



# Markstrategi Gävle kommun

## Innehåll

1. Inledning.....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte.....	1
2. Aktiv markpolitik .....	1
3. Strategier.....	2
3.1 Kommunens innehav av mark och vatten .....	3
4. Förvärv av mark .....	4
4.1 Frivillig överenskommelse.....	4
4.2 Expropriation .....	4
5. Försäljning av mark.....	4
5.1 Prissättning .....	5
5.2 Motpartsgranskning .....	5
6. Markförvaltning.....	5
6.1 Upplåtelser .....	5
6.2 Tomträtt.....	6
6.2.1 Friköp av tomträtt.....	6
6.2.2 Prissättning av tomträttsavgäld.....	6
6.3 Arrenden och nyttjanderätter .....	7
6.3.1 Friköp av arrenden.....	7
6.3.2 Prissättning arrendeavgift.....	7
6.4 Upplåtelse av allmän plats.....	8
6.5 Servitut.....	8

# 1. Inledning

En aktiv markpolitik är grunden för att uppfylla kommunfullmäktiges långsiktiga mål, där Gävle kommun tillsammans med externa aktörer vill skapa ett långsiktigt attraktivt, hållbart och livskraftigt Gävle.

## 1.1 Bakgrund

Gävle kommun behöver föra en aktiv markpolitik för att kunna möta framtidens utmaningar med att tillgodose behovet av mark för framtida bebyggelse så som för bostäder, arbetsplatser, verksamheter, infrastruktur, skolor, omsorg och andra samhällsviktiga funktioner. Mark är också en förutsättning för utveckling till förmån för kultur och idrott men även för grönstruktur och rekreationsområden.

Översiktsplan för Gävle kommun år 2030 med tillägg och fördjupningar är vägledande för kommunens utveckling. Ett eget markinnehav ger kommunen stor rådighet i när och hur marken ska användas till förmån för det allmänna intresset.

## 1.2 Syfte

Syftet med en markstrategi är att skapa tydlighet kring hur Gävle kommun förhåller sig till det egna markinnehavet avseende förvaltning, upplåtelse, överlåtelse samt förvärv.

Markstrategin ska fungera som stöd för berörda tjänstepersoner i arbetet med utveckling och förvaltning av kommunägd mark. Den ska också beskriva för externa parter hur Gävle kommun bedriver sitt markstrategiska arbete. Kommunstyrelsens reglemente och delegationsordning är styrande i fråga om ansvar samt hantering av kommunens mark. Markstrategin ska också samverka med kommunens övriga styrande dokument.

## 2. Aktiv markpolitik

En aktiv markpolitik innebär bland annat att förvärva strategisk mark som kan komma att planläggas i framtiden men även säkerställa att det finns framtagna detaljplaner för att tillgodose behovet av bostadsmark, verksamhetsmark samt mark för

samhällsservice. Gävle kommuns markinnehav inom befintlig planberedskap medger en styrning. Ett mål är också att Gävle kommun ska kunna erbjuda näringslivet utrymme att växa vilket på så sätt skapar fler arbetstillfällen i kommunen.

En strategisk och medveten kommunal markpolitik bidrar till framgång i förhandling och kan bidra till frivilliga överenskommelser med privata fastighetsägare via markbyte och på så sätt kan tvångsmässiga förvärv undvikas.

### 3. Strategier

- Kommunen ska i första hand förvärva mark inom områden som i översiktsplanen, med tillägg och fördjupningar, är utpekade som bebyggelseområden.
- Kommunen ska bedriva en markpolitik med mål att uppfylla intentionerna i "Riktlinje för bostadsförsörjning".
- Kommunens markinnehav ska möta behov av utbyggnad av infrastruktur för en växande och hållbar kommun
- Kommunen ska aktivt bevaka den lokala fastighetsmarknaden för att upptäcka potentiellt intressanta fastigheter.
- Kommunen ska äga mark i närheten till övriga redan exploaterade områden då det är ekonomiskt hållbart att förtäta i områden där investeringar i allmän plats redan är gjord.
- Kommunen ska äga skogsmark. Skogsmark i tätortsnära läge är värdefull för rekreation och skydd av naturvärden. Skogsmark i perifera lägen kan lämpa sig för markbyte.
- Kommunen kan tillämpa markbyte vid frivilliga överenskommelser om förvärv av mark.
- Kommunen förvärvar mark till förmån för att bilda nya naturreservat.
- Om exploatering sker i angränsning till annan kommun kan det vara motiverat att förvärva mark i annan kommun om aktuell kommun inte själv har intresse av att utveckla marken. I första hand eftersträvas samarbeten.
- Kommunen förvärvar, upplåter och försäljer mark till marknadsmässigt värde.
- Kommunen tillämpar motpartsgranskning.
- Kommunen ska ha ett nära samarbete med de kommunala bolagen för att underlätta bolagens markförsörjning för kommunal service.

- Kommunen ska i huvudsak sälja detaljplanelagd mark.
- Kommunen kan upplåta mark med nyttjanderätt.

### 3.1 Kommunens innehav av mark och vatten

**Bostäder** - Kommunen har i sin roll ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjning, Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Beslutade riktlinjer för bostadsförsörjning redovisar hur Gävle kommun avser uppfylla lagkravet. I både den kortsiktiga och långsiktiga planeringen för bostäder ska kommunen ha ett markinnehav som kan möta det lagstadgade ansvaret.

Privata fastighetsägare är tillsammans med kommunen en stor del i samhällsbyggnadsprocessen. Kommunen behöver dock äga mark till det som den privata marknaden inte har ansvar för, så som de allmänna intressena.

**Verksamhetsmark** – I syfte att gynna ett växande näringsliv ska Kommunen ha ett markinnehav som möter detta. Markinnehavet ska möta näringslivets olika inriktningar och behov.

**Kommunal service/samhällsservice** - När nya bostadsområden exploateras ska mark reserveras för kommunalt ändamål, kommunal service och infrastruktur. Kommunen behöver ha en markberedskap som möter de behov som framkommer i lokalresurs- och boendeplanen. Gävle kommuns inriktning är att vara ägare av den mark där kommunal service bedrivs (dnr 19KS374). Kommunen har lagligt stöd för att lösa in mark som i detaljplan har bestämmelse som stödjer kommunal service, så som förskola/skola, om den inte byggs ut för det syftet av den privata markägaren.

**Skydd av naturmark** - Kommunalt markägarskap är ett kraftfullt verktyg för kommunen att styra mot en långsiktigt hållbar markanvändning och mot de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

**Klimatneutralitet-** I syfte att nå kommunens mål om klimatneutralitet kan kommunen prioritera förvärv av mark som bidrar till att nå det målet. Kommunens markinnehav ska stödja utvecklingen av ett hållbart samhälle.

**Skogsmark** - Skog kan förvärvas strategiskt för framtida samhällsutveckling, naturvärden, rekreation och bytesmark. Skogsförvaltning sker enligt beslutad skogspolicy (Dnr: 15Ks570)

**Vatten** – Kommunen säljer vattenområde om detaljplan medger det.

## 4. Förvärv av mark

### 4.1 Frivillig överenskommelse

Gävle kommun arbetar i första hand med att nå frivilliga överenskommelser vid förvärv av mark. I en sådan överenskommelse kan ersättningen utgöras av bytesmark om motparten har intresse av det och kommunen kan möta med lämplig mark.

### 4.2 Expropriation

När en frivillig överenskommelse inte kan nås och planerad utveckling kräver ett kommunalt markinnehav tillämpar Gävle kommun Expropriationslagens stöd. Det innebär att domstol prövar Kommunens rätt att förvärva marken.

## 5. Försäljning av mark

Kommunen säljer i första hand mark som är detaljplanelagd. Kommunens mål med försäljningen är förtydligad i överlåtelsehandlingen där uppfyllande av villkor kan vara kopplat till vite.

Försäljning av icke detaljplanelagd mark kan vara befogad om berörd fastighet inte är av strategisk betydelse eller av annan betydelse för kommunal utveckling eller om marken uppfyller ett samhällsviktigt behov. Denna typ av förfrågningar hanteras i kommunens tvärfunktionella forum.

Försäljning av mark till kommunens bolag sker till bedömt marknadsvärde.

Om det inkommer en förfrågan om att förvärva mark, som inte ligger ute till försäljning, bedömer kommunen frågan ur ett planeringsstrategiskt perspektiv. Om kommunen

bedömer att en försäljning kan ske ska värdering bekostas av köparen. Kommunen kan aldrig tvingas till att sälja mark.

### **5.1 Prissättning**

Kommunen överlåter och upplåter mark till ett marknadsmässigt värde. Det är i linje med EU statsstödsregler men även med Kommunallagen.

Det marknadsmässiga värdet kan bedömas av auktoriserad värderingsperson alternativt är priset ett utslagsgivande utvärderingskriterium vid markanvisning. Priset kan också bestämmas genom budgivning vid försäljning.

Vid försäljning av mindre arealer som till exempel tillskottsmark kan kommunen själv, utifrån liknande försäljningar i tid, besluta om priset.

### **5.2 Motpartsgranskning**

Vid förvärv, försäljning, markanvisning eller tecknande av andra juridiska avtal ska Kommunen göra en motpartsgranskning i det fall motparten är en juridisk person. Anledningen till motpartsgranskningen är att minska risken för att Kommunen gör affärer med bolag som har låg sannolikhet att kunna genomföra affären, har skulder till kommunen eller har kriminell anknytning.

## **6. Markförvaltning**

Vid förvärv av mark ska alltid förvaltningskostnaden beaktas. Om marken är bebyggd ska en plan för förvaltning av byggnaden upprättas eller om byggnaden saknar kulturhistoriskt eller ekonomiskt värde kan den rivas. I fall där det är möjligt kan del av mark med byggnad avstyckas för att säljas på öppna marknaden.

### **6.1 Upplåtelser**

Kommunen kan upplåta mark och byggnader till juridiska och fysiska personer. Upplåtelseformen kan vara nyttjanderätt, arrende, hyra och tomträtt. Det finns olika regler för upplåtelseperiod, avgift, överlåtelse och förlängning med mera beroende på vilken typ av rättighetsupplåtelse som är aktuell.

Upplåtelse av mark hanteras med hänsyn till att den i tid eller geografisk utbredning inte ska hindra planerad utveckling.

## **6.2 Tomträtt**

Tomträtt är en särskild form av nyttjanderätt där kommunen har möjlighet att genom avtal styra särskild användning av detaljplanelagd mark. Tomträttshavaren äger byggnad som uppförs på den upplåtna fastigheten. Upplåtelsen är en total nyttjanderätt som gäller hel fastighet.

Kommunen ska vara restriktiva med att skapa nya tomträtter men det kan vara motiverat där kommunen ser en nytta med att kunna styra markanvändningen för specifik användning i enlighet med gällande detaljplan.

Om tomträttsinnehavaren har intresse av att utveckla användningen inom sitt nyttjanderättsområde måste det ske i överensstämmelse med kommunens inriktning för området.

### **6.2.1 Friköp av tomträtt**

Gävle kommun är positiv till friköp av tomträtt för småhus. Kommunen är mer restriktiv med friköp av tomträtter för övriga ändamål då kommunen över tid kan ha en önskan om att ha en viss rådighet över områdets användning.

Friköp av tomträtter för småhus sker till ett marknadsmässigt värde som revideras årligen och beslutas politikiskt. Friköp av tomträtter för övriga ändamål sker till ett bedömt marknadsvärde framtaget av auktoriserad värderingsman

Kommunen måste inte medge ett friköp av tomträtt. Anledningen till upplåtelsen, kommunens bedömda nytta med att över tid kunna styra särskild markanvändning på fastigheten, beaktas och är vägledande i prövningen av att medge friköp. Kommunens rådighet är styrande.

### **6.2.2 Prissättning av tomträttsavgäld**

Tomträtter för ändamålet småhus prissätts utifrån markvärdetabell och räntesats som tas fram med hjälp av en värderingsman och sedan beslutas politiskt.

Tomträttsavgälden är en årlig avgift.

Avgälden för verksamhetsmark värderas med hjälp av värderingsman.



### **6.3 Arrenden och nyttjanderätter**

Kommunen kan upplåta mark tillfälligt till juridiska och/eller fysiska personer genom exempelvis nyttjanderätt och arrende. Kommunen bör sträva efter så korta upplåtelsestider som möjligt för att inte försvåra utveckling av marken. Avgiften ska vara marknadsmässig.

Om en arrendator missköter sig och bryter mot avtalet ska arrendatorn uteslutas från att få nytt eller ytterligare arrenden.

Personer, företag och föreningar med skulder till kommunen ska inte tillåtas arrendera mark. Motpartsgranskning kan tillämpas även vid upplåtelse av mark.

Om arrendatorn har intresse av att utveckla användningen inom sitt arrendeområde måste det ske i överensstämmelse med kommunens inriktning för området. Kommunen bistår inte prövning av ny detaljplan till förmån för arrendatorns intresse.

Kommunen kan upplåta mark genom konkurrensutsättning.

#### **6.3.1 Friköp av arrenden**

För arrende där mark för bostad är en del av upplåtelsen kan friköp medges, under förutsättning att det går att bilda en ändamålsenlig fastighet. Försäljning sker till bedömt marknadsvärde. Köparen står för kostnaden för fastighetsbildningen.

Kommunen är restriktiv med att sälja brukningsvärd jordbruksmark då det är en viktig resurs och är därför av stort värde för kommunen att behålla kontrollen över. Därför arrenderas jordbruksmark ut i första hand.

#### **6.3.2 Prissättning av arrendeavgift**

Arrendeavgifterna tas fram genom marknadsmässig värdering och omvärldsbevakning. Riktlinjer för arrendeavgifter (23SBN284) är ett stöd i prissättningen av avgiften.

## 6.4 Upplåtelse av allmän plats

När kommunen upplåter allmän plats där tillfälligt bygglov kan ges ska upplåtelse tiden sammanfalla med det tillfälliga bygglovet. Utöver tillståndet kan ett avtal mellan kommunen och nyttjanderättshavaren tecknas om marken ligger inom Gävles centrala delar.

Kommunen bistår inte prövning av ny detaljplan till förmån för tillståndshavaren/nyttjanderättshavarens intresse.

Upplåtelse av allmän plats prissätts utifrån marknadsvärdering. Politiskt beslutad taxa finns.

## 6.5 Servitut

Servitut avser upplåtelse till förmån för fastighet, inte person. Kommunen bör ha en restriktiv hållning till bildandet av avtalsservitut på kommunal mark. Dessa bör endast upprättas när det är av väsentlig betydelse för den fastighet som ska bli förmånsfastighet. Ersättning för upplåtelsen ska utgå då det innebär en belastning för den tjänande fastigheten och tar i anspråk kommunägd mark för enskilt syfte.

Avtalsservitut prissätts efter hur stor belastning det orsakar den tjänande fastigheten genom en skälighetsbedömning.

Servitut som beslutas av lantmäterimyndigheten prissätts enligt myndighetens intrångsvärdering.