



Markstrategi för Torsås kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2025-03-17

Innehåll

Bakgrund och Syfte	3
Syfte	3
Styra samhällsutvecklingen.....	3
Säkra rådighet till marken.....	3
Ansvarsfull förvaltning	3
Kommunens markinnehav	3
Planreserver (oexploaterad planlagd mark).....	3
Markreserver (mark utanför planlagda områden)	4
Mål och strategier	4
Mål för kommunens markförsörjning	4
Kommunens strategier för markförsörjning.....	4
Åtgärder, roller och ansvar.....	5
Förvärv	5
Försäljning	5
Byte	5
Inlösen	5
Expropriation	5
Roller och ansvar	5
Ekonomi.....	6

Bakgrund och Syfte

Syfte

Syftet med markstrategin är att stärka och möjliggöra Torsås framtida utveckling genom ett strategiskt och långsiktigt arbete med kommunens markinnehav. Markstrategin visar inriktningen på både kort och lång sikt för det kommunala markinnehavet och ska säkerställa att kommunen har tillräckligt med mark för att kunna växa och utvecklas. Syftet är också att redogöra för vilka strategier som gäller för kommunens mark och markförsörjning.

Styra samhällsutvecklingen

Genom att ta en aktiv roll och arbeta mer med markförvärv i ett strategiskt syfte kan kommunen i ökad grad påverka kommunens framtida samhällsutveckling. Ett kommunalt markinnehav är en förutsättning för att genomföra kommunens mål med utveckling av bostäder och kommunal service, tillgodose näringslivets behov samt genomföra angelägna infrastrukturprojekt. Som markägare kan kommunen via markanvisningar styra markanvändning, upplåtelseformer, val av byggherre med mera.

Säkra rådighet till marken

Med ett kommunalt markäggande kan medborgarnas behov att vistas i skog och mark för rekreation, idrottsutövande och friluftaktiviteter tillgodoses.

Värdefulla områden och arter kan skyddas och förvaltas. Biologiska spridningskorridorer som bedöms viktiga för djurs och växters livsvillkor kan skyddas. Klimatanpassning eller vattenförvaltning kan kräva omfattande ingrepp i marken. För att säkerställa att nödvändiga åtgärder kan genomföras är det en fördel om kommunen har rådighet över marken.

Ansvarsfull förvaltning

Genom ett strategiskt markinnehav har kommunen förutsättningar att ta del av markens värdeutveckling över tid. Att ha en tydlig plan för vad markområdena ska användas till idag, om 10 år och om 50 år utgör grunden för en ansvarsfull förvaltning.

Kommunens markinnehav

Idag äger kommunen cirka 590 ha mark vilket är mindre än 1 % av kommunens totala yta. I ett regionalt perspektiv är det ett litet kommunalt markinnehav. Bara en småländsk kommun har en lägre andel kommunal mark.

Huvuddelen av den kommunägda marken är planlagd (cirka 300 ha) och används till bebyggelse, allmänna platser som gator, parker och torg, friluftsområden och en del ingår i planreserven.

Planreserver (oexploaterad planlagd mark)

Kommunens planreserv är den del av kommunens mark som är detaljplanerad för bostäder, verksamheter eller något annat ändamål och ännu inte byggts ut i enlighet med detaljplanen. Syftet med planreserven är att med kort varsel kunna bygga ut tätorterna för olika ändamål och med infrastruktur.

För närvarande är kommunens planreserv cirka 35 ha mark och omfattar cirka 150 bostäder och 15 ha verksamhetsmark.

Markreserver (mark utanför planlagda områden)

Kommunens markreserv är den del av kommunens innehav av mark och vattenområden som inte är detaljplanerad. Syftet med markreserven är att på lång sikt säkerställa områden för bostäder, verksamheter, infrastruktur samt natur-, frilufts- och rekreationsområden. En markreserv underlättar också vid förhandling om förvärv av mark i strategiska lägen, då marken kan användas som bytesobjekt.

För närvarande äger kommunen cirka 280 ha mark och vatten inom markreserven. Cirka 100 ha utgörs av vattenområden i Bergkvara.

Mål och strategier

Utgångspunkten för en markstrategi är de övergripande styrdokumenterna i kommunen. Främst är det översiktsplanen, riktlinjerna för bostadsförsörjning och markanvisning, näringslivsstrategin samt kommunens budget.

Mål för kommunens markförsörjning

- Säkerställa att Torsås kommun kan utvecklas i enlighet med översiktsplanens intentioner
- Kommunens markinnehav behöver öka för att nå en markreserv som tillgodoser samhällsutvecklingen i ett långsiktigt perspektiv
- Kommunen har plan- och markreserver för etablering av verksamheter och bostäder i attraktiva lägen
- Kommunen ska uppfattas som en seriös part på fastighetsmarknaden
- Processen ska vara transparent och förutsägbar
- Det finns en samsyn och ett gemensamt förhållningssätt inom den kommunala organisationen avseende markförsörjning
- Kommunen ska ha en effektiv beslutsgång vid förvärv, försäljning och byte av mark

Kommunens strategier för markförsörjning

- Markinnehavet ska i huvudsak utgöras av tätortsnära mark som på kort eller lång sikt kan bidra till samhällsutvecklingen
- Förvärv ska i första hand ske inom områden som i översiktsplanen är avsatta som bebyggelseområden. Även mark i direkt anslutning till i översiktsplanen utpekade bebyggelseområden är av intresse att förvärva
- Kommunen förvärvar mark på marknadsmässiga grunder
- Det är angeläget att kommunen äger ersättningsmark. Mark som kan vara intressant som bytesobjekt ska förvärvas.
- Kommunen ska i huvudsak sälja mark för exploatering i syfte att utveckla kommunens samhällen och uppfylla de politiska målen avseende bostadsförsörjning och verksamhetsetablering
- All försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser eller till en av kommunfullmäktige fastställd taxa
- Kommunen avyttrar mark som inte uppfyller syftet med ett kommunalt markinnehav

Åtgärder, roller och ansvar

Förvärv

Kommunen ska ha god kunskap och aktivt bevaka den lokala fastighetsmarknaden. Kommunen ska ha ett nära samarbete med de kommunala bolagen för att underlätta bolagens markförsörjning.

Kommunen kan ta initiativ till markförvärv genom att kontakta fastighetsägare som äger mark inom områden som enligt översiktsplanen utpekats som bebyggelseområden. Kommunens markförvärv sker på marknadsmässiga grunder. Om marknadsvärdet inte är känt ska en oberoende auktoriserad värderare anlitas.

Försäljning

Mark anvisas enligt riktlinjer för markanvisningar genom anbud, markanvisningstävling eller direktanvisning. Mark ska inte säljas om en försäljning kan komma att medföra hinder vid en kommande exploatering. Försäljningen sker med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler och kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare.

Byte

Möjligheten att byta mark ska tas tillvara. Förutsättningen är att kommunens markreserv innehåller mark som är lämplig som bytesobjekt.

Inlösen

Kommunen har i några fall rätt och skyldighet 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 genomförandetidens utgång får kommunen i vissa fall lösa in även kvartersmark för enskilt ändamål.

Expropriation

Kommunen arbetar i första hand med frivilliga överenskommelser vid förvärv av mark. I undantagsfall kan tvångsförvärv genomföras. Beslut om expropriation ska fattas av Kommunfullmäktige.

Roller och ansvar

Kommunstyrelsen (KS) är ansvarig för de mark- och bostadspolitiska uppgifterna i Torsås kommun. KS har till uppgift att förvärva, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. KS ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och näringslivsetableringar. Detta innebär att KS bland annat ansvarar för kommunens mark- och exploateringsverksamhet.

Bygg- och miljönämnden ansvarar för arbetet med översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner samt detaljplaner och områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen.

Drift- och servicenämnden ansvarar för förvaltningen av allmänna platser samt den långsiktiga förvaltningen av kommunens plan- och markreserver genom skötsel, skötselavtal och utarrendering.

Ekonomi

I kommunens investeringsbudget anges det belopp som avsätts för strategiska markköp. Vid en försäljning av mark tillförs över- eller underskott till driftsredovisningen.





Torsås
kommun

Torsås kommun, Allfargatan 26, Box 503, 385 25 Torsås
Hemsida: www.torsas.se, e-post: info@torsas.se, telefon: 010-35 33 100