

# Markpolicy för Alingsås kommun

---

**Typ av styrdokument:**

**Beslutande instans:** Kommunstyrelsen

**Datum för beslut:** ÅÅÅÅ-MM-DD, KF §

**Diarienummer:** 2021.643 KS

**Gäller för:** XX

**Giltighetstid:** XXXX-XX-XX

**Revideras senast:** XXXX-XX-XX

**Dokumentansvarig:** XX

---

## Innehållsförteckning

1. Bakgrund.....	3
2. Syfte.....	3
3. Kommunens markreserv.....	3
4. Strategiskt markinnehav.....	3
5. Strategiska markförvärv.....	4
6. Förutsättningar.....	4
6.1. Principer för markprissättning.....	4
6.2. Val av metod för förvärv av mark.....	4
6.2.1. Frivilliga förvärv.....	5
6.2.2. Markbyte.....	5
6.2.3. Expropriation.....	5
7. Mål.....	5
7.1. Kortsiktigt perspektiv.....	5
7.2. Långsiktigt perspektiv.....	6
8. Genomförande.....	6

## 1. Bakgrund

Ett kommunalt långsiktigt och strategiskt markinnehav utgör tillsammans med det kommunala planmonopolet kraftfulla verktyg för att styra kommunens samhällsutveckling. Enligt plan och bygglagen (SFS 2010:900) ansvarar Sveriges kommuner för planläggning av mark och vatten. Det kommunala markinnehavet är en viktig förutsättning för genomförandet av planläggningen i enlighet med kommuns vision och övriga beslutade mål.

### **Vision 2040**

*Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd.  
Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla.*

Kommunens vision 2040, översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram belyser den politiska viljan över hur och var kommunen ska växa och utvecklas. Genom en aktiv markpolitik skapas goda förutsättningar för kommunal styrning för att tillgodose behovet av bland annat olika former av bostäder, företagsetableringar och samhällsservice, liksom hur den byggda miljön gestaltas. För att säkerställa tillgången på kommunal mark är det nödvändigt att kommunen arbetar proaktivt med att anskaffa mark av strategisk karaktär.

## 2. Syfte

Syftet med markpolicyn är att beskriva hur det kommunala markinnehavet ska utvecklas. Policyn ska fungera vägledande och utgöra ramen för hur kommunen ska planera och arbeta med markförvärv.

Markpolicyn ska översiktligt redovisa vilka markområden som kommunen i första hand ska eftersträva att förvärva ur ett kortsiktigt och långsiktigt perspektiv.

Policyn ska ge en ökad förståelse för hur kommunen arbetar med strategiska markförvärv på ett förutsägbart och transparent sätt.

## 3. Kommunens markreserv

Kommunens markreserv är den andel av kommunens totala markinnehav som inte är planlagd. Alingsås kommun äger drygt 2195 ha mark fördelat på cirka 596 stycken fastigheter (2021). Av den totala arealen utgör cirka 285 hektar vatten, 1014 hektar skog samt 213 hektar jordbruks- och betesmark.

Drygt 914 ha utgörs av planlagd tomt- eller verksamhetsmark. Resterande markinnehav utgörs av icke planlagd mark, så kallad markreserv. En viss andel av den mark som utgör markreserv arrenderas ut till dess att den tas i anspråk för planering eller annat ändamål.

## 4. Strategiskt markinnehav

Ett strategiskt markinnehav ger kommunen stort handlingsutrymme att kunna styra samhällsutvecklingen i enlighet med bland annat Alingsås kommuns vision och

översiktsplan. Som fastighetsägare ökar kommunens möjligheter att styra markanvändning, upplåtelseform samt gestaltningsmässiga krav inom nya bebyggelseområden. Kommunen har också större möjligheter att trygga den kommunala servicen inom egna fastigheter än att tillgodose det genom privata fastighetsägare.

Alingsås kommun äger mark för olika ändamål. Främst är avsikten att förädla råmark för olika bebyggelseändamål där så bedöms som lämpligt. Det kommunala ägandet fyller även ett viktigt syfte för att säkerställa att sammanhängande områden bevaras orörda med avsikt att främja djur-, natur- och friluftsliv. Mark i kommunal ägo utgör också ett viktigt medel som bytesmark i förhandlingar om strategiska markförvärv.

## 5. Strategiska markförvärv

Kommunens markreserv 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. Gällande översiktsplan för Alingsås kommun pekar ut i vilken riktning kommunen ska växa. Översiktsplanen ska fungera som underlag för vilka markområden som kommunen ska eftersträva att förvärva. Förvärv till markreserven kan även inkludera områden utanför de som anges i gällande översiktsplan med det långsiktiga perspektivet i åtanke, alternativt att marken kan användas för byte mot andra strategiska fastigheter.

## 6. Förutsättningar

### 6.1. Principer för markprissättning

Kommunen styr utvecklingen av den fysiska miljön i hög grad genom det kommunala planmonopolet. Marknadsvärdet styrs av hur marken får användas och dess geografiska läge i förhållande till andra påverkansfaktorer så som till exempel utbyggd samhällsservice.

I områden där det finns en uttalad förväntan om framtida utveckling stiger markens värde och ett så kallat förväntningsvärde uppstår. Markvärdet är som lägst innan ett område föreslås som utvecklingsområde i kommunens översiktsplan. Därför bör strategiska markförvärv genomföras innan sådana områden aktualiseras.

Samtliga förvärv ska ske på marknadsmässiga grunder. Om förvärvet inte sker genom öppen budgivning eller jämförelseförfarande bör markens värde fastställas av auktoriserad oberoende värderare. Undantag från oberoende värdering kan göras för markområden av ringa värde där en sådan värdering bedöms onödigt kostsam och marknadsvärdet kan fastställas på annat sätt, till exempel baserat på taxeringsvärde.

### 6.2. Val av metod för förvärv av mark

Alingsås kommun använder olika metoder i samband med strategiska markförvärv.

### **6.2.1. 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.

### **6.2.2. Markbyte**

Kommunen ska kunna använda bytesmark som ett verktyg för att underlätta vid förhandling om 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 avsidet ur en framtida brukares perspektiv. Bytesmark används främst i de fall då en markägare är mer intresserad av bytesmark än ekonomisk ersättning.

### **6.2.3. 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 expropria mark om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en byggnads- eller anläggningsåtgärd behövs inom en överskådlig framtid.

Expropriation kräver tillstånd vilket prövas av regeringen eller i vissa fall av länsstyrelsen.

## **7. Mål**

Alingsås kommun ska öka tillgången på sitt markinnehav. Markreserven i Alingsås kommun ska ses ur ett perspektiv på 50 år. Prioriteringar av vilka fastigheter som ska förvärfvas sker bland annat utifrån kommunala mål, gällande översiktsplan med tillhörande fördjupningar och tillägg. Alingsås kommun ska eftersträva en markreserv i alla utvecklingsområden som pekats ut i översiktsplanen och andra områden av vikt för översiktsplanens genomförande.

### **7.1. Kortsiktigt perspektiv**

Ur ett kortsiktigt (kortare än tio år) perspektiv ska Alingsås kommun trygga en markreserv i balans. Det innebär att markreserven ska vara tillräckligt stor inom varje utvecklingsområde för att säkerställa det närmast angelägna behovet av bland annat olika typer av bostäder, etableringsmark och samhällsservice. Förvärv ska i första hand ske inom områden som i översiktsplanen, med tillägg och fördjupningar, är utpekade som bebyggelseområden och där markreserven inte möjliggör ett säkerställande av kommunala angelägna behov.

## 7.2. Långsiktigt perspektiv

På lång sikt (längre än tio år) ska Alingsås kommun stärka sitt markinnehav för att skapa gynnsamma förutsättningar för framtida tillväxt. Eftersom kommunen ska sträva 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. Därför är även markområden som kan komma att aktualiseras i kommande översiktsplaneringsarbete av intresse att förvärva.

Utöver de primära förvävsområdena har kommunen intresse av att förvärva mark som kan användas som bytesmark i förhandling om åtkomst av strategiskt viktiga områden.

## 8. Genomförande

För att säkerställa markpolicyns genomförbarhet ska kommunen tillämpa följande åtgärder.

- Kommunen ska säkerställa en god kännedom om- och en aktiv-bevakning av fastighetsmarknaden.
- Kommunen ska avsätta budgeterade medel för markförvärv och årligen ta ställning till om nivån motsvarar behoven.
- Kommunen ska ta initiativ till fler markförvärv genom att ta kontakt med fastighetsägare som äger mark av intresse att förvärva.
- Kommunen ska vara restriktiv med att avyttra mark som kan komma att förhindra framtida utveckling.
- Kommunen ska behålla mark som kan användas som bytesmark för framtida förhandling om markförvärv.
- Kommunen ska samarbeta med de kommunala bolagen för att underlätta bolagens och kommunens markförsörjning.
- Kommunen ska förvalta markreserven på ett ändamålsenligt sätt i avvaktan på annan markanvändning.