



# Markpolicy Nyköpings kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2019-09-10

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Syftet med kommunalt markägande .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Övergripande målområden – Nyköpings kommun .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Strategiskt markinnehav, markupplåtelse samt markförvärv .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Prioriterad markanvändning .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Överlåtelse eller upplåtelse.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Revidering av policyn .....</b>	<b>8</b>

## 1 Inledning

Nyköpings kommun har det övergripande ansvaret för att utveckla samhällsplaneringen och samhällsbyggandet i kommunen. Detta gäller inom såväl kommunens eget som de privata fastighetsägarnas markinnehav. Ett långsiktigt och hållbart markägande är därför en viktig förutsättning och styrmedel för kommunen att kunna påverka samhällets utveckling i framtiden.

Nyköpings kommun är fastighetsägare. Kommunstyrelsen har enligt delegationsordningen givit enheten för Mark- och exploatering det operativa ansvaret för markinnehavet.

## 2 Syftet med kommunalt markägande

Nyköpings kommuns fastighetsinnehav, markreserven, ska primärt användas för att uppfylla kommunens Grunduppdrag.

I alla delar av kommunen ska en fortlöpande utveckling av markinnehavet ske (genom förvärv, byten och försäljning), i syfte att *förbättra* och *förstärka* samhällets möjlighet till utveckling. Det gäller inom såväl centralorten, tätorter, småorter som landsbygden. Markreserven ska därför ses i minst ett 30-årigt perspektiv.

Ytterst handlar markägandet om att på ett robust sätt balansera markanvändningen så att *Hållbar tillväxt*, *Grön omställning*, *Social sammanhållning* och *God ekonomisk hushållning* lägger grunden för en hållbar kommun.

För att på ett tydligt sätt klara uppgiften behövs styrdokument och prioriteringar för markanvändning med beaktande av såväl sociala, miljömässiga som ekonomiska aspekter.

## 3 Övergripande målområden – Nyköpings kommun

Nyköpings kommun ska ha en god plan- och markberedskap för att snabbt och effektivt kunna möta behov av utbyggnad i form av bostäder, infrastruktur och rekreationsområden. Det kommunala markinnehavet ska därför ha en omfattning och belägenhet som möjliggör att uppsatta mål nås. Ett stöd i denna utveckling återfinns även i de globala målen inom Agenda 2030. De övergripande målområdena för Nyköpings kommun som på ett eller annat sätt berör kommunalt markägande är:

1. Hållbar tillväxt  
Inom ramen för tillväxtmålet ryms att antalet invånare och företagandet i Nyköping ska växa i och med att kommunen integreras med

omkringliggande regioner. Med målet följer också att nya hållbara *boendemiljöer* etableras och att kommunen skapar ett bra *företagsklimat*.

## 2. Grön omställning

I Nyköpings kommun ska medborgarna och företag ges möjlighet att enkelt göra miljövänliga och hälsosamma val i vardagen. Målet är minskade utsläpp av växthusgaser, effektivare energianvändning, trygg energiförsörjning och omställning till förnybar energi. Närhet till naturmiljöer genom en långsiktig planering och hushållning med kommunens mark- och vatteninnehav förstärker kommunens möjligheter till att uppnå målet med Grön omställning.

## 3. Social sammanhållning

Möjligheten till ett rikt fritidsliv, där alla medborgare kan vara delaktiga, stärker den sociala sammanhållningen i Nyköpings kommun. Samtidigt som hög tillgänglighet till det kommunala markinnehavet är av avgörande betydelse för medborgarna är ett varsamt nyttjande av detsamma långsiktigt hållbart.

## 4. Hållbar ekonomi

Nyköpings kommuns markinnehav utgör en av kommunens stora och värdefulla tillgångar. För att kommande generationer ska ges goda förutsättningar till ett gott liv i kommunen är en balanserad och ekonomisk hushållning med markinnehavet en förutsättning.

För att kunna möta kommunens behov av mark i samband med exploatering och bostadsbyggande åtgår ca 10 ha årligen. Till detta ska läggas den mark, om ca 10 ha, som åtgår för industriändamål, offentlig verksamhet som skolor, trafiksystem, infrastruktur, parker och friluftsjändamål. Detta innebär att drygt 20 ha årligen åtgår för olika typer av samhällsutveckling.

# 4 Strategiskt markinnehav, markupplåtelse samt markförvärv

Ett strategiskt *markinnehav* ska antingen utgöras av ett tätortsnära markområde eller av fastigheter som på kort eller lång sikt kan bidra till samhällsutveckling. Översiktsplanen, med fördjupningar, utgör grunden för den bedömningen. Kommunens strategiska markinnehav ska antingen *upplåtas* genom exploatering, nyttjanderätt, kvarstå i kommunal ägo eller användas i strategiska markbyten.

Strategiska *markförvärv* kan:

- Förstärka befintligt markinnehav genom förbättrad arrondering där positiva effekter av förtätning nås genom till exempel närhet till befintlig VA och annan infrastruktur, kollektivtrafik etcetera

- Förstärka markinnehavet om uppenbar samhällsnytta kan identifieras, t. ex skyddsområden för vattentäkt, markavsnitt för skolor, infrastruktursatsningar, tillgängliggöra eller skydda natur för allmänheten, etcetera
- Förstärka markinnehavet där tillväxtstråk är identifierade eller kan komma att aktualiseras.
- Förstärka markinnehavet där mellankommunala intressen samverkar.
- Förstärka markinnehavet med större sammanhängande områden som på lång sikt bedöms kunna bidra till samhällsutveckling.
- Förstärka markinnehavet med objekt som kan utgöra bytesobjekt och på så sätt bidra till en tydlig samhällsnytta.
- ska så långt det är möjligt genomföras så att expropriation undviks.

Fastighet med byggnadsbestånd som inte har något ekonomiskt värde, kulturhistoriskt bevarandevärde eller värde för friluftslivet ska rivras för att möjliggöra framtida markåtkomst alternativt säljas till antingen hyresgäst, fastighetsförvaltande kommunalt bolag eller annonseras på marknaden.

Kan en försäljning medföra hinder, vid en kommande exploatering eller annan framtida markanvändning, ska försäljning ej ske.

## 5 Prioriterad markanvändning

Bedömning av ett områdes eller fastighets långsiktiga betydelse för hållbar samhällsutveckling utgör grunden vid prioritering av markanvändning. Utifrån de tre hållbarhetsperspektiven ska, vid varje enskilt tillfälle då markanspråk görs, en inbördes prioritetsordning av vilket perspektiv som väger tyngst, näst tyngst etcetera anges. De tre perspektiven är och karaktäriseras av:

1. Social hållbarhet  
Varierande boendemiljöer, offentliga mötesplatser, rekreation och friluftsliv, kulturmiljöer, utbildning, integration.
2. Ekologisk hållbarhet  
Levande skogar och vatten, rikt växt och djurliv, biologisk mångfald, ekosystemtjänster.
3. Ekonomisk hållbarhet  
Ekonomisk hushållning med mark och vatten i syfte att nå en långsiktigt hållbar markanvändning och samhällsutveckling.

I samband med förändrad markanvändning ska perspektiven värderas, prioriteras och beaktas så att det tydliggörs till vilket hållbarhetsperspektiv markanspråket primärt ska anpassas till. Varje beslut om förändrad markanvändning ska dokumenteras.

## 6 Överlåtelse eller upplåtelse

Nyköpings kommun säljer eller upplåter mark på marknadsmässiga villkor. Kommunens avkastningskrav utgår från att mark upplåtes eller överlåtes till marknadspris. Om marknadsvärdet inte är känt beställs en markvärdering av oberoende part.

### 1 Överlåtelser vid exploatering

Vid tecknande av *markanvisningsavtal* ges en tidig prisindikation och försäljning av mark för flerbostadshus baseras köpeskillingen på pris per m<sup>2</sup> BTA samt kostnader för utbyggnad av allmän plats. Exploateringsbidrag kan tillkomma om exploateringen är av betydelse för områdets utveckling.

Vid överlåtelse eller förvärv av fastighet ska marknadsvärdet fastställas genom gängse metod, t. ex. "Ortsprismodellen" eller annan värdering av oberoende värderingsinstitut.

Vid försäljning av mark för *småhustomter* sätts en köpeskillning per tomt, där varje områdes läge, byggrätt och förutsättningar för byggnation samt kostnader för utbyggnad av allmän plats ligger till grund för prissättningen.

Anslutningsavgift för VA debiteras separat enligt gällande VA-taxa.

### 2 Upplåtelser

Upplåtelser av det kommunala markinnehavet administreras antingen av Polisen eller av Samhällsbyggnad. Allmän plats upplåtes av Polisen, där Tekniska Divisionen är remissinstans, och kvartersmark samt markreserven av Samhällsbyggnad.

Utgångspunkt för prissättning av en upplåtelse inom kvartersmark ska vara värdet på marknaden för motsvarande upplåtelse. En upplåtelse till en förening sker via Kultur och Fritidsnämnden. Nämnden erlägger marknadspris för nyttjanderätten till Samhällsbyggnad. Kultur och fritidsnämnden upplåter i sin tur nyttjanderätten och utger därefter skäligt föreningsbidrag arrenderande förening.

Beroende på om person, fysisk eller juridisk, genom upplåtelsen antingen bidrar till samhällsnytta eller om upplåtelsen inte utgör en del i kärnverksamheten kan en tillämpning med *pristillägg* alternativt *prisavdrag* vara relevanta.

$$\text{Pris för upplåtelse} = \text{Marknadspris} \pm \text{Pristillägg/Avdrag}$$

### 3 Nyttjanderätter

Med nyttjanderätter avses:

- A. Arrende
- B. Tomträtt
- C. Servitut
- D. Ledningsrätt

Dessutom finns s.k. *Allmänna nyttjanderätter* ditt bl. a jakträttsupplåtelser hör. *Jakträttsupplåtelser* utgår från om upplåtelsen avser jakträtt för Högvilt – och eller Småvilt. Arrendator är jaktlag och av kontraktet ska framgå huruvida jakt är tillåtet på helgdagar eller ej.

#### A. Arrende

Arrende är en upplåtelse av mark mot betalning och kan jämföras med att arrendatorn ”hyr” marken och har den i sin besittning (total nyttjanderätt). Syftet med kommunalt markägande kan få konsekvenser vid val av arrendator.

Följande arrendeformer finns:

1. *Lägenhetsarrende* kan bestå av t. ex parkeringsplats, upplagsplats och fotbollsplan.
2. *Anläggningsarrende* är en upplåtelse där hus och byggnader får uppföras med syfte på näringsverksamhet dvs. bensinstationer, hus för grill/restaurang även mark för master (mobiltelefon) ingår i upplåtelseformen.
3. *Bostadsarrende* är en upplåtelseform där arrendatorn får möjlighet att uppföra ett hus/fritidshus och bibehålla huset som bostad på upplåten mark.
4. *Jordbruksarrende* kan delas in i gårdsarrende och sidoarrende. Förenklat är ett gårdsarrende kopplat till en bostad för arrendatorn med tillhörande jordbruksmark medan i ett sidoarrende avser endast jordbruksmark.
5. *Fiskearrende* avser antingen yrkesfiske eller enskilt fiske med handredskap. Kräddfångst ingår i denna upplåtelseform.

Arrendeformerna regleras i Jordabalken kapitel 7 - 9.

#### B. Tomträtt

Tomträtt, är en upplåtelseform där kommunen/staten äger marken och tomträttsinnehavaren betalar en avgäld, en "hyra", för marken. På marken kan bostadshus eller hus för näringsverksamhet byggas. Med tomträtt kommer ett starkt besittningsskydd och långa avtalstider.

### C. Servitut

Servitut kan enklast beskrivas som avtal mellan två fastigheter där ena fastigheten har rätt att i någon avseende nyttja en annan fastighet (begränsad nyttjanderätt).

Servitut knyter an till ändamålsenlig markanvändning av stadigvarande betydelse, exempelvis, när en fastighet behöver nyttja en väg som ligger på en annan fastighet och i stället för att bygga en helt ny väg, avtalar man om ett servitut mellan fastigheterna. Det finns två typer av servitut:

- Avtalsservitut
- Officialservitut

*Avtalsservitut*, upprättas mellan fastighetsägare i form av ett skriftligt avtal mellan parterna där man beskriver den ena fastighetens "rätt" att nyttja den andra fastigheten. Ersättning kan utgå till belastad fastighet. Avtalsservitut kan därefter skrivas in i fastighetsregistret och bli offentlig.

*Officialservitut* upprättas av Lantmäteriet som ett myndighetsbeslut, efter prövning av bland annat ändamålsenlig markanvändning och stadigvarande betydelse. Lantmäteriet fastställer eventuell ersättning till belastad fastighet.

### D. Ledningsrätt

Ledningsrätt, avser rätten att belasta andra fastigheter med samhällsnyttig ledning i form av till exempel el, vatten, fjärrvärme och fiberkabel. Ledningsägaren får genom ledningsrätten rätt att anlägga, bevara, underhålla och förnya ledningen över de belastade fastigheterna. Ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning.

## 7 Revidering av policyn

Markpolicyn ska aktualitetsprövas varje mandatperiod. Första gången detta sker blir år 2022.

Ansvarig för aktualitetsprövningen är Mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnad. Vid behov av revidering av dokumentet ska beslut om detta fattas av Kommunfullmäktige.