



Riktlinjer för kommunägda fastigheter

| | |
|----------------------------------|---|
| Typ av styrdokument | Riktlinjer |
| Beslutsinstans | Kommunstyrelsen |
| Fastställd | 2023-05-10 |
| Diarienummer | KS 2022/00032 |
| Giltighetstid | Fr.o.m. 2023-05-15 och tills vidare |
| Dokumentet gäller för | Samtliga nämnder och förvaltningar i kommunen |
| Dokumentansvarig | Verksamhetschef Samhällsbyggnad |
| Tidpunkt för aktualitetsprövning | Vid behov |

Innehåll

| | |
|---|----|
| 1. Inledning | 3 |
| 1.1 Bakgrund | 3 |
| 1.2 Riktlinjernas syfte..... | 3 |
| 1.3 Övergripande principer..... | 3 |
| 2. Riktlinjer för kommunens markinnehav | 5 |
| 2.1 Markreserv | 5 |
| 2.2 Bebyggt fastighetsbestånd..... | 5 |
| 2.3 Allmän plats | 5 |
| 2.4 Naturvårdsområden | 6 |
| 2.5 Skogsmark..... | 6 |
| 3. Riktlinjer vid förvärv av mark och bebyggda fastigheter..... | 7 |
| 3.1 Bevakning och förvärv av strategisk mark och bebyggda fastigheter | 7 |
| 3.2 Frivilliga förvärv | 7 |
| 3.4 Expropriation och inlösen..... | 7 |
| 3.5 Prissättning vid köp..... | 8 |
| 4. Riktlinjer vid försäljning av mark och bebyggda fastigheter | 9 |
| 4.1 Kommunens åtagande vid markförsäljning av oexploaterad mark .. | 9 |
| 4.2 Kommunens åtagande vid försäljning av bebyggda fastigheter | 10 |
| 4.3 Försäljningspris - inriktning vid prissättning | 10 |
| 5. Riktlinjer vid förvaltning av kommunägd mark | 11 |
| 5.1 Olika typer av arrenden | 11 |
| 5.2 Servitut | 12 |
| 5.3 Skog..... | 12 |
| 5.4 Övriga nyttjanderätter..... | 12 |
| 6. Riktlinjer vid förädling av kommunägd mark | 13 |
| 6.1 Initierande av detaljplan | 13 |
| 6.2 Planprocess | 13 |
| 6.3. Fastighetsskötsel och ansvar under planprocessen..... | 13 |
| 6.4 Utbyggnad av allmänplats | 13 |

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Falköpings kommun har det yttersta ansvaret för samhällsutveckling inom sitt geografiska område. Ett av kommunens viktigaste verktyg för att påverka och styra samhällsutvecklingen är kommunens markinnehav men också planmonopolet, det vill säga kommunens ensamrätt att genom översikts- och detaljplanering styra markanvändningen. Kommunens översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning och andra styrdokument beskriver den politiska viljan om hur och var kommunen ska växa och utvecklas.

I sin roll som fastighetsägare ska kommunen använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet.

Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar och förädlar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer och skapa förutsättningar för näringsliv som utvecklas.

1.2 Riktlinjernas syfte

Det övergripande syftet med riktlinjerna är att samla information och förtydliga aktuell arbetsmetodik och gällande praxis kring kommunens långsiktiga förvaltning, förvärv, försäljning och förädling av kommunägdmark och kommunens bebyggda fastigheter.

Riktlinjerna ska utgöra ett beslutsunderlag vid kommunal hantering av exploaterings- och fastighetsärenden och även ligga till grund för ansvarsfördelning i arbetet med dessa frågor.

Dokumentet är indelat i fem separata avsnitt:

- Riktlinjer för kommunens markinnehav
- Riktlinjer vid förvärv av mark och bebyggda fastigheter
- Riktlinjer vid försäljning av mark och bebyggda fastigheter
- Riktlinjer vid förvaltning av kommunägd mark
- Riktlinjer vid förädling av kommunägd mark

1.3 Övergripande principer

Falköpings kommun är en stor mark- och fastighetsägare, huvudman för gator och andra allmänna platser, samt ansvarig för planering och utveckling inom kommunens geografiska område. Det är kommunen, som genom sitt ansvar

för planläggning, beslutar om markens användning och bebyggelsens utformning.

Översiktsplanen är vägledande vid detaljplanering. All ny bebyggelseplanering i Falköpings kommun ska utgå från den gällande översiktsplanen.

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser stadsbyggnadsprojekt är att det ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för planläggning och genomförande ska täckas av markförsäljningsintäkter och/eller ersättningar från exploatören. Kommunen tillämpar även medfinansieringsersättning till följd av kommunala investeringar i statlig transportinfrastruktur.

Försäljning av mark ska ske till marknadspris och under goda marknadsförutsättningar. Hänsyn ska tas till det långsiktiga behovet av mark för ny bebyggelse och försäljningen spridas ut över tiden efter målsättningar om utbyggnadstakt.

Falköpings kommun använder plankostnadsavtal i planeringsprocessen för att säkerställa genomförandet av detaljplaner och en effektiv exploateringsprocess.

Styrprinciperna för lokalförsörjning grundar sig i att ha ändamålsenliga lokaler för Falköpings kommuns verksamheter. Lokalbehovet ska i första hand tillgodoses inom ägda fastigheter, i andra hand genom lokaler inom kommunala bolag och i sista hand hos externa ägare.

2. Riktlinjer för kommunens markinnehav

Relaterade dokument:

- *Rutin för ansvarsfördelning för markförvaltning*
- *Rutin för försäljning av bebyggda fastigheter*
- *Grönstrukturplan*
- *Friluftspan*
- *Skogsbruksplan*
- *Strategi för kommunägd skog*
- *Naturvårdsprogram*

2.1 Markreserv

Markreserv är den del av kommunens markinnehav som är avsedd för framtida exploateringsbehov. Markreserven ska säkerställa framtida områden för bostäder, industri, verksamheter, infrastruktur samt friluft- och rekreationsområden med mera. En markreserv är oftast inte detaljplanerad, och marken kan oftast fortsätta användas till det som den är mest lämpad för (oftast jord- eller skogsbruk) till dess att en detaljplan har antagits.

Ett strategiskt markinnehav innebär att kommunen kan utveckla en långsiktigt hållbar markreserv som innehåller mark som kan användas för nutida och framtida samhällsutveckling. Översiktsplanen för Falköpings kommun ger vägledning i vilken mark som kan komma att bli aktuell att förvärva då översiktsplanen pekar ut den önskvärda utvecklingen i kommunen.

2.2 Bebyggt fastighetsbestånd

Utöver oexploaterad mark äger kommunen även bebyggda fastigheter. Byggnaderna ska vara ändamålsenliga utifrån den verksamhet som finns i byggnaden. I syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Falköpings kommuns verksamheter finns en övergripande lokalförsörjningsprocess som grundar sig utifrån flerårsplanens budgetramar. Lokalförsörjning innefattar resursplanering av ägda och externa lokaler samt projektinvesteringar. Den strategiska lokalförsörjningsprocessen styrs av fyra principer:

- Långsiktig planering
- Helhetssyn
- Lokaleffektivitet
- Kommunalt ägande av byggnader

2.3 Allmän plats

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och utgörs av gator, vägar, torg, parker, lekplatser med mera. Allmänna platser ska vara tillgängliga för allmänheten och får endast tillfälligt upplåtas

för enskild verksamhet. Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

2.4 Naturvårdsområden

Vissa delar av den kommunägda marken består av naturvårdsområden. Det kan vara områden som omfattas av kommunala naturreservat eller områden som omfattas av höga naturvärden som behöver skötas på sätt som gynnar den specifika naturtypen. Det kan även vara mark som är till för friluftslivets intressen, så som tätortsnära ströv- och rekreationsområden.

2.5 Skogsmark

En del av kommunens markinnehav utgörs av skogsmark. Den består dels av produktiv skog men även en stor del avsedd för naturvård. Den kommunägda skogen ska förvaltas enligt strategi för kommunägd skog och de åtgärderna som framgår av skogsbruksplanen.

3. Riktlinjer vid förvärv av mark och bebyggda fastigheter

Relaterade dokument:

- Översiktsplan

3.1 Bevakning och förvärv av strategisk mark och bebyggda fastigheter

Det är av stor vikt att kommunen har en god framförhållning när det gäller förvärv av strategisk mark och bebyggda fastigheter. Detta är viktigt eftersom kommunen behöver inneha en markreserv som tillgodoser kommande behov av bostads- och verksamhetsområden samt infrastruktur. Det är även viktigt att se över vilka bebyggda fastigheter som kan vara av intresse för kommunal verksamhet. Kommunen bör därför aktivt bevaka den öppna fastighetsmarknaden och genomföra strategiska markförvärv. Gällande översiktsplan ska vara vägledande i bedömningen av vad som är ett strategiskt markförvärv.

3.2 Frivilliga förvärv

Falköpings kommun ska sträva efter att utöka markreserven genom frivilliga överenskommelser. Förvärven ska genomföras med god framförhållning i förhållande till exploateringsutvecklingen. Detta innebär en framförhållning på minst 10-20 år.

Kommunen ska sträva efter att ha en god dialog och kontakt med markägare i ett tidigt skede inom områden där det är av intresse för kommunen att förvärva strategisk mark.

3.4 Expropriation och inlösen

Om en frivillig överenskommelse inte kan nås och syftet med förvärvet anses viktigt utifrån ett väsentligt allmänt intresse samt att förvärvet anses vara samhällsekonomiskt lönsamt kan i yttersta nödfall tvångsinlösen enligt expropriationslagens bestämmelser tillämpas.

Enligt expropriationslagens och plan- och bygglagens bestämmelser har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in privatägda fastigheter som ligger inom allmän platsmark. I de fall fastighetsägaren begär att kommunen ska lösa in fastighet som omfattas av allmän platsmark har de rätt till inlösenersättning enligt expropriationslagen. I dessa fall ska, om det inte endast är

fråga om ringa värden och en överenskommelse kan nås, en värdering av fastigheten genomförs av auktoriserad värderingsman för att fastställa ersättningen enligt expropriationslagen.

3.5 Prissättning vid köp

Kommunen ska köpa och försälja mark på marknadsmässiga grunder. En bedömning av marknadsvärdet ska göras av en auktoriserad värderare.

4. Riktlinjer vid försäljning av mark och bebyggda fastigheter

Relaterade dokument:

- Regler för fördelning av tomter för småhus
- Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal
- Rutin för förvärv och försäljning av bebyggda fastigheter

4.1 Kommunens åtagande vid markförsäljning av oexploaterad mark

I huvudsak säljs kommunens mark i befintligt skick. Det innebär att kommunen inte står för iordningsställande av marken som säljs. I vissa fall kan kommunen behöva göra vissa åtgärder på enskilda tomter för att kunna likställa tomtpiserna i ett område.

Innan försäljning av mark inom områden med generellt biotopskydd eller artskydd ansvarar kommunen för att ansöka om dispens för borttagande av biotopen eller artskyddet samt genomförande av dispensbeslut. Stadsbyggnadsavdelningen ansvarar för att ansöka om dispens för relevanta åtgärder. Vid nyexploatering ska åtgärderna ingå i investeringsbeslutet för att genomföra detaljplanen. För detta tas en avgift ut vid försäljningen utöver tomtpriset på äldre tomter där biotoperna finns kvar och där övrig exploatering redan skett.

Vid försäljning av kommunala tomter ansvarar kommunen för en gatuanslutning till fastigheten. Om köparen vill, och om detta är möjligt, anlägga flera gatuanslutningar bekostar köparen detta genom att en avgift tas ut vid försäljningen utöver tomtpriset. Om köparen i efterhand vill anlägga fler anslutningar eller om det behövs på grund av köparens önskemål om fastighetsindelning ska detta godkännas och genomföras av park/gata avdelningen samt faktureras köparen. Kommunen ansvarar för genomförandet om ingen annan överenskommelse görs i enskilda fall.

Kommunen ska vid försäljning förbehålla sig rätten att slänta gatumarken in på de fastigheter som kommunen säljer. Detta regleras i köpeavtalet.

Kommunen ansvarar för att inom fem år från försäljningsdatum stå för kostnad vid sanering av förorenad mark som inte förutsetts vid försäljningen om det rör mark för enskilda småhus.

Inom mark för annat än byggande av småhus bekostar kommunen endast sanering som kommunen är ansvarig för enligt miljöbalken.

Kommunen friskriver sig från ansvar för övriga föroreningar i samband med försäljning av mark.

4.1.1 Försäljning av bostadstomter och mark för näringsverksamhet

Kommunens småhustomter tilldelas privatpersoner enligt kommunens tomtköregler. Eventuella kvarstående tomter inom en etapp kan säljas till en eller flera exploatörer.

Vid försäljning av kommunal mark för flerbostadshus utser kommunen en byggherre genom direktanvisning, förhandlingsförfarande eller markanvisningstävling beroende på vilka förutsättningar som gäller för det aktuella markområdet.

Vid försäljning av mark för näringsverksamhet sker detta enligt kommunens riktlinjer. En samlad bedömning görs i syfte att få etableringen på rätt plats samt att ge exploitören nödvändig information och guidning för etableringen. Kommunen förbehåller sig rätten att tilldela mark enligt denna bedömning.

4.1.2 Försäljning av övrig mark

För övrig mark ska förutsättningarna för en eventuell försäljning utredas i varje enskilt fall. Kommunen ska sträva efter att möjliggöra för privatpersoner och företag att köpa mark av kommunen i den mån det inte har en negativ påverkan vad gäller kommunens nytta av marken.

4.2 Kommunens åtagande vid avyttring av bebyggda fastigheter

För bebyggda fastigheter, vilka inte är aktuella för kommunal verksamhet inom Falköping kommun ska ärende lyftas politiskt för rivning, försäljning alternativt bevarande ur strategisk och/eller kulturhistorisk värde. För att en bebyggd fastighet ska behållas krävs det att en kommunal verksamhet står som hyresgäst enligt internhyressystemet.

Kommunens processer vid fastighetsförsäljningar ska kännetecknas av öppenhet och transparens. Därför ska utgångspunkten vara öppen försäljning via upphandlad fastighetsmäklare. Endast i undantagsfall tillåts fastigheter säljas utanför marknaden. Vid försäljning ska den bebyggda fastigheten i första hand säljas i befintligt skick.

4.3 Försäljningspris - inriktning vid prissättning

Kommunen är skyldig att vid försäljning av mark och bebyggda fastigheter följa EU:s statsstödsregler enligt Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler samt kommunallagens förbud att gynna enskild eller enskilda. Priset vid försäljning av mark och bebyggda fastigheter sätts utifrån ett bedömt marknadsvärde. I de fall kommunen saknar underlag för en bedömning av marknadsvärdet anlitas extern, auktoriserad värderare. Priset för marken utgår från gällande taxa som sätts av kommunfullmäktige.

I priset ingår: rå tomtmark, en gatuanslutning och eventuell flytt av skyddade biotoper. Kostnaden för utbyggnad av allmänplatsmark (gatukostnadsersättning) fördelas enligt områdesprincipen. Särskild gatukostnadsersättning kan tas ut vid åtgärder som krävs efter försäljningstillfället.

Exploatören står för övriga kostnader som uppkommer vid exploatering av privatägd mark enligt kommunens riktlinjer.

5. Riktlinjer vid förvaltning av kommunägd mark

Relaterade dokument:

- Strategi för kommunägd skog
- Rutin för ansvarsfördelning - markförvaltning

För mark som är detaljplanelagd som allmänplats med kommunalt huvudmannaskap ansvarar avdelningen Park/Gata och förvaltningen grundar sig i främst i *Plan och bygglagen* samt *Lagen med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning*. För mark med uppförda byggnader ansvarar fastighetsavdelningen och för mark som inte är detaljplanelagd eller kvartersmark som ännu inte är bebyggd (exploateringsmark) ansvarar stadsbyggnadsavdelningen.

Ansvar för övrig mark med specialanvändning framgår nedan.

Den interna ansvarsfördelningen framgår av rutinen för ansvarsfördelning – markförvaltning.

Kommunal mark som inte inom den närmsta tiden ska förädlas eller försäljas kan upplåtas genom arrende eller annan nyttjanderätt. Förfrågningar om upplåtelser av kommunens mark, som inte omfattar upplåtelse av offentlig plats, ska vara skriftliga. Inkomna förfrågningar handläggs i turordning efter datum.

Avgifterna för arrende och andra nyttjanderätter ska vara marknadsmässiga med undantag för upplåtelser till ideella föreningar.

Avgifter för de olika upplåtelseerna baseras på markens värde och löptid för upplåtelsen.

Denna riktlinje omfattar endast förvaltning av oexploaterad mark.

5.1 Olika typer av arrenden

Mark upplåts med anläggningsarrende, bostadsarrende, jordbruksarrende eller lägenhetsarrende beroende på markanvändning och arrendator.

5.1.1. Anläggningsarrende

Anläggningsarrende upplåts i syfte att uppföra anläggning eller byggnad i syfte att bedriva förvärvsverksamhet. När försäljning av mark inte går att genomföra eller av annan anledning inte är lämplig kan kommunen upplåta marken med anläggningsarrende till dess att försäljning kan genomföras.

5.1.2. Bostadsarrende

Bostadsarrende föreligger när arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus på arrendestället. Denna form av arrende förekommer inte på kommunens mark.

5.1.3. Jordbruksarrende

Jordbruksarrende föreligger när syftet med arrendet är att marken ska brukas. Kommunens icke planlagda markreserv samt natur eller parkmark som utgörs av åker- eller betesmark upplåts med jordbruksarrende. Jordbruksarrenden på

kommunägd mark tecknas med ettåriga avtal. Detaljplanelagd mark i områden med låg efterfrågan kan upplåtas med jordbruksarrende. Bedömning får göras om detta är lämpligt i varje enskilt fall.

5.1.4 Lägenhetsarrende

De arrenden som inte ingår i någon av tidigare nämnda arrendetyper utgör lägenhetsarrende.

5.2 Servitut

Servitut är en rättighet för en fastighet att använda en del av en annan fastighet för t ex väg, byggnad eller brunn. Ett servitut är knutet till en fastighet och gäller oavsett vem som är fastighetsägare och är inte begränsat i tid. Kommunens mark upplåts genom servitut enbart där ändamålet är av väsentlig och varaktig betydelse för en fastighet. Alla kommunens servitut ska skrivas in i fastighetsregistret alternativt fastighetsbildas genom lantmäteriförrättning.

5.3 Skog

Målet med skogsinnehavet är främst i rekreationssyfte men en balans ska finnas för att skogen ska bära sig självt ekonomiskt. Mark- och exploateringsenheten har huvudansvaret för förvaltningen av skogen men de delar som utgör naturvårdsändamål förvaltas av kommunekologen. Kommunen förvaltar skogen genom externt anlita part.

5.4 Övriga nyttjanderätter

Ansökan om upplåtelse av offentlig plats/allmän platsmark för enskilt ändamål t ex för uteservering, försäljning och skyltar görs hos Polismyndigheten enligt ordningslagens bestämmelser.

En nyttjanderätt kan upplåtas i de fall arrendeavtal inte kan användas, t ex för jakträtt.

Benefik nyttjanderätt är en rätt att vederlagsfritt nyttja marken och förekommer på detaljplanelagda områden. Detta för att kommunen ska slippa kostnader för skötsel samt att ha snabb tillgång till marken om en försäljning blir aktuell.

6. Riktlinjer vid förädling av kommunägd mark

Relaterade dokument:

- Rutin för förvärv och försäljning av bebyggda fastigheter
- Rutin för detaljplanering

6.1 Initierande av detaljplan

När kommunen ser behov av att upprätta en ny detaljplan för ett område där kommunen äger marken alternativt där kommunen ser ett behov av att en ny detaljplan tillkommer ska detta lyftas som ett ärende till samhällsutvecklingsprojektgruppen (SUP-gruppen). I SUP-gruppen förs då resonemang om behovet av en ny detaljplan. SUP-gruppen tar ställning i frågan och förankrar ställningstagandet med politiken (strategisk beredning). Ansvarig funktion (MEX-ansvarig, VA-chef, fastighetschef eller gatuchef) skickar ansökan om planuppdrag till byggnadsnämnden genom delegationsbeslut.

6.2 Planprocess

Nya detaljplaner tas fram med stöd av rutin för planprocess.

6.3. Fastighetsskötsel och ansvar under planprocessen

För obebyggda fastigheter gäller att den som tidigare har förvaltat fastigheten står för drift och skötsel fram till dess att ny detaljplan har fått laga kraft.

För bebyggda fastigheter ligger ansvaret på fastighetsavdelningen fram till dess att försäljningen är färdig.

6.4 Utbyggnad av allmänplats

Förslag till projektbeställningar ska beredas av samhällsutvecklingsprojektgruppen (SUP-gruppen). Enheten mark- och exploatering ansvarar för att ta fram projektbeställningen som utgör underlag till kommunstyrelsen i samband med investeringsbeslutet. Enheten mark- och exploatering ansvarar även för beredning av ärendet till kommunstyrelsen.

Utbyggnad av allmänplatsmark ska genomföras efter politiskt beslut i enlighet med projektbeställning. Avvikelser mot beslutad budget och slutrapportering som överstiger 20 % ska rapporteras till kommunstyrelsen. Avvikelser som understiger en miljon kronor hanteras inom mark- och exploateringsbudgeten. Exploateringsprojekt har en större osäkerhet gällande budget än exempelvis uppförande av en byggnad.