

RIKTLINJE FÖR

STRATEGISKA MARKFÖRVÄRV



STYRANDE DOKUMENT	
Dokumenttitel	Riktlinje för strategiska markförvärv
Diarienummer	KK23/26
Kategori av styrdokument	Normerande
Fastställd av	Kommunfullmäktige
Beslutsdatum	2023-02-14
Giltighetstid	*
Omfattar	*
Dokumentansvarig	*
Uppföljning	*

* Uppgift saknades i beslutat styrdokument vid tid för redaktionell revidering.

KATEGORIER AV STYRDOKUMENT	
Organiserande	Förklarar, tydliggör och reglerar kommunens roll- och ansvarsfördelning samt vem som har rätt att fatta beslut.
Normerande	Beskriver kommunens förhållningssätt i en viss fråga eller ger direktiv för hur något ska utföras och syftar till att styra beteenden utifrån en gemensam värdegrund.
Aktiverande	Beskriver vad kommunen vill förändra eller uppnå inom specifika områden och syftar till att ge ett uppdrag att handla på ett visst sätt.
Reglerande	Anger villkoren för kommunal service och vilka krav kommunen ställer på de som lever, verkar och vistas i Nyköping.

INNEHÅLL

1	KOMMUNENS MÅL OCH INRIKTNING	1
2	GENOMFÖRANDE	2
3	RESURSER FÖR GENOMFÖRANDET	2
4	UPPFÖLJNING AV RIKTLINJEN	3
5	ÄNDRINGSHISTORIK.....	4

1 KOMMUNENS MÅL OCH INRIKTNING

Nyköpings kommuns markreserv är en vital resurs ur både kort- och långsiktigt perspektiv. Markägandet är ett viktigt instrument i kommunens bostads- och näringslivspolitiska strävanden samt för att trygga områden för framtida infrastruktur, samhällsfastigheter, friluftsliv och naturvård. Ett strategiskt väl avvägt markinnehav ger större rådighet över kommunens framtida fysiska utveckling. Det ger också en möjlighet att bättre möta konjunktur- och marknadssvängningar med en jämnare utbyggnadstakt samt en ekonomisk riskspridning av kommunens tillgångar.

Nyköpings kommuns översiktsplan pekar tillsammans med kommunens hållbarhetsprogram ut den politiskt önskvärda utvecklingen i kommunen och därmed vilken mark som främst kan komma att bli aktuell att förvärva eller avveckla. Då kommunen strävar efter att utveckla en långsiktigt hållbar markreserv behöver kommunens framtida intressen bevakas ur ett längre perspektiv än det som anges i översiktsplanen. Det är därför motiverat att i vissa fall förvärva mark även utanför de områden som pekas ut i översiktsplanen.

Kommunen kan även välja att initiera utveckling genom andra verktyg än markäggande och strategiska förvärv, till exempel genom att ta fram planprogram eller utvecklingsplaner. Genom fördjupade översiktsplaner (FÖP) eller planprogram kan kommunen tydliggöra intentionerna för ett område mer i detalj och detta kan leda till att marknaden på egen hand agerar i önskad riktning, utan att kommunen aktivt genomför markförvärv. Detta kan vara en lämplig väg att gå om kommunen vill utveckla ett specifikt område men samtidigt anser att ett markförvärv av olika anledningar är orealistiskt.

Samhällsbyggnad ska möjliggöra en byggtakt i enlighet med bostadsförsörjningsprogrammet. För att möta kommunens behov av mark bör kommunen fortsatt genom förvärv, försäljning, byten och fastighetsbildning utveckla en strategisk och långsiktigt hållbar markreserv.

2 GENOMFÖRANDE

För att nå de mål och visioner som anges i översiktsplanen bör kommunen agera proaktivt i arbetet med fastighetsöverlåtelse. Kommunen ska därför ha en tydlig strategisk plan för vilka fastigheter som bör innehas för att säkerställa nutida och framtida behov, exploatering och planläggning. Utifrån denna plan pekas fastigheter ut som lämpar sig för förvärv eller avyttrande och denna bör uppdateras löpande.

För att kunna utveckla och förvalta markinnehavet bör kommunen ha en tydlig ansvarsfördelning och resurssättning som pekar ut vem eller vilka som bär ansvaret för de strategiska marktransaktionerna. Ansvarig för strategisk markförvaltning ska aktivt uppdatera sig om kommunens behov inom organisationen, och möjliga fastighetstransaktioner.

Kontakt ska löpande ske med fastighetsägare som äger mark inom områden som enligt gällande eller kommande översiktlig planering utpekats som bebyggelseområden.

Ett aktivt arbete ska också ske för 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 har kommunen rätt att nyttja lagstadgade tvångsåtgärder och ansöka om expropriation.

Mark och byggnader som inte behövs för kommande exploateringsverksamhet eller som bytesmark kan säljas. Det är dock angeläget att kommunen äger bytesmark 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.

3 RESURSER FÖR GENOMFÖRANDET

Utöver aktuell inköpskostnad tillkommer kostnader som fastighetsavgift, lagfartsavgift samt kapitaltjänstkostnad vid fastighetsförvärv. Kapitaltjänstkostnad uppstår samma år som investering tas i bruk och består av en avskrivningsdel/avbetalningsdel och internränta.

Att bevaka marknaden och bedriva ett proaktivt arbete kräver resurser vilket påverkar Samhällsbyggnad/Mark-och exploateringsenhetens driftsbudget.

Bebyggda fastigheter påverkar även Tekniska divisionen/Kommunfastigheter alternativt Samhällsbyggnad/Mark- och exploateringsenheten om förvärven ska förvaltas fram till dess de övergår till att vara en exploateringsfastighet.

Aktuella resurser ska finansieras genom Samhällsbyggnads driftsbudget.

4 UPPFÖLJNING AV RIKTLINJEN

Ansvarig för avrapportering av måluppföljning till Kommunstyrelsen är Mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnad. Avrapportering sker årsvis eller efter behov.

Riktlinjen ska ses över varje mandatperiod, i samband med aktualitetsförklaring av översiktsplanen eller vid behov.

Samhällsbyggnad ansvarar för revidering i samverkan med Kommunledningskansliet.

5 ÄNDRINGSHISTORIK

Rev	Författare	Beskrivning av förändring	Datum