

Policy

2025-08-27

Markpolicy

Fastställt av: Ange namn/instans

Datum:

Diariernr: KSK 2025/540

För revidering ansvarar: Samhällsbyggnadsavdelningen

För eventuell uppföljning ansvarar: Samhällsbyggnadsavdelningen

Dokumentet gäller för: Bräcke kommun

Dokumentet gäller till och med: Tills vidare



**Bräcke
kommun**



Innehållsförteckning

Markpolicy	3
Bakgrund.....	3
Syfte	3
Det kommunala markinnehavet	3
Bräcke kommuns markinnehav ska bestå av	4
Övergripande principer	4
Skog	4
Förvärv av mark	4
Försäljning av mark	5
Tillfällig upplåtelse av mark	5



Markpolicy

Bräcke kommuns markpolicy utgår från de mål som fastställts av kommunfullmäktige och ska ligga till grund för all kommunal markhantering. Kommunens markinnehav ska ses som ett strategiskt verktyg för att främja en hållbar samhällsutveckling där översiktsplanen anger den övergripande riktningen.

Bakgrund

Översiktsplanen beskriver kommunens långsiktiga utvecklingsinriktning och målbild för bebyggelse, natur- och friluftsliv och kommunikationer. Planen redogör för kommunens avsedda markanvändning och är vägledande för hur olika mark- och vattenområden ska användas, utvecklas och bevaras.

Bräcke kommuns markinnehav är ett viktigt verktyg för att styra samhällsutvecklingen och säkerställa att allmänna intressen och behov tillgodoses över tid.

Markpolicyn ska kompletteras med riktlinjer för förvärv, försäljning och upplåtelse av mark och fastigheter. Även kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning är ett styrdokument som är relevant i beslut om markfrågor.

Syfte

Markpolicyn syftar till att tydliggöra övergripande principer för hur Bräcke kommun ska utveckla, använda och förvalta sitt markinnehav. Policyn ska säkerställa att markhantering sker i enlighet med översiktsplanens intentioner samt kommunens vision och övrigt politiskt antagna mål.

Det kommunala markinnehavet

Det kommunala markinnehavet ska vara strategisk sammansatt och förvaltas med ett långsiktigt perspektiv. Den del av kommunens markinnehav som inte är detaljplanelagd utgör kommunens markreserv vilken ska betraktas som en resurs för att nå uppsatta mål om utveckling.

Bedömningen om vilka markområden som är relevanta för kommunen att förvärva eller försälja bör baseras på kommunens översiktsplan, detaljplaner och andra relevanta styrdokument.

Förvaltningen av markinnehavet ska utgå från en strategisk helhetssyn, där markanvändningsområde och geografiskt läge utgör centrala faktorer. En stor del av kommunens mark är beläget i anslutning till befintlig bebyggelse. Generellt bedöms den del av markreserven som ligger i nära anslutning till tätorter, bebyggelsestrukturer samt områden med särskilda naturvärden, ha ett högre strategiskt värde än mark som är belägen i mer perifera delar av kommunen. Markanvändningen ska bidra till ett hållbart och ansvarsfullt nyttjande av kommunens resurser.



Bräcke kommuns markinnehav ska bestå av

- mark som behövs för kommunal verksamhet
- mark som innehas för att skapa förutsättningar för utveckling enligt kommunens översiktsplan, exempelvis för bostäder, verksamheter och samhällsservice.
- allmän platsmark
- mark som innehas för att skydda och tillgodose allmänna intressen (ex. riksintressen, mark med höga naturvärden, friluftsområden, biologisk mångfald)
- mark för att säkra goda kommunikationer och infrastruktur
- mark med potential för ekonomisk och ekologisk lönsamhet.
- markreserv som kan användas som bytesmark i strategiskt viktiga affärer

För att uppnå och bibehålla ett ändamålsenligt markinnehav bör kommunen kontinuerligt bevaka fastighetsmarknaden och genomföra nödvändiga åtgärder för att möta behov på både kort och lång sikt.

Övergripande principer

Skog

Kommunen innehar skogsmark om totalt ca 1 084 hektar varav ca 837 hektar är produktiv skogsmark (källa: Bräcke kommuns skogsbruksplan 2017–2027, revidering och nyinventering ska genomföras 2026/2027).

Förvaltningen av kommunens skogsmark ska ske i enlighet med gällande lagar, regler och förordningar. Skogsbruket ska bedrivas på ett sätt som ger god ekonomisk och ekologisk avkastning över tid. Det ska alltid finnas en aktuell skogsbruksplan som beskriver skogsinnehavets sammansättning och hur skogen ska skötas.

Den produktiva skogsmarken har flera syften: den ska fungera som tillgänglig naturmiljö och rekreationsresurs, samtidigt som den utgör en strategisk markreserv för framtida bebyggelse. Skogen kan även nyttjas som bytesmark vid markaffärer kopplade till ändamål av allmänt intresse.

Förvärv av mark

Bräcke kommun kan förvärva mark i syfte att bygga upp och vidmakthålla ett ändamålsenligt markinnehav, till exempel genom att stärka sin markreserv.

Kommunen kan vidare förvärva mark med avsikten att sälja den vidare genom markanvisning eller exploateringsavtal.

Försäljning av mark

All försäljning av kommunal mark och fastigheter ska ske till marknadsmässiga priser med hänsyn till kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

Bräcke kommun ska som huvudprincip endast sälja mark i syfte att skapa utveckling. I områden som anses strategiskt viktiga för kommunens utveckling villkoras försäljning av mark med återgångsvillkor alternativt vite om inte planerad bebyggelse påbörjas inom viss tidsram.



Bräcke kommun

Även i områden som inte pekats ut för utveckling ska kommunen iaktta en restriktiv hållning till försäljning av mark. Utgångspunkten bör alltid vara att försäljning ska ha en motprestation som gynnar kommunen, exempelvis byggande eller markbyte. Etablering av näringsverksamhet betraktas alltid som gynnsamt för kommunens utveckling.

Möjlighet till byte av mark

Kommunen ska kunna använda delar av sin markreserv som bytesmark vid strategiskt viktiga markförvärv. Bytesmark ska i första hand ses som ett verktyg att använda i förhandling med markägare som är föredrar mark som ersättning framför ekonomisk ersättning.

Vid markbyte eftersträvas att bytesmarken är likvärdig

Markanvisning

För att säkerställa att bebyggelse utvecklas enligt kommunens målbild kan mark även tilldelas intressenter genom markanvisningsavtal. För att genomföra markanvisningar behöver Bräcke kommun enligt lag först anta riktlinjer för markanvisningar.

I Plan- och bygglagen (PBL) definieras begreppet markanvisning som: "ett avtal mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande,"

Tillfällig upplåtelse av mark

Bräcke kommun kan, om man inte har eget behov av marken på kort sikt eller om upplåtelsen inte hindrar annan utveckling, upplåta marken genom tidsbegränsade arrendeavtal eller andra typer av nyttjanderättsavtal som ett alternativ till försäljning.

Arrendeavgiften ska vara marknadsmässig.