



## Kommunstyrelsens arbetsutskott

§118

Dnr KS 2018-159

Svar på motion från Catarina Wahlgren, Johannes Folkesson och Christina Hamnö (V) angående nya punkter inarbetas i Norrtälje kommuns markpolicy

### Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att anse motionen besvarad med hänvisning till tjänsteutlåtande, den 21 september 2023.

### Sammanfattning av ärendet

Motionen föreslår att nya punkter ska inarbetas i Norrtälje kommuns markpolicy. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att om en kommunal markpolicy ska tas fram ska det övervägas i prioritering med andra arbetsuppdrag inför kommande budgetperiod. Kommunstyrelsekontoret föreslår därmed att motionen ska anses besvarad.

### Beslutsunderlag

Svar på motion angående nya punkter inarbetas i Norrtälje kommuns markpolicy från Catarina Wahlgren, Johannes Folkesson och chri  
Motion från Catarina Wahlgren, Johannes Folkesson och Christina Hamnö (V) angående Norrtälje kommuns markpolicy

## Beslutande sammanträde

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens arbetsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

---

### Beslutet ska skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen

Planavdelningen



**Paragrafen är justerad**

---

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



### Förvaltning och avdelning

Handläggare: Catherine Andersson  
Titel: Avdelningschef, Mark- och exploatering  
E-post: Catherine.andersson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Svar på motion från Catarina Wahlgren, Johannes Folkesson och Christina Hamnö (V) angående nya punkter inarbetas i Norrtälje kommuns markpolicy

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar att anse motionen besvarad med hänvisning till tjänsteutlåtande, den 21 september 2023.

### Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Motionen föreslår att nya punkter ska inarbetas i Norrtälje kommuns markpolicy.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att om en kommunal markpolicy ska tas fram ska det övervägas i prioritering med andra arbetsuppdrag inför kommande budgetperiod. Kommunstyrelsekontoret föreslår därmed att motionen ska anses besvarad.

### Ärendet

#### Beskrivning

Motionen föreslår att nya punkter ska inarbetas i Norrtälje kommuns markpolicy.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att om en kommunal markpolicy ska tas fram ska det övervägas i prioritering med andra arbetsuppdrag inför kommande budgetperiod. Kommunstyrelsekontoret föreslår därmed att motionen ska anses besvarad.

### Bakgrund

Motionen från Vänsterpartiet inkom den 19:de februari 2018. Motionen föreslår att följande fyra huvudförslag inarbetas i kommunens markpolicy:

1. Innehavet av kommunal mark på sikt ökar.
2. Kommunen (inkl det kommunala bostadsbolaget) i första hand undviker att sälja mark och i stället träffar markavtal med tomträtt.
3. Om försäljning av kommunal mark ändå sker, tillfaller pengarna de kommunala bolag som bygger bostäder samt går till inköp av ny mark.
4. Om försäljning av kommunal mark ändå sker, skrivs tydliga avtal som ser till att marken används utefter kommunens intentioner.

Kommunen arbetar aktivt med strategiska markförvärv med att ta fram en tydlig bild av kommunens behov i nära samarbete med näringslivsavdelning, detta görs med att inventera kommunens fastighetsinnehav och prioritera vilka som ska behållas eller säljas.

Kommunen har sedan tidigare få upplåtna tomträtter. Kommunen har börjat se över att addera detta förfarande till våra riktlinjer för markanvisningar. I våra riktlinjer ska kommunens arbetssätt och policy framgå avseende upplåtelse och överlåtelse av kommunal mark.

I de fall kommunen ser möjligheten att nyttja tomträttsförfarande ska det ske i enlighet med lagstiftningen där mark upplåts för tomträtt under marknadsmässiga former, där tomträttsavgälden regleras med utgångspunkt i markens marknadsvärde. Intäktsmässiga fördelar med tomträtt är att kommunen får en jämn och stabil intäkt från upplåtelsen och på sikt kan tillgodogöra sig ett stigande marknadsvärde genom att tomträttsavgälden regleras i takt med marknadsvärdets förändring.

Tomträttsavtal har fördelen att de efter viss tid kan upphöra om kommunen väljer att säga upp avtalet. Om kommunen väljer att upphäva avtalet vid slutet av en sådan period så blir kommunen skyldig att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

Det regleras i kommunens avtal med exploaterare när bebyggelse ska komma igång på såld mark, och avtalsuppföljning är något kommunen arbetar med löpande.

Vid försäljning av mark vill motionen att inkomsterna från försäljningen tillfaller de kommunala bolag som bygger bostäder samt används för inköp av ny mark. Kommunen och de kommunala aktiebolagen är olika juridiska personer som kan teckna avtal. Det är upp till kommunens styre hur pengarna fördelas till de kommunala bolagen för inköp och försäljning av mark.

### **Samberedning**

Mark- och exploateringsavdelningen har berett ärendet. Planavdelningen och Gatu- och parkavdelningen har fått ärendet för granskning. Deras synpunkter är inarbetade i tjänsteärendet.

### **Lagkrav**

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar, Plan- och bygglagen.

## **Förvaltningens analys och slutsatser**

En kommunal markpolicy innehåller ambitioner och riktlinjer för hur kommunen ska utveckla och förvalta sitt markinnehav, samt beskriva hur kommunen arbetar med strategiska inköp och försäljning av kommunal mark. En kommunal markanvisningspolicy innehåller riktlinjer för hur utbyggnad och finansiering av allmän platsmark ska ske vid exploatering på privat mark. Kommunen ser med fördel att en markpolicy skulle ge ett mervärde, även om det inte finns planer för närvarande att ta fram en. Kommunen har lagt ett stort arbete på att ta fram handlingar för Riktlinjer för markanvisning och Riktlinjer för exploateringsavtal.

Fastighetsförsäljning är en källa till inkomst för kommunen och det är kostsamt att köpa mark. Kommunens intäkter vid försäljning går till att täcka kostnader för att bygga ut eller förbättra gator, parker, torg och andra allmänna platser. Det är först på mycket lång sikt som intäkterna från en tomträtt kommer att överstiga intäkterna vid markförsäljning.

De kortsiktiga intäkterna blir inte lika stora om försäljningen av mark upphör, men kommunen har som nämnts ovan möjligheten att återta mark som träffas med tomträtt, vilket kan sägas utgöra en fördel med tomträttsavtal. Det kan dock vara förenad med höga kostnader för inlösen av byggnader. Marknadsvärdet av det som tomträttsinnehavaren har förlorat ska ersättas och den ersättningen ska även räknas upp i enlighet med expropriationslagstiftningen med 25%.

Att ta fram en markpolicy skulle innebära ett stort arbete och ta tid i anspråk initialt. Arbetet kommer kräva en bred grupp av kompetenser som är svårt att avsätta inom befintlig organisation. Det skulle

eventuellt behövas ta in konsultstöd för arbetet. Kontoret ser inte att detta skulle vara möjligt inom befintlig ram, därmed behöver ett eventuellt framtagande av en kommunal markpolicy läggas in i budgetplaneringen och prioriteras ihop med andra angivna uppdrag. Kommunstyrelsekontoret föreslår därmed att motionen ska anses besvarad.

Anna Keskitalo  
Samhällsbyggnadsdirektör  
Samhällsbyggnadskontoret

Catherine Andersson  
Avdelningschef  
Mark- och exploatering

## Bilagor

Bilaga 1 – Motionen från vänsterpartiet (Inlämnad 2018-02-19)

## Beslut skickas till

Mark- och exploateringsavdelningen  
Planavdelningen



## Motion till kommunfullmäktige

Kommunens uppgift är att tillgodose kommunmedborgarnas behov till minsta möjliga kostnad. Behovet av bostäder är stort i hela vår kommun. För att kunna få till bostäder snabbt bör vi veta vilken mark vi har att tillgå och hur den lämpar sig för bostäder. Ur lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar: *"Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs."* I Vänsterpartiet anser vi att för att kunna arbeta med detta ansvar på ett bra sätt behöver vi inarbeta flera målsättningar i kommunens markpolicy för kommunal mark.

Vänsterpartiet anser att kommunens markinnehav på sikt bör öka och att en strategi för detta bör finnas med i markpolicyen. Kommunen behöver mark för att bygga bostäder, men även för rekreation samt för samhällsservice som skolor, förskolor, sjukvård mm.

Vi anser också att kommunen i första hand inte bör sälja mark utan i stället träffa markavtal med tomträtt. En fördel med detta är att kommunen fortsätter att ha rådighet över marken. Andra fördelar är att det blir möjligt att producera bostäder till lägre kostnader och på så sätt hålla hyrorna nere och att det faktiskt kan bli en inkomstkälla för kommunen, även om detta inte är huvudsyftet. Detta har provats på flera ställen i landet, bl a i Hagastaden i Solna. På [allabolag.se](http://allabolag.se) ser vi att det kommunala bostadsbolaget har i uppgift att: *"...inom Norrtälje kommun förvärva, försälja, äga, förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar ..."*.

Om mark ändå ska försälas bör kommunen genom tidsramar försäkra sig om att planerad bebyggelse kommer igång och blir tillgänglig för kommuninvånarna. Kommunen bör också lära av det som hände vid försäljningen av kvarteret Juvelen och se till att det blir kännbart om köpare av mark väljer att frångå de intentioner som finns hos kommunen vid försäljningen.

Vid eventuell försäljning av mark vill vi att inkomsterna från försäljningen tillfaller de kommunala bolag som bygger bostäder samt används för inköp av ny mark.

Markpolicyen måste tas fram med hänsyn till RUFs, ÖP samt andra övergripande dokument och ta tillgång till t ex skolor, förskolor och kollektivtrafik i beaktning.



**Vi föreslår att följande punkter inarbetas i Norrtälje kommuns markpolicy:**

1. Innehavet av kommunal mark på sikt ökar.
2. Kommunen (inkl det kommunala bostadsbolaget) i första hand undviker att sälja mark och i stället träffar markavtal med tomträtt.
3. Om försäljning av kommunal mark ändå sker, tillfaller pengarna de kommunala bolag som bygger bostäder samt går till inköp av ny mark.
4. Om försäljning av kommunal mark ändå sker, skrivs tydliga avtal som ser till att marken används utefter kommunens intentioner.

Catarina Wahlgren

Johannes Folkesson

Christina Hamnö

Vänsterpartiet