

## Författningssamling

<b>Dokumenttyp</b> Strategi	<b>Beslutsinstans</b> Kommunfullmäktige	<b>Beslutsdatum</b> 2024-06-13	<b>§</b> 84
<b>Dokumentansvarig</b> Utvecklingsstrateg kommunledningskontoret			
<b>Gäller för</b> Nässjö kommun		<b>Senast reviderad</b>	



Markförsörjningsstrategi för Nässjö kommun  
2024-2033

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND .....	3
SYFTE .....	3
KOPPLING TILL MÅL OCH STYRANDE DOKUMENT.....	3
Globala målen.....	3
Vision 2030 .....	3
Kommunfullmäktiges fokusmål.....	4
Översiktsplan .....	4
Strategi för boendeplanering .....	4
STRATEGISKT MARKINNEHAV .....	4
STRATEGISKA MARKFÖRVÄRV .....	4
METODER FÖR MARKFÖRVÄRV .....	4
Frivilliga förvärv .....	4
Markbyte.....	5
Expropriation.....	5
NÄSSJÖ KOMMUNS MARKRESERV och BEHOV .....	5
Mark för verksamheter .....	5
Mark för bostäder.....	5
Mark för andra ändamål .....	6
STRATEGI FÖR MARKFÖRSÖRJNING .....	7
FINANSIERING .....	7
RIKTLINJER OCH HANDLINGSPLAN .....	8

## BAKGRUND

Att äga mark är ett kraftfullt verktyg för att styra kommunens samhällsutveckling. Strategiska markförvärv ger beredskap för kommunens framtida utveckling.

Nässjö kommun har de senaste tio åren både haft en befolkningstillväxt, ett ökat bostadsbyggande och en positiv näringslivsutveckling med flera etableringar i kommunens verksamhetsområden. Bostäder och verksamhetslokaler har byggts i en sådan takt att mark för vissa ändamål är på väg att ta slut.

Kommunens gynnsamma logistiska läge och goda kommunikationer utgör en av kommunens viktigaste styrkor för att fortsätta utvecklas i en positiv riktning.

I allt väsentligt har nya områden de senaste åren kunnat planläggas och bebyggas genom att utnyttja markreserver som köptes för länge sedan, uppåt 50-100 år sedan. Exempel är Ledet, Norra Alsberg, Södra Handskeryd, Åkraberget, Södergårdens industriområde samt Sörängens verksamhets- och handelsområde. Kommunen har också kunnat påbörja de första etapperna av Södra vägen för att skapa ett bättre trafikflöde och öppna upp för nya bostads- och verksamhetsområden.

Den kommunala markreserven behöver kontinuerligt fyllas på för att säkra kommunens möjligheter att utvecklas som en plats att bo, verka och leva på.

## SYFTE

Syftet med markförsörjningsstrategin är att beskriva hur det kommunala markinnehavet ska utvecklas. Strategin ska vägleda hur kommunen ska planera och arbeta med markförvärv.

## KOPPLING TILL MÅL OCH STYRANDE DOKUMENT

### Globala målen

Av FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030, har markförsörjningen framför allt koppling till mål 8 ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt”, mål 9 ”Hållbar industri, innovationer och infrastruktur” samt mål 11 ”Hållbara städer och samhällen”.



### Vision 2030

År 2012 antog kommunfullmäktige en vision för Nässjö kommun, Vision 2030: ”Nu hjärnvägars! Med glädje och fiffighet vässar vi Smålands höjdpunkt. Nässjö 2030 – Världens rum för människor och möten.” Tillgång till mark för utveckling är en av förutsättningarna för att kunna förverkliga visionen.

## Kommunfullmäktiges fokusmål

Kommunfullmäktige antog i juni 2023 två fokusmål för perioden 2024-2027:

- Alla vuxna som bor i Nässjö kommun ska ha en sysselsättning som gör att de kan försörja sig.
- Alla barn och ungdomar i Nässjö kommun har förutsättningar för en god uppväxt.

Markförsörjningen har koppling till båda målen. En förutsättning för att skapa sysselsättning är mark för etablering och utveckling av näringsverksamheter. Mark en av förutsättningarna för att kunna ge barn och ungdomar tillgång till bostäder, barnomsorg, utbildning, kultur- och fritidsanläggningar och annat som bidrar till en god uppväxt.

## Översiktsplan

Översiktsplanen är vägledande för utvecklingen av den fysiska miljön i kommunen och är ett grundläggande underlag för en strategisk markförsörjning. I Nässjö kommun finns en kommunövergripande översiktsplan (ÖP) samt fördjupade översiktsplaner för Nässjö stad (FÖP Nässjö stad) och Forserums tätort (FÖP Forserum).

## Strategi för boendeplanering

Strategin för Nässjö kommuns boendeplanering (fortsatt kallad boendestrategin) är en plan för en socialt hållbar bostadsförsörjning i kommunen. Strategin ska leda till en genomtänkt bostadsutveckling som skapar förutsättningar för att stärka Nässjö kommun som en attraktiv boendekommun med bostäder för alla invånares behov. I strategin finns mål och åtgärder med syfte att säkra tillgången till mark för byggande av bostäder.

## STRATEGISKT MARKINNEHAV

Ett strategiskt markinnehav är ett kraftfullt verktyg, som ger kommunen starka möjligheter att påverka samhällsutvecklingen i önskvärd riktning. Markägande förbättrar kommunens förutsättningar att styra exempelvis markanvändning, upplåtelseform, gestaltning och hållbarhetsaspekter inom nya bebyggelseområden. Ägande av mark kan också trygga tillgången till mark för kommunal service, infrastruktur och andra kommunala ändamål. Kommunen kan också äga mark för att främja djur-, natur-, och friluftslivet. Dessutom kan kommunalt ägd mark användas som bytesobjekt i förhandlingar om strategiska markförvärv.

## STRATEGISKA MARKFÖRVÄRV

Syftet med strategiska markförvärv är att skapa beredskap att möta behov på kort och lång sikt. ÖP, FÖP Nässjö stad och FÖP Forserum utgör underlag för att bedöma vilka områden som är högst prioriterade för kommunen att förvärva. Strategiska markförvärv kan också omfatta områden som ligger utanför översiktsplanernas planeringshorisont. Förvärv av mark som kan användas som bytesobjekt kan också ses som strategiska. Mark är en ändlig resurs som behöver hanteras resurseffektivt. Återanvändning av exploaterad mark är en möjlighet för att hushålla med mark. Förvärv av bebyggda fastigheter inom tätorterna kan därmed också vara strategiska.

## METODER FÖR MARKFÖRVÄRV

### Frivilliga förvärv

Markförvärv ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser på marknadsmässiga villkor. Tvångsförvärv är ett sistahandsalternativ, som i det längsta ska undvikas.

Frivilliga förvärv kan ske när fastigheter erbjuds på öppna marknaden för budgivning eller genom direkt kontakt med fastighetsägare i områden där kommunen har intresse att förvärva mark. Om markpriset inte bestäms genom öppen budgivning, bör marknadsvärdet bedömas av oberoende auktoriserad fastighetsvärderare, antingen en värderare som parterna väljer gemensamt eller två olika värderare som parterna anlitar var för sig.

### **Markbyte**

För en fastighetsägare som ska avstå mark kan ersättningsmark vara mer intressant än pengar. Tillgång till bytesmark kan därför underlätta förhandling om markförvärv. För att kunna erbjuda markbyte behövs ett innehav av fastigheter som är intressanta att erbjuda som bytesobjekt och som kommunen kan avstå utan att hindra framtida utveckling.

### **Expropriation**

När det är av särskilt stor vikt för kommunen att komma åt ett markområde, och alla möjligheter till frivilliga överenskommelser är uttömda, kan tvångsförvärv genom expropriation vara en sistahandslösning. För att expropriation ska kunna genomföras, måste ett antal villkor vara uppfyllda. Expropriationslagen anger under vilka förutsättningar expropriation får ske. Det räcker inte att expropriationsändamålen är uppfyllda. Tillstånd måste först sökas och beviljas.

## **NÄSSJÖ KOMMUNS MARKRESERV OCH BEHOV**

### **Mark för verksamheter**

Till följd av stor efterfrågan har en stor del den detaljplanlagda marken för verksamheter kring Nässjö stad tagits i anspråk. FÖP Nässjö stad pekar ut två större områden för verksamheter i Nässjö stad. Det ena är en utvidgning av Gamlarps industriområde. Det andra är Brånaområdet. I övrigt finns endast ett par mindre områden för verksamheter utpekade i FÖP Nässjö stad. En särskild utmaning är att kunna möta efterfrågan på stora tomter, som är över 50 000 kvadratmeter.

En revidering av FÖP Forserum har inletts. Relaterat till utpekade verksamhetsområden i gällande FÖP Forserum och möjliga områden i en reviderad FÖP Forserum kan konstateras att den kommunala markreserven för verksamheter i Forserum är begränsad till ett område, Tryggarp 1:30 med flera.

ÖP redovisar planerade verksamhetsområden i övriga tätorter. I de tre större tätorterna Bodafors, Malmbäck och Anneberg redovisas områden för möjlig expansion av lokala näringar. Markområdena är privatägda. Även i de mindre tätorterna redovisar ÖP vissa verksamhetsytor för lokala näringars expansionsmöjligheter.

### ***Samlad bedömning verksamhetsmark***

Sammantaget är det högt prioriterat att öka reserven av mark för verksamheter i Nässjö stad och Forserum. I övriga kommundelar ska markköp övervägas om lämpligt tillfälle uppstår på marknaden.

### **Mark för bostäder**

Nässjö kommun har de senaste åren arbetat målmedvetet för att kunna erbjuda attraktiva bostäder för alla kategorier av människor. De nya bostadsområden som har utvecklats i Nässjö stad och Forserum har snabbt blivit bebyggda. Flera privata aktörer bygger dessutom nya bostäder i Nässjö centrum.

ÖP tillsammans med FÖP Nässjö stad och FÖP Forserum pekar ut var framtida bostadsområden planeras. I boendestrategin finns mål för bostadsförsörjningen, som ger vägledning för att bedöma behovet av markförsörjning för bostadsbyggande.

FÖP Nässjö stad pekar ut mark för ny bostadsbebyggelse väster om Målen och Åker (Mastbacken) och söder om Handskeryd i riktning mot Isåsa. Vissa delar är kommunägda, medan andra delar är privatägda.

I FÖP Nässjö stad är Västra staden utredningsområde, där det också finns ett planprogram som underlag för fortsatt planering och utveckling av området. Det kommunala bolaget Örn i Nässjö AB har i uppdrag att samordna markförsörjningen i Västra staden.

De västra kommundelarna, och då främst Forserum och Malmbäck, har en god potential för befolkningstillväxt till följd av de verksamhetsområden som växer, etableras och planeras i Jönköpings och Vaggeryds kommuner nära gränsen till Nässjö kommun. En förutsättning för att detta ska leda till en positiv befolkningsutveckling är att Nässjö kommun kan erbjuda attraktiva boendemöjligheter.

Behovet av mark för bostäder är en tydlig förutsättning för den pågående revideringen av FÖP Forserum. För att kunna ta tillvara Forserums tillväxtpotential behöver dock markreserven för bostäder öka. I Malmbäck äger Nässjö kommun den mark som i ÖP planeras för bostäder. Om marknaden svarar positivt en utbyggnad enligt ÖP, kan tillgången till bostadsmark snabbt ta slut i Malmbäck.

I övriga orter redovisar ÖP endast mindre områden för komplettering av befintlig bostadsbebyggelse. Utifrån ÖP och målen i boendestrategin bedöms den kommunala markreserven vara tillräcklig i de orterna.

I ÖP finns ett antal områden för landsbygdsutveckling i strandnära läges (LIS-områden) och i boendestrategin finns ett mål och åtgärder som gäller LIS-områden. I LIS-områdena ska kommunen i första hand verka för att befintliga markägare utvecklar LIS-områdena för boende. Om markägaren inte är beredd att själv driva en sådan utveckling men kan tänka sig att överlåta marken till kommunen, kan det i andra hand bli aktuellt för kommunen att köpa in mark i LIS-områden.

### ***Samlad bedömning bostadsmark***

För att nå målen i boendestrategin och säkra det långsiktiga behovet av mark för bostadsförsörjningen, är det högt prioriterat att öka reserven av mark för bostäder i Nässjö stad och Forserum. Utvecklingen i Malmbäck behöver bevakas. Ortens markförsörjning kan med kort varsel kan behöva prioriteras upp. För att uppfylla målen i boendestrategin kan det vara aktuellt med köp i övriga kommundelar, och kommunen ska vara beredd att agera om tillfälle uppstår.

### **Mark för andra ändamål**

Samhällets utveckling innebär behov av mark för andra ändamål än verksamheter och boende, exempelvis skolor, förskolor, särskilda boenden, infrastruktur, grönområden och idrotts- och fritidsanläggningar. ÖP och FÖP Nässjö stad indikerar inga stora behov av markinköp för sådana ändamål. I arbetet med FÖP Forserum ingår att hitta plats för en ny skola. Den FÖP som slutligen antas för Forserum kommer att visa hur detta påverkar markanskaffningsbehovet.

I kommunens markinnehav ingår tätortsnära skogs- och naturområden, vilka är strategiskt viktiga för att främja attraktivitet, folkhälsa, djur- och naturliv. Sådana områden kan också ha en betydelsefull funktion för exempelvis dagvattenhantering och hantering av skyfall.

Tidigare hade Nässjö kommun ett innehav av skogsfastigheter på landsbygden, vilket till stora delar såldes ut under en period. Vid markförhandlingar kan det vara en fördel att kunna erbjuda motparten ersättningsmark i stället för pengar.

### ***Samlad bedömning mark för andra ändamål***

Det finns inga omedelbara behov av utökad markreserv för andra ändamål än bostäder och verksamheter utifrån gällande översiktsplaner. Tillgången till tätortsnära skogs- och naturområden ska dock alltid tas med i beräkningen när mark anskaffas för utveckling av tätorterna. Köp av exempelvis skogsfastigheter att ha som möjliga bytesobjekt ska övervägas om lämpligt tillfälle uppstår på marknaden.

## **STRATEGI FÖR MARKFÖRSÖRJNING**

Nässjö kommun ska bedriva en aktiv markpolitik och göra strategiska markinköp utifrån följande strategi:

- Markområden som är utpekade i översiktsplanen och fördjupade översiktsplaner är högst prioriterade för markförvärv och mark ska köpas in dessa områden.
- Markförvärvsprocessen ska präglas av långsiktighet och god framförhållning, och Nässjö kommun ska sträva efter att bygga upp en markreserv som långsiktigt säkrar fortsatt utveckling bortom gällande översiktsplaners planeringshorisont.
- Kommunen ska aktivt bevaka fastighetsmarknaden och vara beredd att agera när tillfälle till strategiskt viktiga köp av mark och bebyggda fastigheter uppstår.
- Innan mark och bebyggda fastigheter avyttras ska det prövas om de är strategiskt viktiga för kommunens framtida utvecklingsmöjligheter. Avyttring av mark och bebyggda fastigheter som är strategiskt viktiga ska undvikas.
- Innehav av mark som kan användas som bytesobjekt vid markförhandlingar är av strategisk betydelse. Utgångspunkten är att sådan mark ska behållas i kommunens ägo till dess den blir aktuell att använda som bytesobjekt vid strategiska markförvärv.
- Ett alternativ till markinköp kan vara privat markexploatering. Om en privat markägare visar ett tydligt intresse för att utveckla marken i enlighet med ÖP eller FÖP, ska Nässjö kommun genom avtal och framtagande av detaljplan aktivt medverka till att exploateringen kan förverkligas.

## **FINANSIERING**

Strategiska markköp ska ingå i den årliga budgetprocessen, för att säkerställa finansieringen. Tekniska servicenämnden ansvarar för att ta fram underlag för budgetering av markköp inför kommunfullmäktiges årliga budgetbeslut.

När tillfälle till strategiska markförvärv uppstår, är det avgörande att kunna agera snabbt. Därför behövs en flexibilitet i beslutsfattande och finansieringsprinciper. Nässjö kommuns riktlinjer för god ekonomisk hushållning ger förtydligande styrning och vägledning.

## **RIKTLINJER OCH HANDLINGSPLAN**

Tekniska servicenämnden ansvarar för att ta fram riktlinjer för hur strategiska markförvärv ska ske i enlighet med denna strategi. Riktlinjerna ska åtföljas av en handlingsplan. Vilka delar i riktlinjer och handlingsplan som ska behandlas politiskt av tekniska servicenämnden respektive vilka delar som ska fungera som ett arbetsverktyg i verksamheten och löpande uppdateras av förvaltningen är en fråga för tekniska servicenämnden att avgöra i samråd med sin förvaltning.