

Styrdokument

Datum:
2024-09-18

Diarienummer:
KS/2024:145

Markstrategi för Upplands Väsby kommun

Kategori	Styrdokumentsuppgifter
Nivå	Kommungemensamt styrdokument
Kategori	Aktiverande styrdokument
Antagen	Kommunfullmäktige den 10 februari 2025 § 10
Ikraftträdande	Den 24 februari 2025
Giltig till och med	2030
Ansvarig ägare	Mark- och exploateringschef

1 Bakgrund

Upplands Väsby kommun har en långsiktig målbild i ”Vision Väsby stad 2040”. Visionen utgörs av fem fokusområden som beskriver hur Väsby ska upplevas och beskrivas om 30 år. Fokusområdena är:

- 63 000 väsbybor har rätt. Väsby stad är en plats för folkliv med en mångfald av såväl företag, kunskap, kultur och fritid.
- Ett lärande Väsby. Alla elever når sin fulla potential.
- Väsby ligger rätt. Väsby stad är lätt att nå, kul att vistas i och en plats du gärna återvänder till.
- Väsby vågar och gör. I Väsby finns modet att ta delaktighet och medskapande på allvar.
- Väsby tänker längre. I Väsby frodas både stora och små, lokala och globala företag.

Visionen visar en modern grön småstad med ett rikt utbud av bostäder, verksamheter och mötesplatser som ska ge kommunen förutsättningar att, genom en hållbar utveckling, växa till 63 000 invånare år 2040. Detta innebär en ökad bebyggelseutveckling, ett växande och lönsamt näringsliv som skapar fler arbetsplatser samtidigt som närhet till natur- och kulturmiljö ska kunna erbjudas alla som bor och besöker Upplands Väsby.

Kommunen har det övergripande ansvaret för samhällsplanering och samhällsbyggande. Det kommunala fastighetsinnehavet är, utöver planmonopolet, en viktig förutsättning för genomförandet av planläggningen i enlighet med kommunens vision och kommunens övriga strategiska mål.

Upplands Väsby kommun äger cirka 1775 hektar mark (21 procent av kommunens totala yta) fördelat på cirka 344 stycken fastigheter (2024). Av den totala arealen utgör cirka 0,33 hektar vatten, 117 hektar skog samt 45 hektar jordbruks- och betesmark. Drygt 142 hektar mark utgörs av planlagd kvartersmark (bostäder, verksamheter, samhällsfastigheter etcetera).

Upplands Väsby kommun äger mark för olika ändamål. En stor andel av marken avser att omhänderta långsiktiga kommunala åtaganden såsom mark för gator, torg och parker samt samhällsfastigheter och naturreservat. Den kommunala mark som inte har uppnått sin slutliga användning ingår i kommunens markreserv. Kommunens markreserv¹ utgör en del av kommunens totala fastighetsinnehav och kan definieras som:

- Icke planlagd mark
- Planlagd kvartersmark som ännu inte utnyttjas för avsett ändamål alternativt ska planeras för annat ändamål
- Planlagd allmän plats som bedöms vara möjlig att omvandla till kvartersmark för bostäder, verksamheter etcetera
- Mark för samhällsfastigheter som bedöms vara överdimensionerad och utvecklingsbar för annat ändamål

¹ Definitionen av markreserv gäller inom Upplands Väsby kommuns markstrategi

För att säkerställa tillgången på kommunal mark är det en fördel om kommunen arbetar proaktivt med att anskaffa mark av strategisk karaktär samt har ett strukturerat arbetssätt kring upplåtelse och överlåtelse. Ett ändamålsenligt strategiskt fastighetsinnehav nås genom att:

- Ha god kunskap om samt bevaka rörelser på den lokala fastighetsmarknaden
- Ha en markreserv som möjliggör markbyten
- Genomföra strategiska fastighetsförvärv

Kontoret för samhällsbyggnad har det operativa ansvaret för markreserven och beredning av strategiska fastighetsförvärv. Det operativa ansvaret omfattar bland annat markförvaltning med upplåtelse och nyttjanderätter, vilket beskrivs under kapitel 5 nedan samt bilaga 1.

2 Syfte

Syftet med Upplands Väsby's markstrategi är att beskriva hur det kommunala fastighetsinnehavet ska utvecklas, kompletteras och förvaltas på kort och lång sikt (>10 år).

3 Mål

Målet med markstrategin är att möjliggöra för Upplands Väsby's framtida bebyggelse-utveckling genom strategiska fastighetsförvärv och en långsiktig och hållbar ekonomisk förvaltning av kommunens fastighetsinnehav.

Fastighetsinnehavet kan utvecklas och kompletteras genom förvärv, byten och försäljning för att verkställa kommunens grundläggande uppdrag om uppfyllelse av nuvarande och kommande behov av bostäder, verksamheter och samhällsviktiga funktioner såsom skolor, förskolor, idrottsanläggningar, allmänna platser och rekreationsområden. Markstrategin ska:

- Säkerställa att kommunen har tillräckligt med mark för att kunna växa och utvecklas
- Beskriva inriktningen avseende strategiska fastighetsinnehav och fastighetsförvärv
- Beskriva kommunens förvaltning av markreserven

Upplands Väsby's kommun ska genom sin markreserv ha en god beredskap för att kunna möta efterfrågan på utbyggnad av bostäder, samhällsfastigheter, verksamheter, infrastruktur, rekreationsområden med mera. Markreserven ska användas för att kunna leva upp till en hållbar tillväxt utifrån kommunens översiktsplan, flerårsplan med flera kommunala styrdokument såväl som nationella och globala mål.

4 Strategier kring fastighetsinnehav och fastighetsförvärv i Upplands Väsby

Att formulera en strategi avseende kommunens markreserv stärker kommunens möjlighet att styra samhällsutvecklingen i enlighet med översiktsplanen och övriga styrdokument. Med en markstrategi ökar kommunens möjligheter att styra markanvändning, upplåtelseform samt gestaltningsmässiga krav i nya exploateringsområden och därigenom får kommunen större möjligheter att trygga samhällsviktig verksamhet.

4.1 Strategiskt fastighetsinnehav

Kommunen ska äga fastigheter som långsiktigt behövs för att säkerställa kommunens verksamheter eller är av strategiskt intresse för att kommunen fortsatt ska växa och utvecklas.

De delar av kommunens fastighetsbestånd som inte uppfyller dessa kriterier eller saknar ekonomiskt värde, kulturhistoriskt bevarandevärde eller värde för friluftslivet kan säljas till antingen hyresgäst, fastighetsförvaltande kommunalt bolag eller annonseras på marknaden. Kan en försäljning medföra hinder vid en kommande exploatering eller annan framtida markanvändning ska försäljning inte ske.

Ett strategiskt fastighetsinnehav inbegriper fastigheter som det är önskvärt för kommunen att inneha för att vara en aktiv part inom samhällsbyggnad samt för att på ett hållbart sätt förverkliga pågående och kommande planer. Ett sådant innehav ska utgöras av ett tätortsnära markområde eller av fastigheter i andra lägen som på kort eller lång sikt kan bidra till samhällsutvecklingen.

Kommunens strategiska fastighetsinnehav ska antingen upplåtas eller överlåtas i samband med exploatering, användas i strategiska markbyten eller kvarstå i kommunal ägo för kommande utveckling. Främst är avsikten att förädla råmark eller bristfälligt utnyttjad mark för olika bebyggelseändamål där så bedöms som lämpligt. Det kommunala ägandet fyller även ett viktigt syfte för att säkerställa utbyggnad av infrastruktur samt att sammanhängande områden bevaras orörda med avsikt att främja djur-, natur- och friluftsliv.

4.2 Strategiska fastighetsförvärv

Översiktsplanen och andra strategiska styrdokument ska fungera som underlag för vilka markområden som kan vara aktuellt för kommunen att förvärva. Strategiska fastighetsförvärv ska förstärka och komplettera befintligt fastighetsinnehav med utgångspunkt i följande:

- **Förbättrad arrondering där positiva effekter av förtätning uppnås**
Ett förvärv av kompletterande mark till redan kommunalägd mark tillskapar utvecklingsbara områden med närhet till befintlig VA, annan infrastruktur och kollektivtrafik etcetera.
- **Tillväxtstråk som är identifierade eller kan komma att aktualiseras**
Ett förvärv av sammanhängande områden såväl som mindre fastigheter kan möjliggöra en utveckling av ett större område.
- **Bidra till samhällsnytta**
Ett förvärv av mark kan vara påkallat för att kommunen ska kunna verka och stärkas. Där ingår till exempel skyddsområden för vattentäkt, skolor, infrastruktur, eller mark som ska skyddas alternativt naturmark som kan tillgängliggöras för allmänheten.
- **Mellankommunala intressen**
Översiktsplanen har ett särskilt avsnitt avseende mellankommunala intressen. Om genomförandet av dessa intressen förutsätter att kommunen förvärvar mark kan ett strategiskt förvärv vara aktuellt.
- **Utgöra bytesobjekt**
När kommunen önskar åtkomst till mark för utveckling kan marken användas som dellikvid (beräknad utifrån värdering) vid ett markbyte.

Mark bör i första hand förvärfvas genom frivilliga överenskommelser, men kan även undantagsvis ske tvångsvis genom inlösen. Mark som i detaljplan utgör allmän platsmark eller som behövs för allmänna intressen, till exempel skola, går att lösa in med stöd av PBL. Tvångsvisa förvärv ska undvikas, men kan ske genom expropriation enligt expropriationslagen (1972:719). Kommunen genomför alltid en oberoende värdering när förvärv eller överlåtelser planeras.

Vid förvärv av jordbruksmark kan kommunen behöva förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen (1979:230).

5 Markförvaltning – upplåtelser och nyttjanderätter

En viss andel av den mark som utgör markreserv kan upplåtas till andra aktörer till dess att den tas i anspråk för planering eller annat ändamål. Upplåtelser av det kommunala fastighetsinnehavet administreras av kommunen. I samband med inkommen förfrågan om att få nyttja kommunens mark görs en bedömning av markens lämplighet kopplat till verksamhetens art och önskemål kring avtalstidens längd.

En beskrivning av olika former för upplåtelser och nyttjanderätter beskrivs i bilaga 1.

Bilaga 1 Markförvaltning – upplåtelser och nyttjanderätter