



ALE KOMMUN

Ale kommun

Markpolitiskt program



Antaget av Kommunfullmäktige 2009-06-15



Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	3-4
Bakgrund	
Kommunala styrdokument	
Markpolitiska mål och riktlinjer för markförvärv	5-6
Inledning	
Mål	
Riktlinjer	
Markpolitiska mål och riktlinjer för markförvaltning	7-8
Inledning	
Mål	
Riktlinjer	
Markpolitiska mål och riktlinjer för markanvisning	9-10
Inledning	
Mål	
Riktlinjer	
Lagar	11-12

Sammanfattning

Ale kommun har i vision 2020 antagit målsättningen att i genomsnitt nå en befolkningsökning på två procent per år fram till år 2020.

Inflyttning till kommunen förutses framför allt ske efter det att utbyggnaden av E45 och dubbelspårig järnvägs färdigställts. Pendeltågtrafik mellan Göteborg och Älvängen planeras starta i slutet på 2012.

För att öka attraktionskraften hos bostadssökande i regionen skall Ale kommun ha en framskjutande position vad gäller attraktiva bostadsområden och kunna anvisa bra mark för verksamhetsetableringar. Ale kommun skall därför genom en aktiv markpolitik med god framförhållning förvärva eller på annat sätt säkerställa markbehovet för bostäder, verksamheter, naturvård, friluftsliv och allmänna ändamål.

Ale kommun skall eftersträva olika upplåtelseformer i allt bostadsbyggande och alltid främja god uppväxt för barn och ungdomar. Möjlighet skall finnas för två normalinkomsttagare att bygga ett eget hem på av kommunen tillhandahållen tomtmark.

Ale kommuns målsättning är att skapa goda trygga boendemiljöer till rimliga priser inom ekologiskt hållbara ramar.

Kommunens övergripande markpolitiska mål är:

Mål för markförvärv - Kommunen skall genom aktiva förvärv garantera behovet av mark för bostäder, verksamheter och allmänna ändamål.

Mål för markförvaltning - Kommunens markförvaltning skall bidra till att uppfylla de mål som den strategiska planen och översiktsplanen anger när det gäller utveckling av kommunens olika delar.

Mål för markanvisning - Kommunen skall anvisa mark för exploatering med god markhushållning och med hänsyn till miljön för att skapa en god livsmiljö för boende och verksamma i kommunen.

Inledning

Bakgrund

Göteborgsregionens kommunalförbund har utarbetat en strategi för utveckling av Göteborgsregionen. Förutom i Göteborgs kärna skall regionens utveckling ske i fem stråk där järnvägen utpekats vara av avgörande betydelse. Göta älvdalen med den nya NorgeVänerbanan är ett av dessa stråk som från slutet av 2012 kommer att trafikeras med pendeltåg mellan Göteborg och Älvängen.

För att ta sin del av ansvaret för regionutvecklingen har Ale kommun beslutat att planera för en befolkningstillväxt på i genomsnitt två procent per år fram till år 2020. För att möjliggöra detta har ett bostadsförsörjningsprogram och ett program för mark för verksamheter antagits av Kommunfullmäktige. För att nå målsättningarna i dessa program är det av stor vikt att förväntad planläggning och exploatering kan genomföras. Detta kräver att erforderlig mark står till förfogande.

Detta markpolitiska program är utarbetat för att fastlägga de politiska mål och riktlinjer som skall gälla för att säkerställa erforderlig mark för samhällets expansion. Programmet innehåller också mål och riktlinjer för hur kommunägd mark skall förvaltas och avyttras vid exploatering. Dokumentet klarlägger Ale kommuns markpolitiska målsättning dels för den egna organisationen men även för marknadens aktörer.

Kommunens strategiska plan med vision 2020, markpolitiska programmet, bostadsförsörjningsprogrammet och programmet mark för verksamheter utgör underlag för att Ale kommun skall kunna bedriva en framgångsrik fysisk planering.

Det markpolitiska programmet skall ses över i början av varje ny mandatperiod.

Kommunala styrdokument

Strategisk plan och vision 2020

Kommunens strategiska plan med vision 2020, budget och investeringsplan är Kommunfullmäktiges viktigaste och mest övergripande styrdokument. Den strategiska planen för Ale är ett politiskt dokument som anger inriktningar, prioriteringar, ekonomiska ramar och mätbara mål.

Ale ÖP 07

Ale ÖP 07 utgör det övergripande styrdokumentet för kommunens långsiktiga fysiska planering. Översiktsplanen visar på en gemensam syn hur kommunen skall utvecklas fram till år 2020. Ale ÖP 07 anger strategiska utgångspunkter och handlingsberedskap för att skapa gynnsamma förutsättningar för en positiv utveckling och för en attraktiv och långsiktigt hållbar kommun.

Översiktsplanen anger generella och områdesvisa rekommendationer för bebyggelseutvecklingen samt hänsynsregler och viljeriktningar för den byggda miljöns karaktär, friluftsliv, natur- och kulturmiljöer samt jord- och skogsbruk. ÖP:n skall revideras en gång under varje mandatperiod och antas av Kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2008-2015

Programmets målsättning är att möjliggöra byggnation av cirka 245 lägenheter per år i Ale kommun fram till år 2015. Kommunens bostadsplanering ger förutsättningar för en genomsnittlig befolkningstillväxt i Ale kommun på cirka 2 % årligen. Bostadsförsörjningsprogrammet för Ale kommun skall revideras vartannat år i samband med det tvååriga budgetarbetet och antas av Kommunfullmäktige i mars månad. Däremellan kommer samhällsplaneringsavdelningen i mars månad att göra en siffermässig uppdatering av programmet.

Mark för verksamheter 2009-2015

Programmet syftar till att nå en balans mellan utbyggnaden av verksamhetsmark och kommunens ekonomiska möjligheter att åstadkomma erforderlig infrastruktur i form av vägar, vatten och avlopp samt den övriga hänsyn som måste tas vid en exploatering. I programmet redovisas möjlig detaljplanerad verksamhetsmark årsvis för perioden 2009 – 2015 i Ale kommun. Marken skall vara försäljningsklar med utbyggda vägar och VA-ledningar fram till verksamhetsområdet. Revidering av programmet sker vartannat år i samband med det tvååriga budgetarbetet och antas av Kommunfullmäktige i mars månad.

Markpolitiska mål och riktlinjer för markförvärv

Inledning

Kommunens allra viktigaste instrument för att styra utvecklingen på marknaden är planmonopolet. Det är kommunen som beslutar om hur marken i kommunen skall användas och var det är lämpligt att bygga. Det är av vikt att Ale kommun för en aktiv markpolitik för att öka kommunens rådighet över marken samt genom exploateringsavtal ställa krav på byggföretagen. Det är också av vikt att kommunen är aktiv och verkar för att det finns en planeringsberedskap, dvs. att det finns planlagd mark för nya exploateringar.

Markförsörjningen för bostäder och näringsliv kan ske på kommunal och privat mark. För att möjliggöra den styrning som kommunen önskar och för att undvika spekulation kan det vara till fördel att delar av markbehovet tillgodoses genom ett kommunalt markägande. Kommunen kan i annat fall riskera att inte kunna styra över tidpunkt för byggstart, upplåtelseformer mm.

Ale kommun skall genom en aktiv markpolitik förvärva mark så att behovet tillgodoses för bostäder, verksamheter, naturvård, friluftsliv och andra allmänna behov såsom mark för förskolor, skolor och omsorgsverksamhet etc. med en god fysisk struktur på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt sätt.

Ale kommun skall förvärva mark med god framförhållning. En strävan skall vara att marken förvärvas genom frivilliga överenskommelser. Om detta inte är möjligt kan Kommunfullmäktige besluta om förvärv genom expropriation. Mark kan också förvärvas genom kommunalt förköp, dvs. att kommunen går in i köparens ställe vid en fastighetsförsäljning.

Mål

Kommunen skall genom aktiva förvärv garantera behovet av mark för bostäder, verksamheter och allmänna ändamål.

Riktlinjer

Riktlinjerna ger verksamheten anvisningar för det praktiska arbetet med markförsörjning med fokus på vissa områden i syfte att uppnå de markpolitiska målen.

- Strategiska planens och översiktsplanens utvecklingsintentioner skall vara vägledande vid markförvärv.
- I syfte att tillgodose behovet av planlagd mark för bostäder, verksamheter och allmänna ändamål skall kommunen ha en kontinuerlig bevakning av utvecklingen av markbehovet.
- Kommunen skall aktivt bevaka fastighetsmarknaden.
- Kommunen skall i god tid tillse att erforderlig mark finns tillgänglig för planerad exploatering.
- Markförvärv skall i första hand ske genom frivilliga överenskommelser.
- Kommunens förköpsrätt skall utnyttjas när detta anses angeläget ur markförsörjningssynpunkt.
- Expropriation får tillgripas då marken inte är tillgänglig 2-3 år innan beräknat planantagande utifrån bostadsförsörjningsprogram och markprogram för verksamheter. Beslut om expropriation skall fattas av Kommunfullmäktige.



Foto: Ale kommun

Markpolitiska mål och riktlinjer för markförvaltning

Inledning

Kommunen äger för närvarande, år 2009, ca 240 fastigheter med en sammanlagd areal om ca 2 100 ha. Av den totala arealen utgör ca 1 200 ha skogsmark. Skogsmark kan finnas inom begreppen exploateringsfastigheter alternativt markreserv enligt nedan.

Kommunens fastigheter förvaltas av Kommunstyrelsen och av tekniska förvaltningen. Tekniska förvaltningen ansvarar för kommunens skogsmark, förvaltningsfastigheter såsom skolor, förskolor, fritidsanläggningar, koloniområden etc. samt allmän platsmark såsom gator, grönområden m.m. Övrig mark förvaltas av Kommunstyrelsens samhällsplaneringsavdelning. Köp, försäljning och upplåtelser (arrende, jakträtt, servitut etc.) av fastigheter sköts av Kommunstyrelsen.

Kommunens mark används på olika sätt och är klassificerad i följande områden:

- **Exploateringsfastigheter**
Fastigheter som avses tas i anspråk för bebyggelse och säljas eller användas i egen verksamhet. De utgör omsättningstillgång i den ekonomiska redovisningen.
- **Allmän platsmark, förvaltningsfastigheter**
Fastigheter som kommunen skall äga och som omfattar anläggningar (gata, idrottsplats etc.) eller byggnader (skola, förskola etc.). De utgör anläggningstillgång i den ekonomiska redovisningen.
- **Allmän markreserv**
Övriga fastigheter som ännu inte fått sin användning. Avsikten med markreserven är att den skall användas vid framtida utbyggnad. I samband därmed överförs fastigheter i markreserven till att bli exploateringsfastigheter. Avsikten är att markreserven på lång sikt skall exploateras och säljas. Fastigheter i markreserven utgör anläggningstillgång i den ekonomiska redovisningen.

Mål

Kommunens markförvaltning skall bidra till att uppfylla de mål som strategiska planen och översiktsplanen anger när det gäller utveckling av kommunens olika delar.

Riktlinjer

För kommunens markförvaltning gäller att:

- Kommunens markinnehav skall hanteras långsiktigt och flexibelt för att få ett bra markutnyttjande över tiden.
- Mark för bostads- och verksamhetsändamål skall avyttras i samband med exploatering på affärsmässiga villkor.
- Mark för allmänna ändamål eller som har annan allmän nytta skall ägas av kommunen.
- Markreserven inom kommunen ska användas i framtida exploateringar och vid markbyte.
- Kommunens skogsinnehav skall skötas affärsmässigt enligt certifierade krav.
- Jordbruksarrende bör upplåtas med krav på ekologisk odling.
- Jaktmarker utarrenderas genom kommunens kö för jaktmark i första hand till invånare i Ale kommun.
- Övrig mark, det vill säga där kommunen inte har något framtida intresse, bör avyttras.



Foto: Ale kommun

Markpolitiska mål och riktlinjer för markanvisning

Inledning

Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen men har även ansvar för att olika typer av verksamhetsetableringar görs möjliga.

Kommunen kan genom anvisning av mark till lämpliga exploatörer eftersträva att attraktiva bostadsområden skapas med olika upplåtelseformer och hustyper som främjar goda och trygga uppväxtmiljöer för barn och ungdomar.

Genom styrning av planläggning och exploatering skall kommunen skapa goda boendemiljöer till rimliga kostnader och en trygg miljö inom ekologiskt hållbara ramar. Speciellt skall byggnation med lågt energibehov och låga emissioner eftersträvas liksom hög tillgänglighet och tillgång till goda kommunikationer. En målsättning är att två normalinkomsttagare skall ha möjlighet att bygga ett eget hem på av kommunen tillhandahållen tomtmark.

Mål

Kommunen skall anvisa mark för exploatering med god markhushållning och med hänsyn till miljön för att skapa en god livsmiljö för boende och verksamma i kommunen.



Foto: Ale kommun

Riktlinjer

- Markanvisning tidsbegränsas till högst två år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering träffats inom dessa två år står det Kommunstyrelsen fritt att göra en ny markanvisning. Om inte byggnationen påbörjats senast 12 månader efter det att detaljplan antagits och vunnit laga kraft har Kommunstyrelsen rätt att återta en markanvisning eller om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Förlängning kan medges om förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över.

Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.

- Byggintressenten står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projektering i samband med detta arbete ska ske i samråd med kommunen. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt som avtalet ger ska den byggintressent som anvisats mark satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet.
- Markanvisning får inte överlåtas utan Kommunstyrelsen godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Anvisning av mark kan ske genom markanvisningstävling eller direktanvisning. Vid direktanvisning skall värderingsutlåtande upprättas och ligga till grund för avtalet.
- Förslag om att godkänna markanvisning för bostadsbebyggelse skall föreläggas Kommunstyrelsen för beslut.
- De regler eller riktlinjer som kommunen fastställt eller kommer att fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen skall följas.
- Redovisning skall ske till Kommunstyrelsen om vilka intressenter som funnits till markanvisningen och hur bedömningen gått till.
- Registrering av inkomna markförfrågningar och lämnande anvisningar skall ske.
- Anvisning av kommunala tomter sker via tomtkön. Försiktig marknadsprissättning skall tillämpas.
- Anvisning av tomtmark för verksamhet skall ske till priser som fastställts av Kommunstyrelsen.

Lagar

Viktiga lagar och bestämmelser

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)

Enligt lagen är varje kommun skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunen är skyldig att minst en gång under varje mandatperiod upprätta och redovisa riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunallagen, KL (1991:900)

Lokaliserings-, likställighets- och självkostnadsprincipen är grundläggande principer som har betydelse för kommunal verksamhet. Självkostnadsprincipen är normalt inte tillämplig vid marköverlåtelse. Kommuners handlingsutrymme vid upplåtelse eller överlåtelse av mark styrs i stället främst av likställighetsprincipen.

Likställighetsprincipen innebär att kommunen skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat. Principen innebär att prisdiskriminering inte är tillåten och det är inte tillåtet att särbehandla vissa kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar. Principen omfattar endast relationen till de egna medlemmarna och ger därför kommunen möjlighet att särbehandla icke-kommunmedlemmar. Likställighetsprincipen sätter gränser för kommunens handlingsutrymme vid försäljning av mark. Kommunen har relativt stor frihet att utveckla sin egen prispolitik under förutsättning att den gäller lika för alla.

Expropriationslagen, ExL (1972:719)

Lagen ger kommunen möjlighet att tvångsvis inlösa mark för vissa i lagen uppräknade ändamål där det viktigaste, och mest använda, är mark för tätbebyggelse. Mark kan tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitut. Det åligger kommunen att visa att marken behövs för det avsedda ändamålet för att expropriationstillstånd ska fås. Expropriation får inte ske om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av expropriationen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

Tillstånd till expropriation ges av regeringen. Därefter sker stämning vid fastighetsdomstol där frågor om ersättning mm avgörs. Hel fastighet som exproprieras skall ersättas med marknadsvärdet, del av fastighet ersätts motsvarande marknadsvärdeminskningen (intrångsersättning). Om ekonomisk skada utöver marknadsvärdet uppstår skall den ersättas som annan ersättning.

För närvarande pågår en översyn av expropriationslagen och då framför allt vad avser ersättningsreglerna.

Förköpslagen, FL (1967:868)

Lagen ger kommunen rätt att i vissa fall tvångsvis förvärva mark som är föremål för försäljning. En kommun som utövar förköpsrätt träder in i köparens ställe i ett redan träffat köpeavtal. Lagen anger fem ändamål då förköp kan tillgripas där det vanligaste är mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Köp av bebyggda småhusfastigheter med en areal understigande 3000 kvm är undantagna från förköpsrätten. Undantag finns också för vissa andra situationer, bl a överlåtelse mellan nära släktingar.

Plan- och bygglagen, PBL (1987:10)

PBL fastslår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det s.k. kommunala planmonopolet. Verktögen i planeringsprocessen är översiktsplan, detaljplan, områdesbestämmelser och fastighetsplan. Vid planläggning skall både allmänna och enskilda intressen beaktas.

PBL ger kommunen rättighet och skyldighet att lösa in mark som i detaljplan med kommunalt huvudmannskap är redovisad som s.k. allmän platsmark (gator, parker etc.). Detsamma gäller mark som planläggs som kvartermark för allmänt ändamål såsom skolor, förskolor etc. Inlösen enligt PBL sker via stämning i fastighetsdomstol alternativt via fastighetsbildningsförrättning hos Lantmäteriet.

EG-rättens statsstödsregler

EG-rätten tillåter olika former av statsstöd men förbjuder sådant stöd som kan anses konkurrensbegränsande. Reglerna gäller för staten, kommuner och landsting. Statsstödsreglerna kan bli tillämpliga både vid köp och försäljning av fast egendom. Företag eller viss produktion får inte gynnas. Exempel på statsstöd är försäljning som understiger marknadspris eller köp till ett pris som överstiger marknadspris. Reglerna blir tillämpliga först när stödet till ett företag överstiger 200 000 € under en treårsperiod. Kommunen har en upplysningsskyldighet till regeringen om transaktioner som kan bli aktuella att prövas av EG-kommissionen. För att undvika statsstöd bör försäljning ske enligt villkorlösöst anbudsförfarande eller efter oberoende expertvärdering.



Samhällsplaneringsavdelningen
Ale kommun, 449 80 Alafors
Tel 0303-33 00 00
kommun@ale.se
www.ale.se

