



ÖRKELLJUNGA  
KOMMUN

# Markförsörjningsplan

## Innehållsförteckning

Utgångspunkter .....	2
Initiativ .....	2
Politiska beslut.....	2
Översiktsplan.....	2
Detaljplaner .....	2
Tillväxtstrategi.....	2
Markresurser.....	2
Eget innehav.....	2
Andras innehav.....	3
Markreserv .....	3
Ekonomi .....	3
Kalkyler .....	3
Budget .....	4
Delegationsrätt.....	4
Övrigt .....	4
Medverkande .....	5

# Utgångspunkter

## Initiativ

Kommunstyrelsen fattade beslut 2024-01-10 att en markförsörjningsplan ska tas fram. Det med anledning att det har saknats dokumenterad och strategi för hur kommunen ska arbeta med att säkerställa markresurser för nuvarande och framtida samhällsbehov.

## Politiska beslut

Politiska beslut lägger fast mål om utveckling och prioritering av dessa. Dessa beslut blir därmed styrande för hur arbete med markförsörjning ska och behöver bedrivas.

## Översiktsplan

Översiktsplanen, ÖP2040, är det centrala strategidokumentet som översiktligt anger platser och riktningar för var utvecklingen och bevarande ska ske. För kommande behov av att försörja sig med markresurser så utgör översiktsplanen strategin om var behoven finns och som stödjer och anger skäl för markförvärv i enligt med planen.

## Detaljplaner

Av detaljplaner framgår det preciserat vilken mark som berörs och den avsedda ändamålen. Det anges också vilka åtgärder som ska genomföras för att uppnå planintentionen samt vem som har ansvar och finansierar nödvändiga åtgärder. Genom vissa bestämmelser i detaljplaner har kommunen fall ensidig rätt att agera i fråga hur annans markegendom ska disponeras.

Kommunen ska alltid i egenskap av huvudman i detaljplan ta ansvar för och var drivande i att markresurser optimeras för planens genomförande. Det kan till exempel innebära initiativ om markinlösen inom planens genomförandetid.

## Tillväxtstrategi

Kommunens strategiska tillväxtarbete sker utifrån den upprättade *Tillväxtstrategin* och genom operativ planering i kommunens *Tillväxtgrupp*.

## Markresurser

### Eget innehav

Egna markinnehavet ska inventeras och identifieras sammanställt som dokumentation av den sammanlagda markresurs som kommunen har tillgång till. Dokumentationen ska alltid hållas aktuell i takt med förändringar av markinnehavet samt andra förutsättning, som till exempel planer, riktlinjer och andra strategier eller tekniska förutsättningar.

Inventering sker med stöd av GIS-verktyg och som medger uttag av fastighetförteckningar. Genom uttag av dessa förteckningar finns underlag för vidare kvalitetshöjande åtgärder av data i avseende att ytterligare information tillförs. Förteckningar skapas (för närvarande som excel-ark) utgör själva datalagringen tillsammans med inventerade kartdata i GIS-verktyget.

Målet är dock att det inom överskådlig tid finns funktionalitet så att all dokumentation sker inom ramen enbart genom GIS-verktyg, för att samla all data som dokumentation.

Dokumentationen ska förutom grundläggande information, fastighetsdata, också innehålla objektinformation beskrivande förutsättningar utifrån juridiska, ekonomiska och tekniska aspekter som finns tillgänglig eller inhämtas succesivt. Objekten bör även tillföras andra specifika uppgifter som kan vara av relevans. Avsikten är att åstadkomma och underhålla enkelt tillgänglig dokumentation för det löpande arbetet samt för uttag till presentationer.

## Andras innehav

Mark ägd av andra fastighetsägare och som berörs av eller krävs för att uppnå den utveckling som kommunen planerat för (ÖP20240) ska dokumenteras. Det gäller också hela eller delar av fastigheter som enligt gällande detaljplaner skulle bidra till ökat tillgång av tomtmark eller ge åtkomst av mark inom allmän i tätorterna ska dokumenteras.

Metodiker för inventering, identifiering och dokumentationen sker på samma sätt som för det egna innehavet. Dessutom behöver ägaruppgifter anges och annan viktig information tillföras som kommer in genom kontakt med fastighetsägare.

Samma princip som för det egna innehavet är att dokumentationen löpande ska hållas aktuell för att kunna vara omedelbart tillgänglig och stödja arbetet på ett bra sätt.

## Markreserv

Grundläggande för att nå önskad och framgångar i samhällsbyggnad är att upprätthålla en god markreserv. Med sådan tillgång så möjliggörs snabbhet i relation till fastighetsmarknaden och dess aktörer. Strävan i första hand bör vara att uppnå tillräckliga markresurser inom den egna kommunens område. I vissa fall kan det även vara motiverat att förvärva marktillgångar som ligger utanför kommunen.

Markreserven ska i första hand omfattas av mark som är av direkt nytta för den planerade utvecklingen och besvaranden. Strävan behöver också vara att tillföra marktillgångar som möjliggör framtida behov av samhällsutveckling.

Även andra markresurser utöver de direkta behoven kan behöva tillföras markreserven. Det för att kunna erbjuda bytesobjekt i de fastighetsaffärer som kommunen tydligt behöver få omedelbar markåtkomst i förhållande till planläggning och andra beslutade markbehov.

Förvärvas mark ska alltid motiv och skäl anges. Det behöver anges om förvärvet sker för omedelbara behov eller ingår för det långsiktiga försörjningsbehovet.

## Ekonomi

### Kalkyler

I tidigt skede och inför beslut om investeringar rörande exploateringsprojekt så tas det fram översiktliga kalkyler som sammanställer utgifter för samtliga åtgärder. De kommer uppenbart att förbättras stegvis i takt med genomförandet av de specifika samhällsbyggnadsprojekten.

Behov av markförsörjning ska alltid tas med i kalkylen som gäller exploateringsprojektet. Det gäller bedömningar rena förvärvskostnader som köppris och transaktionskostnader som till exempel fastighetsbildning eller lagfart. Kalkylen ska även redovisa eventuella kostnader som uppstår för rivning och sanering som krävs för avsedd exploatering.

Fastighetstransaktioner (köp/försäljning) som berör markreserven bör också redovisas i kalkylform. Likadant som i exploateringsfallen ska eventuella förädlingsutgifter tas med i redovisningen.

I och med upprättande av kalkyler uppnås bättre kunskap om projektspecifika och även de sammanlagda kostnaderna för kommande markförsörjningsbehov.

## Budget

För att kunna ha handlingsutrymme för att uppnå effektiv markförsörjning så behöver årlig budget tilldelas för verksamheten. Detta för att kunna ha ett snabbt och omedelbart agerande när fastigheter erbjuds av enskilda och på den öppna marknaden. Finansieringsbehovet ska i första hand underbyggas från långsiktig investeringsplan som verksamheten tar fram.

## Delegationsrätt

För att ha snabbhet i ageranden för markförsörjning så behövs uppdaterad delegationsordning som medger att chef eller medarbetare har tilldelad rätt utan ytterligare specifikt beslut agera gällande fastighetsförvärv. Sådan tilldelad delegationsrätt avgränsas med beloppsnivåer och eventuellt andra principer för rätten att agera i kommunens namn.

## Övrigt

- Verksamheten präglas av aktualitet, omvärldspaning och analys
- Verksamheten bedrivs med fastlagda rutiner och i enlighet med lag
- Kommunen har goda och regelbundna kontakter med andra markägare
- Kommunen ska alltid uppfattas som seriös part på fastighetsmarknaden
- Kommunen agerar på marknadens villkor och är inte prisdrivande

# Medverkande

## Beslutande

Kommunstyrelsen

## Projektägare

Chef för Kultur- och Samhällsutvecklingsförvaltningen

## Referenser

Kommunövergripande ledningsgrupp

Gruppen för tillväxtstrategi

## Politisk referens

Kommunstyrelsens ordförande

## Projektgrupp

*Projektledare:* Mark- och exploateringsingenjören

*Projektmedlem:* Stadsarkitekten

*Operativ utförare:* Kart-/GIS-ingenjör

## Samverkande resurser

*Lokalförsörjningsplan:* Fastighetschef