

Markstrategi

Enköpings kommun



Fotograf: **Ange för- och efternamn**

Dokumenttyp: Strategi

Beslutad av: Kommunfullmäktige

Ansvarig funktion: Mark och Exploatering

Ersätter: Nytt

Gäller för: **Gäller för**

Gäller fr.o.m.: **Datum**

Gäller t.o.m.: **Datum**

Ärendenummer: KS 2023/589

Datum: 2026-01-12

Innehåll

1 Bakgrund	1
1.1 Syfte med markstrategin.....	1
2 Den kommunal markreserven	2
2.1 Syftet med markreserven	2
2.2 Markanvändning	3
2.2.1 Markreservens användningsområden:.....	3
2.2.2 Principer för utveckling av kommunala markreserven ..	3
2.2.3 Tidsperspektiv	5
3 Interna och externa behov av mark	6
4 Miljöfrågor	7
4.1 Miljöföroreningar.....	7
5 Principer för utveckling och förvaltning av markreserven.....	8
5.1 Utökning och minskning av den kommunala markreserven	8
5.2 Förvaltning	9
5.3 Finansiering	9
5.4 Avkastning	10

1 Bakgrund

Med en markreserv ökar kommunens rådighet och möjlighet att bedriva en aktiv markpolitik för att främja utveckling och tillväxt med önskad kvalitet och för en långsiktigt hållbar utveckling. En strategisk styrning av markreserven krävs dock för att uppnå önskad effekt varför det finns behov av ett styrdokument för detta ändamål.

1.1 Syfte med markstrategin

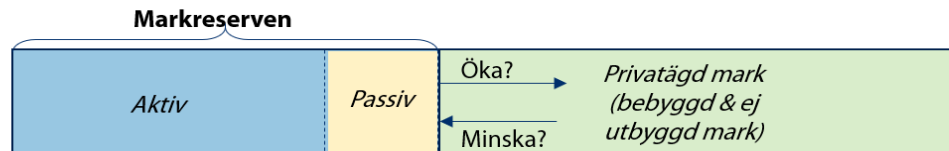
Syftet med markstrategin är att tydliggöra intentionerna med den kommunala markreserven och den innehåller grundläggande principer och inriktning för markreservens innehåll samt förutsättningar för att öka respektive minska markreserven. Strategin ska utgöra grund för samsyn inom kommunen och tydlighet gentemot näringslivet samt andra externa intressenter. Med den utgångspunkten kan strategin utgöra ett underlag vid beslut om ökning eller minskning av markreserven och förenkla beslutsprocessen i konkurrenssituationer om kommunalt ägd mark.

I markstrategin beskrivs riktlinjer för att långsiktigt säkerställa tillgång till mark för kommunens utveckling. Syftet är att stärka en långsiktig samhällsutveckling med tidshorisonten 50–100 år. Strategin beskriver också affärsmässiga principer för utökning, minskning och förvaltning av markreserven.

Ansvarig nämnd och utförande förvaltning framgår av gällande reglemente och delegationsordning.

2 Den kommunal markreserven

Enköpings kommun har en areal om 118 470 ha mark och marken inom Enköpings kommun är fördelad mellan den kommunala markreserven och privatägd mark (bebyggd och ej bebyggd). Den kommunala markreserven är främst belägen kring kommunens tätorter och den har en aktiv del som används för bland annat lokalförsörjningen, allmän plats, vatten och avlopp, avfallshantering, fritidsanläggningar, bostäder, verksamheter och markupplåtelser. Kommunens ansvar utifrån lokalförsörjningsansvaret framgår av lokalförsörjningsstrategin. Det finns också en passiv del som utgörs av mark som i dagsläget inte används men som har en tänkt användning under den kommande 100-årsperioden. Markreserven kan utökas genom att mark övergår från privat ägande till kommunalt ägande eller minskas genom försäljning av mark. Figuren nedan illustrerar den aktiva respektive passiva delen av den kommunala markreserven samt privatägd mark.



2.1 Syftet med markreserven

Den kommunala markreserven är ett styrmedel för att förverkliga intentionerna i översiktsplaneringen, den fördjupade översiktsplanen och möjliggöra styrning av utvecklingen i kommunen på längre sikt. Som fastighetsägare kan kommunen aktivera och genomföra planering genom utbyggnad av bostads- och verksamhetsområden, kommunal service och infrastruktur, rekreation, idrott, besöksnäring, infrastruktur och klimatåtgärder.

Enköpings kommunala bolag och kommunalförbund kan involveras i tidiga skeden av planeringen för att identifiera mark för bostadstäder, återvinning, återbruk samt energiförsörjning m.m.

Kommunens markreserv är tillsammans med planansvaret de främsta verktygen kommunen har för att vara en drivkraft i en hållbar utveckling av Enköping.

2.2 Markanvändning

2.2.1 Markreservens användningsområden:

Syftet med den kommunala markreserven är, utan inbördes rangordning:

- Att stödja en hållbar samhällsutveckling genom bl.a. förädling av mark genom planläggning för ny eller ändrad användning
- Att stödja kommunens ekonomiska hållbarhet genom intäkter från upplåtelser av mark samt försäljning
- Att facilitera planering och genomförande utifrån översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner
- Att trygga kommunal service inom egna fastigheter
- Att tillgodose behovet av mark för kommunal infrastruktur
- Att säkerställa medborgarnas tillgång till rekreation och friluftsliv
- Att säkerställa kommunens behov av grön infrastruktur
- Att säkerställa utrymme för klimatanpassningsåtgärder
- Att tillgodose behovet av mark för näringslivet

2.2.2 Principer för utveckling av kommunala markreserven

Kommunens markreserv utgörs av kommunens totala markinnehav. När mark som används för kommunala ändamål eller kommersiell upplåtelse inte längre behövs ska den användas för andra ändamål, överföras till den passiva delen av markreserven eller säljas. Den del av markreserven som kan utvecklas är i första hand, utan inbördes rangordning:

- mark utanför översiktsplanens utpekade utvecklingsområden
- mark inom översiktsplanens utpekade utvecklingsområden som inte är detaljplanelagd
- mark inom detaljplanelagt område men som ej har genomförts
- mark planlagd som allmän plats och som kan användas för ytterligare eller andra kommunala behov till exempel klimatförändringar, så som dagvattenhantering och skyfall
- kommunalt ägt bostadsinnehav med framtida förtätningspotential
- fastighetsbestånd för kommunala ändamål som behöver kunna nyttjas flexibelt och optimeras för att möta demografiska förändringar över tid
- mark med potential att vara bytesobjekt i framtida affärer

Den kommunala markreserven ska utan inbördes rangordning utvecklas enligt följande principer:

Cirkulär samhällsutveckling:

Enköpings kommun ska växa med omsorg och vi hushåller med markresurserna både inom tätort och på landsbygd. I första hand ska marken återanvändas utan förändring, i andra hand återanvändas med inslag av förädling och utveckling och i sista hand ska ny mark ta i anspråk eller byggnader rivas för nybyggnation.

Ekonomisk hållbarhet:

Markstrategiska frågor ska hanteras enligt affärsmässiga principer.

Ekologisk hållbarhet:

Utveckling ska ske i enlighet med åtagandena i Klimatneutrala Enköping 2030.

Social hållbarhet:

Utveckling ska ske enligt mål i kommunfullmäktiges långsiktiga plan och kommunstyrelsens nämndplan.

2.2.3 Tidsperspektiv

Operativ markreserv <10 års perspektiv

Med ett tidsperspektiv till och med 10 år framåt ska den kommunala markreserven generera avkastning och möjliggöra för upplåtelser som tillgodoser föreningslivets intressen, privata aktörers behov, näringslivets och kommunens interna kortsiktiga markbehov.

Taktisk markreserv 10–50 års perspektiv

Med 10–50 års perspektivet fokuseras den kommunala markreserven på tätortsnära områden som är utpekade i översiktsplanen och fördjupad översiktsplan för förtätning eller utveckling samt fastigheter som på annat sätt bedöms kunna bidra till att uppfylla översiktsplanens eller den fördjupade översiktsplanens intentioner. I detta tidsperspektiv ska näringslivets och kommunens interna långsiktiga markbehov tillgodoses.

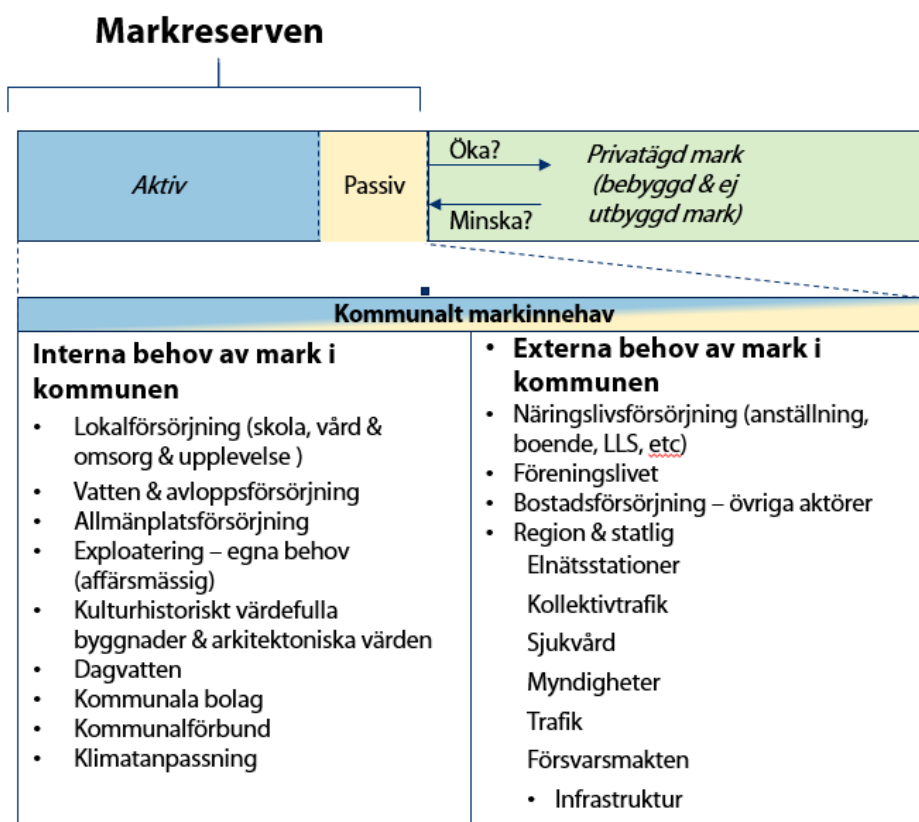
Strategisk markreserv 50–100 års perspektiv

Den strategiska delen av markreserven betraktas som en resurs med ett långsiktigt perspektiv om 50 – 100 år och fokuseras på att möjliggöra samhällsförändringar så som markbehov för teknisk utveckling och annan samhällsutveckling. Enköpings kommun har för avsikt att öka den kommunala markreserven för framtida ändamål.

3 Interna och externa behov av mark

Mark är en ändlig resurs och kommunen behöver ta ställning till vilka behov den kommunala markreserven ska uppfylla. Principen för fördelning av mark är att i första hand tillgodose interna behov och därefter externa behov. Vid varje situation måste dock en bedömning av effekten på kommunens tillväxt, utveckling och de ekonomiska förutsättningarna göras.

Fördelning mellan kommunal ägd använd mark, markreserv och privatägd mark



4 Miljöfrågor

Miljö och hållbarhet är strategiska frågor som påverkar utveckling och förvaltning av den kommunala markreserven. Kommunstyrelsen är fastighetsägare och huvudregeln i miljöbalken är att den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som orsakat en förorening bär ansvaret. Därtill kan även en tidigare fastighetsägare som bedrivit verksamhet bli ansvarig.

4.1 Miljöföroreningar

Kommunstyrelsen har rollen som fastighetsägare och i det ansvaret ingår hantering av markföroreningar som finns inom den kommunala markreserven. Vem som ska utföra och bekosta avhjälpande av föroreningar styrs av bestämmelserna i miljöbalken (1998:808, MB) om verksamhetsutövaransvar och principen om att förorenaren betalar. Den som nyttjar del av den kommunala markreserven, t ex arrendator eller om marken används för kommunala behov, är att se som verksamhetsutövare och ansvarig för de miljöskador som nyttjandet orsakat samt därmed sammanhängande avhjälpande och sanering.

5 Principer för utveckling och förvaltning av markreserven

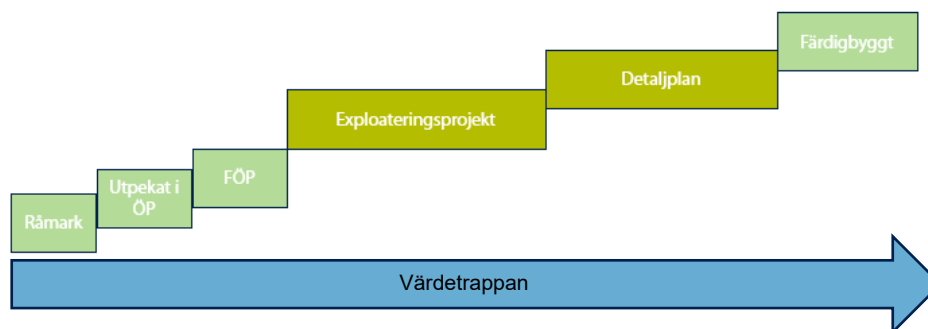
Kommunen ska vid förvärv, försäljning och förvaltning av mark agera affärsmässigt.

5.1 Utökning och minskning av den kommunala markreserven

Markreserven kan utökas eller minskas för att säkerställa syftena med det kommunala markinnehavet så som att:

- säkerställa kommunens rådighet över samhällsutvecklingen
- markreserven kan utökas för att stärka kommunens markinnehav i strategiskt betydelsefulla områden
- möjliggöra för markbyten
- möjliggöra en positiv resultateffekt på kort sikt
- minska förvaltningskostnader som belastar driftsbudgeten eller investeringsbudgeten
- öka möjligheten för kommunen att kontrollera hyreskostnader eller påverka driftkostnader avseende bebyggda fastigheter i kommunal ägo eller där kommunen bedriver verksamhet i inhyrda lokaler

När ett område föreslås som utvecklingsområde i kommunens översiktsplan uppstår ett förväntningsvärde baserat på markens framtida utveckling. Varefter fler steg tas på värdetrappan ökar priset på marken varför markförvärv utanför utvecklingsområden utpekade i översiktsplanen är av strategisk betydelse. Vid utökning av den kommunala markreserven ska hänsyn tas till värdetrappan för mark och förvärv ska om möjligt ske på de nedre trappstegen.



5.2 Förvaltning

Kommunens markreserv ska betraktas som en ändlig resurs och förvaltas utifrån ekologisk, ekonomisk och social långsiktighet med vägledning av kommunala styrdokument, policys och riktlinjer.

Mark kan upplåtas med tomträtt eller nyttjanderätt med marknadsmässig avgift. Om kommunen äger mark med byggnader upplåts dessa med hyresavtal.

5.3 Finansiering

För att realisera strategin behöver Kommunen avsätta medel i den årliga budgeten och årsplan.

Finansiering av strategin sker, utan inbördes rangordning, enligt följande:

- Enskilda markförvärv med operativt syfte finansieras genom budget för investeringsplan och motiveras med förväntad intäkt, kommunens interna behov eller för att tillgodose medborgarnas behov.
- Enskilda markförvärv med taktiskt syfte, som är utpekad i översiktsplan eller fördjupad översiktsplan finansieras genom budget för investeringsplan och motiveras med förväntad intäkt.
- Förädling genom planläggning för ändrad markanvändning kan medföra ett ökat fastighetsvärde eller möjliggöra att stycka en fastighet i flera, vilket kan göra att delarna tillsammans blir värda mer än förvärvskostnaden vilket kan motivera förvärv.

- Enskilda markförvärv med strategiskt syfte, för framtida behov, finansieras genom budget för investeringsplan och motiveras med framtida avkastning.
- Enskilda markförvärv inom enskilda exploateringsprojekt finansieras inom projektbudgeten eller exploateringsportföljen

5.4 Avkastning

De likvida medlen från markförsäljningar och upplåtelser som genomförs för att utveckla mark kan används för att finansiera utbyggnad av allmän plats i samband med exploatering och för att möjliggöra en utökning av markreserven.