-13

**Dokumentets giltighet:** Tillsvidare

**Dokumentet gäller för:** Forshaga kommun

**Dokumentansvarig:** Samhällsplaneringsenheten

**Diarienummer:** KS/2022:288

**Policy** är ett kortfattat dokument på en övergripande nivå om specifika, strategiskt viktiga områden. Den är vägledande för beslut och styrning. Policy tar inte ställning till utförande eller metod. En policy är vanligtvis långvarig, och gäller tills vidare. En policy bör konkretiseras i andra styrdokument, oftast i riktlinjer. Exempel på policy kan vara Upphandlingspolicy och Kommunikationspolicy. Beslutas av kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller nämnd.

# Innehåll

Markpolicy.....	3
Bakgrund .....	3
Kommunalt markinnehav .....	3
Strategiska markförvärv .....	3
Mark är en viktig tillgång .....	4
Alla intressenter och medborgare hanteras likvärdigt .....	4
Val av metod för förvärv av mark.....	5
Frivilliga förvärv .....	5
Markbyte .....	5
Expropriation .....	5
Principer för markprissättning .....	5
Markförvärv .....	5
Överlåtelse/upplåtelse av kommunens mark .....	5
Allmännyttiga föreningar .....	6

# Markpolicy

## Bakgrund

Ett kommunalt långsiktigt och strategiskt markinnehav utgör tillsammans med det kommunala planmonopolet kraftfulla verktyg för att styra kommunens samhällsutveckling. Det kommunala markinnehavet är en viktig förutsättning för genomförandet av planläggningen i enlighet med kommuns vision och övriga beslutade mål.

Kommunens översiktsplan anger den politiska viljan kring hur och var kommunen ska utvecklas och hur kommunen ska arbeta med sitt markinnehav. Markpolicyn är i linje med kommunens vision och de övergripande målen i kommunens strategiska plan.

Markpolicyn med riktlinjer syftar till att skapa en tydlighet i varför kommunen ska äga mark och lägger grunden för att långsiktigt säkerställa att kommunen har den mark som behövs för att utvecklas. Utöver detta ska markpolicyn fastställa ramar och principer kring hur kommunen ska hantera sitt markinnehav.

Markpolicyn fastslår de ekonomiska principerna men även principer kring bland annat transparens och likställighet. Likställighetsprincipen innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika. Särbehandling får endast ske på saklig och objektiv grund. När det gäller köp eller försäljning av mark är principen inte lagstadgad, men bör ändå frångås med försiktighet. Dessa principer påverkar innehållet i de föreslagna riktlinjerna och skapar en röd tråd som ska genomsyra arbetssätt och alla underliggande dokument (riktlinjer, anvisningar, avtal mm) rörande hanteringen av kommunens mark. I egenskap av ett komplement till markpolicyn finns riktlinjer för markanvisning, riktlinjer för exploateringsavtal och riktlinjer för prissättning av kommunens mark.

## Kommunalt markinnehav

Att äga mark är en stor tillgång för kommuner. Markinnehavet möjliggör för kommuner att styra utvecklingen och tillgodose allmänna intressen såsom byggandet av bostäder, skolor och verksamheter. Marken är även en viktig tillgång för att gynna det rörliga friluftslivet, rekreation och den biologiska mångfalden.

Att äga mark medför att kommuner kan skapa värden ur många olika aspekter och därför är det viktigt att vi vårdar tillgången och har en tydlig inriktning på hur vi ska använda kommunens mark på bästa sätt. En viktig grundtanke är att se till att avkastningen från kommunens mark, som således ägs av alla kommuninnevånare, även ska komma alla kommuninnevånare till del.

Ett kommunalt markinnehav medför även att kommunen kan styra markanvändning och utveckling på ett effektivt sätt, där kostnader kan vägas mot intäkter och utvecklingen kan styras mot områden där kapacitet redan finns i de kommunala anläggningarna t.ex. VA, gator, cykelvägar, närhet till barnomsorg, skola osv. det vill säga en maximal utveckling mot minimal kostnad.

## Strategiska markförvärv

Kommunens markinnehav ska präglas av långsiktighet och god framförhållning. Strategiska markförvärv ska genomföras i syfte att garantera god markberedskap

för att effektivt kunna bemöta behov på både kort och lång sikt. Förvärv till markreserven kan inkludera områden utanför de som anges i gällande översiktsplan med det långsiktiga perspektivet i åtanke, alternativt att marken kan användas för byte mot annan strategisk mark.

### **Kommunen bör äga mark som:**

- behövs för egen verksamhet
- behövs för att skapa förutsättningar för exploatering så att kommunen kan nå visioner och mål
- redovisats som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i antagna detaljplaner
- behövs för att säkra värden för det rörliga friluftslivet, biologisk mångfald, kulturintressen och andra allmänna intressen
- har ekonomisk och ekologisk lönsamhet, exempelvis jordbruks- och skogsmark samt utvecklingsområden
- kan användas som markreserv för eventuella markbyten
- vilar i väntan på nya detaljplaner

### **Mark är en viktig tillgång**

Kommunal mark utanför detaljplanen och i ytterområden är en viktig tillgång såsom kommunens markreserv. Genom att äga skogsmark och bedriva skogsbruk har kommunen möjlighet att skapa god avkastning och samtidigt ta hänsyn till miljö och hållbarhet.

Överlåta mark som inte är planlagd till exempelvis privata intressen som inte genererar nya bostäder eller verksamheter ska undvikas och vid en eventuell överlåtelse av mindre områden ska marken prissättas i klass med mer centrala tomter såsom en dämpande effekt. (Här frångås principen om marknadsvärde)

Överlåtelse av större markområden utanför detaljplan ska enbart förekomma inför en pågående investering i ny strategisk viktig mark eller såsom bytesmark om kommunen behöver byta mark för att få lite större områden för kommunens utveckling.

Överföra mark inom detaljplan kan ske om det överensstämmer med detaljplanen, detaljplanens intention och inte reducerar antalet bostäder eller verksamheter.

Som ett alternativ till att överlåta mark kan kommunen upplåta mark genom arrende eller andra typer av nyttjanderätter, upplåtelsen ska gälla under en begränsad tid och under förutsättning att besittningsrätten avtalas bort.

### **Alla intressenter och medborgare hanteras likvärdigt**

Huvudregeln ska vara att ingen enskild ska gynnas av kommunens markinnehav.

Likställighetsprincipen ska så långt det bedömts vara möjligt gälla vid hantering av kommunens mark så att alla intressenter och medborgare får samma förutsättningar och hanteras på ett likvärdigt sätt. Det tryggas dels genom att det tydligt framgår hur kommunen överlåter och köper mark, dels genom att kommunen tillämpar en marknadsmässig och transparent prissättning och att kommunala investeringar i så stor utsträckning som möjligt finansieras av de som

gynnas av dem. Detta förtydligas i de riktlinjer som är ett komplement till markpolicyn.

## **Val av metod för förvärv av mark**

Forshaga kommun kan använda olika metoder i samband med strategiska markförvärv.

### **Frivilliga förvärv**

Kommunen ska alltid verka för att få tillstånd frivilliga överenskommelser på marknadsmässiga villkor. Tvingande åtgärder ska i det längsta undvikas. Frivilliga förvärv kan ske på den öppna fastighetsmarknaden via anbud när intressanta fastigheter annonseras ut till försäljning eller genom direkt kontakt med markägare i områden där det är av intresse att förvärva mark.

### **Markbyte**

Kommunen ska kunna använda bytesmark som ett verktyg för att underlätta vid förhandling avseende markförvärv. Bytesmark som erbjuds ska kunna fylla liknande funktion som den som avstås. Det ska också kunna ses ur ett geografiskt perspektiv så att bytesmarken inte är för avsides ur en framtida brukares perspektiv. Bytesmark används främst i de fall då en markägare är mer intresserad av bytesmark än ekonomisk ersättning.

### **Expropriation**

När frivilliga överenskommelser inte kan nås och om köpet är av stor vikt för kommunens utveckling kan kommunen nyttja lagstadgade tvångsåtgärder. Expropriation får enligt expropriationslagen ske för att ge en kommun möjlighet att förfoga över mark med hänsyn till den framtida utvecklingen som krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Inom tätbebyggt område finns också möjlighet att expropriera mark om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en byggnads- eller anläggningsåtgärd behövs inom en överskådlig framtid.

## **Principer för markprissättning**

Om förvärvet/överlåtelsen/upplåtelsen inte sker genom öppen budgivning eller anbudsförfarande bör markens värde fastställas av oberoende värderare.

Undantag från oberoende värdering kan göras för markområden där en sådan värdering bedöms onödigt kostsam och marknadsvärdet kan fastställas på annat sätt, till exempel baserat på tidigare gjorda värderingar, försäljningar eller baserat på taxeringsvärde.

### **Markförvärv**

Vid markförvärv ska kommunen förvärva på marknadsmässiga villkor såsom företrädare för allmänna intressen. Kommunen ska aktivt verka för förvärv av mark i strategiska lägen, när sådan mark är till salu. Markförvärv för exploatering kan även göras enligt någon form av vinstdelningsprincip som fastställs inför varje enskilt förvärv.

När nya detaljplaner tas fram som omfattar allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap ska kostnaden för förvärvet av marken belasta exploitören/intressenten.

### **Överlåtelse/upplåtelse av kommunens mark**

När kommunen överlåter/upplåter mark så bör kommunen agera på ett sätt som gör att marken överläts och upplåts till marknadsmässigt pris och så att ingen

gynnas på bekostnad av någon annan. Hur marken får användas påverkar även hur marken ska värderas.

Forshaga kommun följer gällande kommunallag och EU-reglerna om statligt stöd genom att överlåtelse och upplåtelse av kommunens mark ska ske till marknadspris. Kommunen ska även säkerställa en prissättning som styr markanvändningen så att den används på ett så effektivt och ändamålsenligt sätt som möjligt.

En bedömning av markens värde i enlighet med riktlinjer för prissättning av kommunens mark, ska ligga till grund för värdet på marken både när det gäller överlåtelse och upplåtelse.

### **Allmännyttiga föreningar och verksamheter**

För att verka för ett rikt föreningsliv i kommunen kan nyttjanderätts/arrendeavgiften för föreningar och vissa verksamheter reduceras, vid överlåtelse så ska marknadspriset användas oavsett köpare.