

Riktlinjer för överlåtelser och förvärv av mark

1 Inledning

1.1 Syfte

Dessa riktlinjer syftar till att förtydliga Ekerö kommuns förhållningssätt i frågor kopplade till överlåtelse och förvärv av mark.

Markanvisningar och exploateringsavtal omfattas inte av detta dokument, för dessa finns särskilda riktlinjer.

1.2 Förutsättningar

Kommunen är skyldig att följa EU:s statsstödsregler vid förvärv och överlåtelse av mark. Dessutom är kommunen skyldig att i sin verksamhet följa kommunallagens likställighetsprincip och förbudet mot individuellt riktat stöd till enskilda näringsidkare. Enligt bestämmelserna i kommunallagen ska kommuner vidare ha en god ekonomisk hushållning och förvalta sina medel på ett sådant sätt att krav på god avkastning och betryggande säkerhet kan tillgodoses.

2 Kommunens markinnehav

2.1 Markreserven

Kommunägda markområden som inte är detaljplanelagda utgör kommunens markreserv. Syftet med markreserven är att långsiktigt äga och förvalta mark som i framtiden kan behövas för att säkra kommunens utveckling. Markreserven kan förädlas genom detaljplaneläggning eller användas som en förhandlingstillgång om kommunen önskar förvärva andra markområden.

2.2 Detaljplanelagd mark

Kommunen äger detaljplanelagd mark som används för olika ändamål, exempelvis skolor, äldreboenden, gator och parker. Inom detaljplaner med kommunalt huvudmannskap är kommunen skyldig att vara ägare till allmän platsmark. Redan detaljplanelagd mark kan bli föremål för ny planläggning.

2.3 Strategiskt markinnehav

Kommunens ambition är bedriva en aktiv markpolitik och förvärva strategiska markområden i de fall det bedöms fördelaktigt ur ett utvecklingsperspektiv. För att långsiktigt kunna tillgodose behov av bostäder, verksamheter, skolor, infrastruktur, grön- och rekreationsområden m.m. är det en stor fördel för kommunen att äga mark i strategiskt viktiga områden. Vilka markområden som kan anses vara strategiskt viktiga beror på förutsättningarna. I vissa fall kan det handla om markområden med stor utvecklingspotential, medan det i andra fall kan handla om områden med höga natur- och kulturvärden som kommunen bör äga i bevarandesyfte.

3 Kommunala markförvärv

3.1 Strategiska förvärv

Vid förvärv av strategiska markområden/fastigheter är det viktigt med god framförhållning. I syfte att säkerställa att den kommunala markreserven kan tillgodose kommande utvecklingsbehov, bör kommunen aktivt bevaka fastighetsmarknaden och genomföra strategiska

mark- eller fastighetsförvärv i de fall det bedöms fördelaktigt. Om ett strategiskt viktigt markområde/fastighet inte är ute till försäljning, kan kommunen även kontakta fastighetsägare för att utreda förutsättningarna till ett eventuellt förvärv.

3.2 Markpris

Kommunen ska köpa mark och fastigheter på marknadsmässiga grunder. Om kommunen saknar underlag för att bedöma marknadsvärdet ska en expertvärdering tas fram av en extern värderingsman.

3.3 Markinlösen

I vissa situationer kan kommunen behöva lösa in markområden enligt bestämmelserna i exempelvis plan- och bygglagen, fastighetsbildningslagen eller expropriationslagen. I dessa fall styrs ersättningsnivån av bestämmelserna i respektive lagstiftning.

4 Kommunala marköverlåtelser

4.1 Förfrågningar

Förfrågningar om köp av kommunal mark ska vara skriftliga och tydligt beskriva vilket markområde som omfattas av förfrågan. Frågor som kommunen behöver ta ställning till är hur kommunen ställer sig till en eventuell marköverlåtelse och hur kommunen ser på föreslagen markanvändning. I samband med detta gör kommunen även en bedömning av om berört markområde utgör strategiskt viktig mark eller av andra skäl bör kvarstå i kommunens ägo. Om kommunen är intresserad av en försäljning, behöver det också utredas om åtgärden är möjlig att genomföra rent fastighetsbildningsmässigt och att föreslagen markanvändning inte strider mot eventuell detaljplan/områdesbestämmelser. Förfrågningar ska hanteras efter fastslagen rutin.

4.2 Bostads- och verksamhetstomter

Ekerö kommun har ingen tomtkö eller intresselista för köp av kommunala bostads- eller verksamhetstomter. Nya eller befintliga bostads- och verksamhetstomter i kommunens ägo som inte behövs för kommunala ändamål säljs huvudsakligen via mäklare på den öppna marknaden. Beroende på förutsättningarna kan kommunen även välja att sälja mark till en viss part.

Kommunen kan vidare markanvisa bostads- eller verksamhetsområden genom tecknande av markanvisningsavtal. För markanvisningsavtal finns särskilda riktlinjer framtagna.

4.3 Markpris

Kommunen ska sälja mark och fastigheter på marknadsmässiga grunder, vilket innebär att priset sätts utifrån ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärdet kan antingen fastställas genom ett anbudsförfarande eller genom att en expertvärdering tas fram av en extern värderingsman.