



Policy för kommunens markinnehav

Dokumenttyp: Policy

Antaget av: Kommunfullmäktige, 2008-04-29, § 83

Senast reviderat: 2021-01-26, § 3

Giltighetstid: Gäller tills vidare



Diarienummer: KS 2020-691

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsdirektör

Adresserat till: Samtliga nämnder

Tidpunkt för aktualitetsprövning:

Relaterade styrdokument: Riktlinjer för exploateringsavtal, Riktlinjer för kommunala markanvisningar, Etableringspolicy, Naturvårdsprogram för Linköpings kommun, Riktlinjer för bostadsförsörjning

Sökord: Policy för kommunens markinnehav, Markpolicy

Innehåll

1	Inledning	4
2	Bakgrund	4
3	Mål och genomförande	5

1 Inledning

Enligt kommunfullmäktiges mål ska kommunen skapa förutsättningar för en hög och jämn byggtakt där fler får möjlighet att förverkliga drömmen om ett eget boende. Innehav av en markreserv är ett viktigt instrument i kommunens bostads- och näringslivspolitiska strävanden samt för att trygga områden för framtida infrastruktur, samhällsfastigheter, friluftsliv och naturvård. Kommunen ska därför aktivt köpa in mark för dessa ändamål.

Genom att ta en mer aktiv roll och genomföra markförvärv i strategiskt syfte kan Linköpings kommun i ökad grad påverka kommunens framtida stadsbyggnadsutveckling.

Kommunens markinnehav är av stor betydelse när nya områden ska detaljplanläggas och exploateras för bostäder eller för verksamheter. Vem som är fastighetsägare när en exploatering startar har betydelse för projektets ekonomi och inom vilken tid projektet kan genomföras. För framtida utveckling av staden och av kommunens övriga tätorter bedöms att det nu finns ett behov av ett aktivt agerande av kommunen vad gäller markförvärv.

2 Bakgrund

Kommunen strävar hela tiden efter att genom strategiska förvärv, försäljningar eller byten anpassa markreserven och möjliggöra genomförande av gällande eller kommande översiktlig planering.

Förvaltning av kommunens markreserv sker hos samhällsbyggnadsnämnden på uppdrag av kommunstyrelsen.

I kommunens översiktliga planering markeras flera bebyggelseområden för bostäder och verksamheter. I flera fall är kommunen redan fastighetsägare men det finns även betydande områden som är privatägda och som kommunen därmed kan ha intresse av att förvärva.

Jordförvärvslagen tillämpas vid köp, byte och gåva av fast egendom taxerad som lantbruksenhet. Fastigheter som är taxerade som lantbruksenheter och ägs av juridisk person kan förvärvas av kommunen oavsett om marken är utpekad som bebyggelseområden i översiktlig planering. Lagen innebär dock ett krav på förvärvstillstånd i de fall kommunen förvärvar jordbruks- eller skogsmark från en fysisk person eller ett dödsbo. Linköpings kommun har nekats förvärvstillstånd, då område aktuellt för förvärv inte varit utpekad som bebyggelseområde i kommunens översiktliga planering samt att aktuellt område varit taxerad som lantbruksenhet och ägts av fysisk person.

Mark kan förvärvas genom frivilliga överenskommelser men det kan även ske tvångsvis. Tvångsvisa förvärv sker genom expropriation i enlighet med expropriationslagen, vilken bl.a. innehåller bestämmelser om att ersättningen till fastighetsägaren i de fallen är 125 procent av marknadsvärdet.

För att säkerställa en hög byggtakt på 1 000- 1 200 lägenheter per år uppskattas behovet av mark för bostadsbyggande till 20-30 ha per år. Kommunen säljer i

genomsnitt ca 10 ha industrimark per år. Därutöver åtgår bl.a. även mark för trafiksystem, parker och rekreationsområden.

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB är ett kommunalt bolag som ska underlätta processen med fastighetsförvärv och exploatering för utbyggnad av Ostlänken och Resecentrumområdet. Bolaget köper, förvaltar och avyttrar fastigheter inom angivet område men får också genomföra mark- och fastighetsaffärer som krävs för att genomföra uppdraget även utanför det geografiska området. Bolaget ska tillgodose att exploateringsmark finns att tillgå inom bolagets "intresseområde" vid rätt tidpunkt och till konkurrenskraftiga villkor.

3 Mål och genomförande

Kommunens markreserv ska ha en omfattning och en belägenhet som ger kommunen möjlighet att nå uppsatta mål. För att möta kommunens behov av mark uppskattas att minst 50 ha per år bör förvärvas för att markinnehavet på sikt ska öka.

Markreserven ska ses i ett 40-årsperspektiv.

För tätortsutvecklingen är markområden runt staden Linköping och kommunens övriga tätorter särskilt intressanta. Förvärv ska i första hand ske inom områden som i översiktsplanen med tillägg och fördjupningar, är avsatta som bebyggelseområden. För att få till den omvandling som föreslås i den nu gällande översiktliga planeringen om att växa inåt kan även andra förvärv i viktiga strategiska lägen bli aktuella. För att långsiktigt skapa goda förutsättningar för utveckling av Linköpings stad är även fastigheter i direkt anslutning till i översiktsplanen utpekade utbyggnadsområden av intresse att förvärva. Geografiska förutsättningar med flygplats i både väst och öst, E4:an i norr och naturreservat i söder gör det framförallt intressant att förvärva fastigheter i sydväst i anslutning till Lambohov och Djurgården samt i öster i anslutning till Tallboda.

Kommunen ska ha god kunskap om 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.

Mark och byggnader som inte behövs för kommande exploateringsverksamhet eller som bytesmark kan säljas.

Det är angeläget att kommunen äger ersättningsmark som ofta krävs för att kunna genomföra en fastighetsaffär när fastighetsägaren är mer intresserad av

bytesmark än ersättning i pengar. Mark som kan vara intressant som bytesobjekt ska därför 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.