



Riktlinjer för förvärv och försäljning av mark och bebyggda fastigheter

Antagen av kommunstyrelsen, § 116, 2021-06-01,

diarienummer: KS/2021:353, ansvarig: samhällsbyggnadskontoret



Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Riktlinjernas syfte	3
2	Kommunens markinnehav	3
2.1	Markreserv	3
2.2	Bebyggt fastighetsbestånd	3
2.3	Strategiskt innehav	3
2.4	Markpolitik	4
3	Riktlinjer vid köp av mark och bebyggda fastigheter	4
3.1	Bevakning och förvärv av strategisk mark	4
3.2	Bytesmark	4
3.3	Frivilliga förvärv	4
3.4	Expropriation	4
3.5	Prissättning vid köp	5
4	Riktlinjer vid försäljning av mark och bebyggda fastigheter	5
4.1	Försäljning av bostads- och verksamhetstomter	5
4.2	Försäljning av övrig mark	5
4.3	Försäljning av bebyggda fastigheter	5
4.4	Försäljningspris	6
4.5	Marksamfälligheter	6
5	Uppföljning	6



1 Inledning

1.1 Riktlinjernas syfte

Dessa riktlinjer är vägledande och har som ändamål att tydliggöra viktiga ställningstaganden för kommunens långsiktiga ägande och förvaltning av kommunalägd mark och bebyggda fastigheter. Riktlinjerna syftar bland annat till att kvalitetssäkra processen som leder fram till beslut om förvärv eller försäljning av mark och bebyggda fastigheter.

2 Kommunens markinnehav

2.1 Markreserv

Den del av kommunens markinnehav som inte är detaljplanelagd är kommunens *markreserv*. Markreserven ska säkerställa nutida och framtida utveckling av kommunens samhällen och infrastruktur. Kommunens markreserv ska behandlas som en resurs ur ett långsiktigt perspektiv. Kommunen ska därför undvika att sälja mark som senare kan komma att behövas för framtida expansion. Markreserven fungerar också som en tillgång vid förhandling när kommunen vill komma över strategiska markområden.

2.2 Bebyggt fastighetsbestånd

Utöver mark äger kommunen även bebyggda fastigheter. De byggnader som kommunen äger ska primärt nyttjas i kommunal verksamhet. Omvänt ska kommunen som grundregel inte äga byggnader som inte nyttjas i kommunal verksamhet. Undantag kan dock beslutas av kommunstyrelsen för fastigheter som inte används i kommunal verksamhet men där det finns särskilda skäl för kommunens ägande, t ex att fastigheterna har ett kulturhistoriskt värde eller liknande och att detta värde riskerar att påverkas påtagligt negativt i andra aktörers ägo.

2.3 Strategiskt innehav

Det finns olika typer av mark och bebyggda fastigheter som kan anses vara av *strategisk betydelse* för kommunen. Det kan exempelvis vara mark som behövs för att kunna vidareutveckla områden för bostäder, verksamheter eller infrastruktur. Strategiskt innehav kan även innefatta mark med höga rekreativvärden för natur- och friluftslivet och, som nämnts ovan, byggnader med stort kulturhistoriskt värde.

Översiktsplanen vägleder och visar hur kommunen ser på den framtida samhällsutvecklingen och därmed vilken mark som är att betrakta som strategisk. För kommunen kan även mark utanför aktuell översiktsplan vara intressant ur strategiskt perspektiv.



2.4 Markpolitik

Markpolitik handlar om kommunens långsiktiga arbete med markanvändning och markinnehav. Begreppet omfattar förutom förvärv och –försäljning även planläggning.

Nykarvans kommun ska ha en aktiv markpolitik, vilket bland annat innebär en hög planberedskap med framtagna detaljplaner, färdiga byggrätter och annat som effektiviserar samhällsbyggnadsprocessen.

Kommunen ska samordna arbetet med översiktplan, detaljplaner, befolkningsprognos och verksamheternas lokalbehov för att strategiskt kunna fatta beslut om förvärv eller avyttring av mark och bebyggda fastigheter. När nya områden exploateras ska mark reserveras för framtida behov av kommunal service, såsom skolor, förkolor och äldreboenden.

Kommunfullmäktige ska avsätta medel i exploateringsbudget för att möjliggöra för kommunstyrelsen att köpa mark för framtida behov.

3 Riktlinjer vid köp av mark och bebyggda fastigheter

3.1 Bevakning och förvärv av strategisk mark

Kommunen bör aktivt följa den lokala fastighetsmarknaden för att ha kunskap om aktuella prisnivåer och inte missa tillfällen att genomföra strategiska förvärv av mark och bebyggda fastigheter.

3.2 Bytesmark

Kommunen bör sträva efter att ha ett bestånd av mark som kan användas vid bytesaffärer. Genom att investera i bytesmark kan kommunen underlätta framtida markförvärvsprocesser.

3.3 Frivilliga förvärv

Förvärv bör i första hand göras genom frivilliga överenskommelser. Förvärven ska om möjligt göras med god framförhållning i förhållande till exploateringsutvecklingen. Kommunen ska ha en god dialog och kontakt med markägare i områden där det är av intresse för kommunen att förvärva strategisk mark.

3.4 Expropriation

Är en frivillig överenskommelse inte möjlig att nå och syftet med förvärvet anses viktigt utifrån ett stort allmänt intresse samt att förvärvet anses vara samhällsekonomiskt lönsamt kan i yttersta nödfall tvångsinlösen enligt expropriationslagens bestämmelser tillämpas.



3.5 Prissättning vid köp

Kommunen ska förvärva mark och bebyggda fastigheter på marknadsmässiga grunder, vilket bland annat innebär att bedömning av marknadsvärdet alltid ska göras. I de fall kommunen saknar underlag för att göra en egen bedömning av marknadsvärdet ska extern, auktoriserad värderare anlitas. Kommunen ska alltid eftersträva att göra en för kommunen så ekonomiskt fördelaktig affär som möjligt.

4 Riktlinjer vid försäljning av mark och bebyggda fastigheter

4.1 Försäljning av bostads- och verksamhetstomter

Bostad- och verksamhetstomter, vilka kommunen i huvudsak tar fram genom detaljplan säljs via upphandlad fastighetsmäklare.

Mark som inte är detaljplanelagd men som bedöms lämplig för bostads- eller verksamhetsändamål säljs via fastighetsmäklare efter beviljat förhandsbesked för enstaka bostäder eller verksamheter. Avstyckning av tomter ansöks om och bekostas av kommunen efter att ett positivt förhandsbesked erhållits.

Kommunen kan även sälja markområden för bostads- eller verksamhetsändamål genom markanvisning.

4.2 Försäljning av övrig mark

Inkomna förfrågningar handläggs i turordning efter datum. Innan försäljning av en fastighet eller del av fastighet genomförs bör kommunen göra en bedömning om marken utgör strategisk mark eller av andra skäl bör stanna kvar i kommunens markreserv.

Kommunen ska eftersträva att markförsäljningar leder till lämplig fastighetsindelning. Vid försäljning av mark till angränsande fastigheter bör det ske genom tecknande av överenskommelse om fastighetsreglering. Vid fastighetsreglering ska den tillträdande fastighetsägaren svara för förrättningskostnaden.

4.3 Försäljning av bebyggda fastigheter

Bebyggda fastigheter som inte behövs i kommunal verksamhet och som inte är av kulturhistoriskt eller annat strategiskt värde för kommunen ska utredas för försäljning. Kommunen ska sträva efter öppenhet och transparens vid fastighetsförsäljningar. Därför ska utgångspunkten vara öppen försäljning via upphandlad fastighetsmäklare. Endast i undantagsfall tillåts fastigheter säljas utanför marknaden (s.k. off market-affär).



4.4 Försäljningspris

Kommunen är skyldig att vid försäljning av mark följa EU:s statsstödsregler enligt Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler samt kommunallagens förbud att gynna enskild eller enskilda.

Priset vid försäljning av mark och bebyggda fastigheter sätts utifrån ett bedömt marknadsvärde. I de fall kommunen saknar underlag för en bedömning av marknadsvärdet anlitas extern, auktoriserad värderare.

Kommunen ska alltid eftersträva att göra en för kommunen så ekonomiskt fördelaktig affär som möjligt.

4.5 Marksamfälligheter

Mark eller vattenområden som ägs av flera kallas för samfälligheter. I de samfälligheter och samägda fastigheter där kommunen har andelar kan andelarna överlåtas till övriga delägare om delägande i samfälligheten inte bedöms vara av allmänt intresse. På motsvarande sätt kan kommunen förvärva andelar i de fall samfälligheten eller den samägda fastigheten utgör strategisk mark.

5 Uppföljning

Dessa riktlinjer ska följas upp minst en gång per mandatperiod och därvid revideras vid behov.