



KS § 154

Dnr KS/2023:289 – 003

Markstrategi för Strängnäs kommun

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att

1. under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag, revidera delegationsordning för kommunstyrelsen så att förutsättningar skapas för beslut i ärenden som går i linje med markstrategi för Strängnäs kommun,
2. samt uppdra förvaltningen att ta fram riktlinjer för markförsäljning.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. anta markstrategi för Strängnäs kommun, enligt förslag daterat 2023-05-31.

Yrkanden

Tomas Lönnqvist (M) yrkar på följande tillägg i del ett:

2. samt uppdra förvaltningen att ta fram riktlinjer för markförsäljning.

Maria Nerby (C) yrkar bifall till Tomas Lönnqvists (M) förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer bifall mot avslag till attsats 1 och finner att kommunstyrelsens bifaller förslaget.

Ordföranden ställer bifall mot avslag till Tomas Lönnqvists (M) tilläggsyrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Ordföranden finner sedan att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

Beskrivning av ärendet

Visionen i förslaget till flerårsplan 2024-2026 för Strängnäs kommunkoncern lyder "tillsammans och med invånarnyttan i fokus, skapar vi framtidens hållbara kommun i hjärtat av Mälardalen". Den långsiktiga färdriktningen skapas genom kommunens vision, översiktsplan och andra framåtsyftande styrande dokument.

Strängnäs kommun äger cirka 3000 hektar mark, vilket utgör cirka två procent av kommunens totala yta. Ungefär hälften av markinnehavet utgörs av skogsmark som är fördelat på ca 1300 ha utanför detaljplanelagt område och ca 500 ha inom

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



detaljplanelagt område. Kommunen äger mark i alla kommundelar, merparten av markinnehavet finns i Strängnäs tätort.

Den kommunägda marken kan delas in i markreserv, exploateringsmark och allmän platsmark. Markreserven förvaltas på längre sikt genom långsiktig skogsskötsel samt jakt- och jordbruksarrenden. Exploateringsmarken består av detaljplanerad mark för bostäder och verksamheter samt mark där detaljplaneläggning har påbörjats. Allmän platsmark utgörs av gator, torg och parker m m inom tätbebyggt område.

Markstrategin anger inriktningen för kommunens markpolitik. Kommunen föreslås utöka sitt markinnehav utifrån följande inriktning:

- förvärv för framtida markbyten,
- arbetet med markreserven ska ses ur både ett kortsiktigt (~10 år) och ett långsiktigt (~50 år) perspektiv,
- kommunens intresseområden för förvärv innefattar hela kommunens geografiska område,
- kommunen aktivt ska bevaka marknaden och ha löpande kontakt med markägare i kommunen,
- kommunen är restriktiv vid försäljning och säljer i första hand detaljplanelagd mark.

Mark kan förvärfas genom olika metoder. Kommunen arbetar i första hand med frivilliga överenskommelser vid förvärv av mark. Byte av mark kan vara aktuellt i fall där säljaren är mer intresserad av mark än pengar i ersättning. Kommunen har i några fall rätt att lösa in mark för att genomföra en detaljplan. Försäljning av kommunägd mark sker i enlighet med kommunens beslutade riktlinjer för markanvisning.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Genom långsiktigt markägande tar kommunen del av markens värdeutveckling över tid. Avsikten med strategiska markköp är långsiktigt att de ska vara självfinansierade och att kommunen ska utöka det kommunala markinnehavet, dvs areal för markinköp ska överstiga areal för mark som säljs.

Övriga konsekvenser

Att inneha en markreserv och bedriva en aktiv markpolitik är ett viktigt instrument för kommunen för att kunna möjliggöra sina ambitioner inom bostads-, hållbarhets- och näringslivsområdet. Det ger också kommunen möjlighet att trygga områden för framtida projekt inom infrastruktur, samhällsfastigheter, friluftsliv, naturvård och landsbygdsutveckling på både kort och lång sikt.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Genom att ta en aktiv roll och arbeta mer med markförvärv i ett strategiskt syfte kan kommunen i en ökad grad påverka Strängnäs framtida hållbara samhällsutveckling.

Uppföljning

Reviderad delegationsordning beslutas på ett kommande sammanträde i det fall kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

Beslutet följs upp av förvaltningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, Markstrategi Strängnäs kommun, 2023-05-31

Styrdokument, Markstrategi för Strängnäs kommun, förslag, 2023-05-31

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Beslutad:	2023-x-x
Myndighet:	Kommunfullmäktige
Diarienummer:	KS/2023:289 – 003
Ersätter:	-
Gäller för:	Strängnäs kommun
Gäller fr o m:	1 oktober 2023
Gäller t o m:	Tills vidare
Dokumentansvarig:	Mark- och exploateringsenheten
Uppföljning:	Vid behov

Markstrategi för Strängnäs kommun

Bakgrund och Syfte

Visionen i förslaget till flerårsplan 2024-2026 för Strängnäs kommunkoncern lyder "tillsammans och med invånarnytan i fokus, skapar vi framtidens hållbara kommun i hjärtat av Mälardalen". Den långsiktiga färdriktningen skapas genom kommunens vision, översiktsplan och andra framåtsyftande styrande dokument.

Att inneha en markreserv är ett viktigt instrument för kommunen för att kunna möjliggöra dessa ambitioner inom bostads, hållbarhets- och näringslivsområdet. Det ger också kommunen möjlighet att trygga områden för framtida projekt inom infrastruktur, samhällsfastigheter, friluftsliv, naturvård och landsbygdsutveckling på både kort och lång sikt.

På senare år har kommunernas förutsättningar beträffande markförvärv delvis förändrats i och med avskaffandet av den s k Förköpslagen. Samtidigt har bostadsbyggandet och efterfrågan på verksamhetsmark, exempelvis mark för handel, logistik och industriändamål, ökat i landet.

Genom att ta en aktiv roll och arbeta mer med markförvärv i ett strategiskt syfte kan kommunen i en ökad grad påverka Strängnäs framtida hållbara samhällsutveckling och samtidigt ur ett ekonomiskt perspektiv ta del av markens värdeutveckling över tid.

Kommunens markinnehav nuläge

Strängnäs kommun äger cirka 3000 hektar mark, vilket utgör cirka två procent av kommunens totala yta. Ungefär hälften av markinnehavet utgörs av skogsmark som är fördelat på ca 1300 ha utanför detaljplanelagt område och ca 500 ha inom detaljplanelagt område. Kommunen äger mark i alla kommundelar, merparten av markinnehavet finns i Strängnäs tätort.



Den kommunägda marken kan delas in i markreserv, exploateringsmark och allmän platsmark. Markreserven förvaltas på längre sikt genom långsiktig skogsskötsel samt jakt- och jordbruksarrenden.

Exploateringsmarken består av detaljplanerad mark för bostäder och verksamheter samt mark där detaljplaneläggning har påbörjats.

Allmän platsmark utgörs av gator, torg och parker m m inom tätbebyggt område.

Kommunens senaste större markinköp är inköpet av den mark som idag ingår i fastigheten Eldsund 7:1. Marken inköptes år 2009 från Fortifikationsverket.

Strategiskt markinnehav på kort och lång sikt

För kommunen innebär strategiska markförvärv att kommunen ska kunna genomföra förvärv som skapar möjlighet för hållbar samhällsutveckling. Förhoppningen är att dessa markköp ska bli självfinansierade ur ett långsiktigt perspektiv. Detta ska genomföras genom att:

- ha som ambition att över tid utöka det kommunala markinnehavet, d v s areal för markinköp ska överstiga areal för mark som säljs. Av intresse för köp är såväl jord- och skogsbruksmark som strategiska pusselbitar. En strategisk pusselbit kan exempelvis vara en bebyggd fastighet som behöver omvandlas/utvecklas eller som har stor påverkan på ett områdes utveckling.
- förvärva mark för framtida markbyten. Den här typen av förvärv behöver inte utgöra exploateringsmark.
- arbetet med markreserven ska ses ur både ett kortsiktigt (~10 år) och ett långsiktigt (~50 år) perspektiv.
- kommunens intresseområden för förvärv innefattar hela kommunens geografiska område men extra intressanta är områden som anses utvecklingsbara enligt kommunens strategiska dokument.
- kommunen aktivt ska bevaka marknaden men även ta kontakt med markägare i kommunen för att kunna agera proaktivt.
- kommunen är restriktiv vid försäljning och säljer i första hand detaljplanelagd mark. Mark och byggnader ska inte säljas om det finns risk för att detta skulle kunna medföra hinder vid en kommande exploatering. De fem etableringsprinciperna, klimat- och energiplanen, riktlinjer för bostadsförsörjning samt gällande översiktsplan m m ska tas med vid bedömningen av huruvida försäljning är lämplig eller inte. Detsamma gäller även vid markbyte.



Metoder

Inköp av mark

Frivilliga förvärv

Kommunen arbetar i första hand med frivilliga överenskommelser vid förvärv av mark.

Bytesmark

Byte av mark kan vara aktuellt i fall där säljaren är mer intresserad av mark än pengar i ersättning.

Kommunens rätt att lösa in mark

Kommunen har i några fall rätt att lösa in mark för att genomföra en detaljplan. Bland annat har kommunen rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för. Kommunen får även lösa in kvartersmark för allmänt ändamål om markens användning inte ändå kan anses säkerställd. Efter en detaljplans genomförandetids utgång får kommunen i vissa fall lösa in även kvartersmark för enskilt ändamål.

Försäljning av mark

Kommunen anvisar mark i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om Riktlinjer för markanvisning. Markanvisning kan ske genom:

- Anbud
- Tävling
- Direktanvisning

Bilagor:

1. Karta primära utbyggnadsområden enligt ÖP
2. Logistiska knutpunkter

