

Markstrategi

för Ekerö kommun

Kommunens vision enligt översiktsplanen

Kommunen befinner sig i en expansiv fas med tillväxt och inflyttning. E4 Förbifart Stockholm och breddningen av Ekerövägen kommer med all säkerhet innebära en befolkningsökning för kommunen. Omvandlingen innebär att vi inom en inte alltför avlägsen framtid går från att vara en utpräglad landsortskommun till en småstad. Ekerös expansion ska ske på ett sådant sätt att varken miljö, kulturvärden eller framtida utveckling äventyras.

Målet är att bygga ett tätortsstråk från Stenhamra via Svanhagen, Ekerö centrum, Träkvista till Älvnäs. Befintligt stråk bör utvecklas med nya bostäder och bebyggelser. Genom förtätning minskas behovet av att ianspråkta orörd mark. Det ger också förutsättningar för god kommunal ekonomi då man nyttjar redan befintlig infrastruktur.

Att minska ianspråktagandet av orörd mark innebär också att tillgång till natur och parkområden vidmakthålls. Närhet till natur och parkområden ger ett mervärde för såväl kommunens invånare som övriga invånare i Regionen.

Ny betydande bebyggelse utanför tätortsstråket, på landsbygden, bör endast tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse. Utanför lokala centra ska lantbruk, hästnäring, turism och friluftsliv prioriteras.

Syftet med kommunens markstrategi

För att uppnå kommunens vision behövs en markstrategi som står i samklang med visionen. Det innebär att kommunen måste se över sitt markinnehav, sälja av fastigheter som inte överensstämmer med visionen och vara beredda att köpa fastigheter som behövs för att uppfylla visionen.

Strategin ska vara ett hjälpmedel för kommunen att vara flexibel och förberedd på förändringar. Strategin syftar också till att skapa en markberedskap som stödjer de kommunala verksamheternas arbete, att människors levnadsvillkor förbättras och att företag etableras och utvecklas i kommunen.

Ett strategiskt markinnehav ger kommunen stort handlingsutrymme att kunna styra samhällsutvecklingen i enlighet med visionerna i översiktsplanen. Som fastighetsägare ökar kommunens möjlighet att styra markanvändning, upplåtelseform och gestaltningsmässiga krav inom nya bebyggelseområden.

Strategiska markförvärv

Kommunens markinnehav ska präglas av långsiktighet och god framförhållning. Strategiska markförvärv ska genomföras i syfte att garantera god markberedskap för att effektivt kunna bemöta behov på både kort och lång sikt. Gällande översiktsplan pekar ut i vilken riktning kommunen ska växa.

I stället för att reagera på förfrågningar om köp och försäljning av fastigheter ska kommunen ta en aktiv roll. Det innebär att kommunen själv kan styra hur markinnehavet ska förändras och utvecklas över tid.

Kommunens nuvarande fastighetsinnehav

Sett till kommunens totala areal ägs endast en liten del av marken av Ekerö kommun. Tyngdpunkten på fastighetsinnehavet är förlagt till Ekerö centrum och Stenhamra. Kommunen äger också fastigheter avsedda för centrumverksamhet, förskolor, skolor och byggnader för vård och omsorg inom hela kommunen.

Kommunen äger fastigheter för jordbruksändamål, dessa fastigheter är till största del utarrenderade. Vidare äger kommunen ett flertal skogsfastigheter.

Tätortsnära fastighetsinnehav

För att kunna uppfylla kommunens vision om ett tätortstråk bör fastighetsinnehavet i detta stråk förstärkas. Framst när det gäller fastigheter för bostäder, centrumverksamhet m.m. men även fastigheter för lättare industriverksamhet som inte är störande kan komma ifråga.

Industrifastigheter

I kommunen finns många företagare, flera av företagen växer och behöver därför större lokaler. En del företagare är intresserade av att hyra lokaler av kommunen medan andra gärna vill köpa en egen fastighet. Kommunen får ofta förfrågningar om industrilokaler/fastigheter.

Kommunen har inte många fastigheter som kan nyttjas för industriändamål. För att kunna täcka behovet behöver kommunen arbeta mer strategisk med denna typ av fastigheter. När nya detaljplaner tas fram måste utrymme för industrimark finnas med. Finns det industrifastigheter till salu bör kommunen se över möjligheten till förvärv.

Skogsfastigheterna

De skogsfastigheter kommunen äger finns främst på Färingsö men även på de andra öarna äger kommunen skogsskiften.

Idag inbringar skogen inte några inkomster att räkna med däremot genererar skogen en hel del utgifter för kommunen. Skogen ska skötas, gallras och de fällda träden ska tas om hand. Vid flertalet av skogsskiftena är framkomligheten för skogsmaskiner obefintlig. Kommunen skulle behöva bygga körvägar med vändplaner invid, i princip, alla sina skogsskiften för att möjliggöra åtkomst för skötsel av skogen. Att anlägga körvägar och vändplaner innebär en stor kostnad. Kostnaden för den körväg med vändplan som byggdes vid Sånga-Nibbla, under hösten 2023, uppgick till ca 450 000 kronor. Det tillkom även kostnader om ca 100 000 kronor för att skydda de ledningar som ligger under de vägar som ansluter till körvägen. Sådana kostnader kommer kommunen att tvingas ta för åtkomst till flertalet av de skogsfastigheter som kommunen äger.

Skogen inom Ekerö kommun har också drabbats av flera granbarkborreangrepp de senaste åren. Vid sådana angrepp måste man skyndsamt gallra skogen från de angripna träden och se till att de fällda träden forslas bort. Att snabbt handla upp tjänster av det här slaget blir ofta kostsamt.

Det finns inget självändamål att kommunen ska äga skog som inte används för rekreation eller har ett viktigt samband eller särskilt ekonomiskt- eller biologiskt värde. Den skog som inte faller in under kriterierna bör i första hand skogsägare med intilliggande skog erbjudas att köpa. Därefter kan skogen erbjudas på den öppna marknaden.

Jordbruksfastigheterna

Främst äger kommunen jordbruksfastigheter på Färingsö men även några mindre skiften på Ekerö och Adelsö. Med några få undantag, är all den jordbruksmark som kommunen äger utarrenderad. Även om arrendena inbringar inkomster till kommunen så innebär det också kostnader för administration av bl.a. avtal och fakturering.

En viss del av jordbruksmark bör behållas eftersom intresset för att arrendera mark inom kommunen är stort. Det kommer ofta förfrågningar om att få arrendera mark för odling.

Jordbruksmark som är strategisk belägen, i närhet till tätortsbandet, bör också behållas. Det är mark som kan användas för framtida ändamål.

Kommunens vatten

Kommunen äger vatten runt öarna. Många sjönära fastigheter äger inte vattnet utanför sin fastighet, vattnet ägs av kommunen.

Här finns det två olika vägar att välja. Det ena är att kommunen fortsätter att äga vattnet och tecknar arrendeavtal avseende bryggor och båtplatser med fastighetsägarna. Det andra alternativet är att kommunen säljer av vattnet till de fastighetsägare som är intresserade.

Strategisk sett kan det vara klokt att sälja vattnet till intilliggande fastigheter. Det kan vara svårt att teckna arrendeavtal för bryggor som fastighetsägaren anser ligger inom deras egen fastighet.

Strategiska slutsatser

Köpa

- Kommunen tar initiativ till fler markförvärv, bevakar marknaden och kontakter fastighetsägare som äger mark i kommunen. Markförvärven prioriteras utifrån utpekade utvecklingsområden i översiktsplanen.
- Kommunens markförvärv sker på marknadsmässiga grunder. I de fall marknadspriset inte är känt bör en oberoende auktoriserad värderare anlitas.
- Kommunen byter mark för att möjliggöra nybyggnation då det kan krävas för att kunna genomföra en fastighetsaffär eller förhandla om mark i samband med ett exploateringsprojekt. Mark som kan vara intressant som bytesobjekt bör därför köpas in och behållas i kommunen som markreserv.
- Kommunen bygger upp ett kontaktnät av mäklare som kan informera oss om fastigheter som passar våra behov kommer att komma ut på marknaden.

Sälja

- Innan en försäljning av kommunalt ägd mark ska platsens utvecklingsmöjligheter undersökas. Försäljning av mark ska inte ske om det kan medföra hinder vid en kommande exploatering.

- Markförsäljningar genomförs endast då de tjänar ett strategiskt syfte i enlighet med markstrategin och övriga av kommunen antagna dokument. Ett exempel på detta kan vara för att finansiera en kommande exploatering eller för att möjliggöra förvärv av annan mark i kommunen.
- Mark ska säljas på marknadsmässiga grunder och i de fall marknadspriset inte är känt bör det bedömas av en oberoende auktoriserad värderare.
- Kommunen som markägare saknar lagligt stöd i att sälja mark till underpris.

Upplåta mark med nyttjanderätt

- Vi tar ställning i varje enskilt fall om det är möjligt att upplåta mark med nyttjanderätt eller arrendeavtal. De av kommunen beslutade dokument som reglerar riktlinjer för markanvändning, exempelvis översiktsplanen, ska inte motverkas genom ett visst nyttjande av mark.
- För att kommunen ska följa kommunallagen 2 kap 3§ - likställighetsprincipen, ska marknadsmässiga och enhetliga priser tas ut när kommunen upplåter mark för nyttjanderätt
- Vi upplåter mark med nyttjanderätt för att skapa ett mervärde för kommunen. Exempelvis för djurhållning och naturvård som bevarar och berikar en levande landsbygd samt på ett ansvarsfullt sätt förvaltar marken
- Vi arbetar med att inventera kommunens mark för att säkerställa allmänhetens tillgång och samtidigt möjliggöra utveckling av marken.
- Annekteringar - mark som olovligen tagits i anspråk ses över löpande och ska åter tillgängliggöras för allmänheten eller för kommunens behov.
- Vi ska säkerställa att mark med höga kulturhistoriska värden kan hanteras på ett hållbart sätt i dialog med den kulturhistoriska och antikvariska kompetens som kommunen kan tillgodose. Ambitionen ska vara att höga kulturhistoriska värden bevaras, och i den mån det går, förstärkas av kommunens strategiska markförvärv.