



Avyttring av statlig mark

Slutredovisning av Uppdrag att verka som samordnare
för avyttring av statlig mark för bostadsbyggande
LI2024:A

September 2025

Foto: Maria Nilsson/Regeringskansliet



Regeringskansliet

Till statsrådet Andreas Carlson

Den 22 mars 2024 tillsatte regeringen en samordnare i Regeringskansliet med uppdrag att verka för att genom avyttring av statlig mark få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter. Till samordnare utsågs Ingrid Eiken och som ämnessakkunnig i utredningen anställdes Jon Loit. Samordnaren lämnade den 30 september 2024 en skriftlig delredovisning av uppdraget. Slutredovisning av uppdraget ska ske senast den 30 september 2025.

Samordnaren har bringat ökat klarhet och främjat framsteg med inriktning mot avyttring i överlåtelseärenden som omfattas av uppdraget. Det kan konstateras att uppdraget genomgående har tagits emot väl av berörda kommuner, myndigheter och statliga bolag. Under hela arbetets bedrivande har vi mött aktörer som deltagit på ett engagerat och konstruktivt sätt. Flera kommuner har även uttryckt uppskattning för det stöd detta uppdrag har inneburit genom att den aktiverat dialoger som i vissa fall varit vilande under flera års tid, bistått i diskussioner och främjat framsteg i förhandlingar.

Markärenden har ofta långa ledtider, oavsett om det handlar om t.ex. överlåtelser eller planärenden. I flera av de överlåtelseärenden som omfattas av detta uppdrag har dialog och förhandlingar pågått under en längre tid – som längst upp till 15 år. Att klargöra om kommunernas behov alltså kvarstår, att aktualisera och tydliggöra motiv och förutsättningar för en eventuell överlåtelse av statlig mark samt att bistå parterna att nå överenskommelser om avyttring har varit centrala delar i genomförandet av uppdraget. Härigenom har samordnaren kunnat bidra till att konkretisera diskussionerna och därmed främjat framsteg för avyttring av statlig mark till kommuner för byggande av bostäder med mera. Resultatet av de ärenden samordnaren arbetat med redovisas i denna slutredovisning.

Med denna slutredovisning är uppdraget härmed slutfört.

Stockholm 24 september 2025.

Ingrid Eiken

/Jon Loit

Innehåll

Förkortningar.....	5
Samordnarens förord	6
Sammanfattning.....	10
1. Inledning	32
1.1 Tidigare utredningar.....	36
1.2 Uppdraget.....	37
1.2.1 Delredovisning	37
1.2.2 Slutredovisning.....	39
1.3 Samordnarens arbete	39
1.4 Disposition	42
2. Förutsättningar för avyttring och planläggning av statlig mark	42
2.1 Kommunalt markäggande och planläggning.....	42
2.2 Avyttring av statlig mark till kommuner för bostadsbyggande.....	44
2.2.1 Kommuners rätt till förtur.....	45
2.2.2 Statliga bolag.....	46
2.3 Prissättning av statlig mark	46
2.4 Planläggning vid förvärv av statlig mark	48
3. Utmaningar och hinder för avyttring av statlig mark	49
3.1 Målkonflikter för markanvändningen.....	50
3.1.1 Järnvägsrelaterad verksamhet.....	51
3.1.2 Markbehov för ett stärkt försvar.....	55
3.1.3 Jordbruksmark.....	56
3.1.4 Skyddade områden – Statligt byggnadsminne.....	58
3.2 Övriga faktorer	59
3.2.1 Kommuner behöver komma längre med sin planering.....	59
3.2.2 Myndigheter och bolags uppdrag	61
3.2.3 Priset för fastigheten.....	63
3.2.4 Krav på ersättningsmark – bytesaffärer	65
4. Överlåtelseärenden samordnaren arbetat med.....	66
4.1 Bodens kommun	71
4.1.1 Flera fastigheter	71
4.2 Eslövs kommun.....	76
4.2.1 Del av Eslöv 54:1 (del av bangårdsområdet)	76
4.3 Gällivare kommun.....	79
4.3.1 Järnvägen 100:1, Gällivare 5:16, 100:4, 100:5 och Lina 3:38.....	79
4.3.2 Del av Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1	81
4.3.3 Del av Råneträsk 5:77	83
4.4 Gävle kommun	84

4.4.1 Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5	84
4.5 Helsingborgs stad	86
4.5.1 Söder 2:69 och 2:70	86
4.6 Hässleholms kommun	88
4.6.1 Två delar av bangårdsområdet	89
4.7 Kristianstads kommun	92
4.7.1 Del av Lillö 50:2	92
4.7.2 Kristianstad 4:47	94
4.7.3 Kristianstad 4:1 och Kristianstad 5:41	95
4.8 Kungälv kommun	96
4.8.1 Del av Kastellegården 1:1	96
4.9 Linköpings kommun	99
4.9.1 Del av Rystads-Tuna 1:1	99
4.10 Malmö stad	103
4.10.1 Flera delar av Järnvägen 1:1	103
4.10.2 Delar av Husie 173:153	106
4.10.3 Delar av Ringvägen 1:1	108
4.10.4 Staffantorpsbanan	109
4.11 Mariestads kommun	112
4.11.1 Del av Marieholm 1:13	112
4.12 Nässjö kommun	115
4.12.1 Åker 1:6 (del av bangården)	115
4.13 Sigtuna kommun	118
4.13.1 Del av Rosersberg 2:1	118
4.14 Trosa kommun	120
4.14.1 Del av Åby 2:1, Libbetomta 1:1 och Trössla 1:1	120
4.15 Umeå kommun	123
4.15.1 Regementet 2:1	123
4.16 Vaxholms stad	127
4.16.1 Del av Bogesund 1:1	127
4.16.2 Del av Rindö 2:256	129
4.17 Växjö kommun	130
4.17.1 Del av Kronoberg 2:1	130
4.18 Sammanfattning ärendestatus	131
5. Underlätta avyttring av statlig mark	137
5.1 Framgångsfaktorer	138
5.2 Samordnarens förslag	142
5.2.1 Stärkt styrning och uppföljning för myndigheter	142
5.2.2 Förtydliganden i <i>Försäljningsförfordningen</i> – fastighetsförvaltande myndigheter bör sälja fast egendom som inte behövs	144
5.2.3 Förtydliganden i <i>Försäljningsförfordningen</i> – Länsstyrelsen bör ges en rådgivande- och samordnande roll	145
5.2.4 Undersök om centralt lokaliserade lastplatser för järnvägen skulle kunna omlokaliseras för att frigöra mark genom t.ex. samverkan	147
5.3 Avslutning	148

Förkortningar

DP	Detaljplan
FortV	Fortifikationsverket
FÖP	Fördjupad översiktsplan
Försäljningsförordningen	Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom m.m.
GC-väg	Gång- och cykelväg
LKAB	Luossavaara-Kiirunavaara Aktiebolag
MB	Miljöbalk (1998:808)
OXA	Oexploderad ammunition
PBL	Plan och bygglag (2010:900)
RAÄ	Riksantikvarieämbetet
SBM	Statligt byggnadsminne
SFV	Statens fastighetsverk
TRV	Trafikverket
ÅVS	Åtgärdsvalsstudie
ÖP	Översiktsplan

Samordnarens förord

Av uppdraget framgår att det är en prioriterad fråga för regeringen att det byggs fler bostäder. Ansvaret för att så sker är delat. Kommunen har genom planmonopolet ansvaret för att det byggs bostäder. Men även staten har ett ansvar genom att säkerställa goda förutsättningar för att fler bostäder byggs, t.ex. genom att medverka till att statens långsiktiga planering av mark och lokalbehov samordnas med kommunernas översiktsplanering (*Försäljningsförordningen*). Uppdraget har varit att föra samman aktörer och bistå parterna för att åstadkomma överlåtelse av statlig mark till kommuner för bostadsbyggande. Avslutningsvis görs några reflektioner och medskick av sådant som särskilt har uppmärksammats under arbetet.

Avyttring av de statliga fastigheterna har främjats genom många möten och en omfattande dialog med berörda kommuner samt de myndigheter och bolag som förvaltar marken för att möjliggöra framsteg och klargöranden i överlåtelseprocesserna. I denna slutredovisning presenteras nuvarande status för 28 ärenden. Flera av dessa ärenden har varit aktuella under lång tid, upp till 15 år. För att beskriva nuvarande status för varje ärende har följande indelning använts:

Tabell 1. Statusbedömning

	Bedömning	Antal ärenden
1.	Avyttring pågår, i slutskede.	3 st. Kristianstad, Malmö, Trosa
2	På väg mot avyttring, få frågor kvarstår.	11 st. Boden, Gällivare, Linköping, Malmö (4 ärenden), Mariestad, Sigtuna, Vaxholm (2 ärenden)
3	Avyttring ej aktuellt i dagsläget.	14 st. (ex. Eslöv, Gävle, Kungälv)

Flera ärenden har tagit viktiga steg framåt mot en överlåtelse. 14 av ärendena motsvarar status 1 och 2, där avyttringsprocesser pågår i slutskede, eller där fastigheter bedöms vara på väg mot avyttring och få frågor återstår att lösa. Det handlar ofta om att enas om villkor som exempelvis vilka områden som ska ingå och gränsdragningar för dessa samt värdering och pris.

Pågående avyttringsprocesser uppskattas sammantaget kunna möjliggöra omkring 4 000 nya bostäder, offentlig service och i något fall även verksamhetsetableringar på det som idag är statlig mark. Bostäderna som planeras är en blandning av småhus och flerbostadshus. Bostadsbyggandet på statens fastighet ingår också ofta i större exploateringar, vilket innebär att det totala antalet bostäder blir högre när även omkringliggande bostadsbyggande räknas in.

Boden och Trosa och är två exempel där överlåtelseprocessen tagit väsentliga steg i riktning mot avyttring. I Boden är kommunen intresserad av flera fastigheter som Fortifikationsverket förvaltar. Diskussioner mellan kommunen och Fortifikationsverket har pågått under många år utan att parterna har kunnat nå en överenskommelse. Kommunen har nu konkretiserat vilka av Fortifikationsverket fastigheter de är intresserade av att förvärva och parterna har kommit överens om att ingå ett intentionsavtal, letter of intent, för att hantera kommunens önskan om att förvärva mark.

Trosa är ett annat ärende där diskussionerna mellan kommunen, och i detta fall Statens fastighetsverk, har pågått under lång tid, men varit vilande sedan 2020 i väntan på den nya järnvägsplanen för Ostlänken och det nya resecentrumet i Vagnhärad. Dialogen har återupptagits med resultatet att Statens fastighetsverk nu har erbjudit kommunen att förvärva mark öster om Vagnhärad tätort vilket möjliggör för stadsutveckling där. Diskussionerna mellan parterna har underlättats av att kommunen har varit tydlig och prioriterat vilket markområde de är mest angelägna att förvärva. Kommunen och Statens fastighetsverk är överens om köpevillkoren och överlåtelsen är i slutskedet.

Eslöv och Gävle är exempel på ärenden där det alltjämt finns ett stort kommunalt intresse men där motstridiga intressen innebär att statlig avyttring för närvarande inte är aktuellt. I Eslöv planerar kommunen för stadsutveckling på ett område som idag används som lastplats för järnvägen som förvaltas av Trafikverket. Fastigheten är inte aktuell för avyttring eftersom den är av statligt intresse då lastplatsen används för timmertransporter och omlastning ett par gånger i månaden och därmed blir en centralt lokaliserad omlastningsplats för järnvägen ett motstående intresse för kommunens planer på att bygga bostäder centralt.

I Gävle har Försvarsmakten genom Fortifikationsverket ett förändrat och ökat behov av mark som tidigare varit aktuellt att avyttra vilket påverkar Gävles långsiktiga planer på en stadsdel med cirka 10 000 bostäder. De aktuella fastigheterna ska nu återinföras i Försvarsmaktens hyresavtal med Fortifikationsverket vilket får en direkt påverkan på Gävles planering för fler bostäder.

Utmaningar och hinder

Flera statliga fastigheter som det potentiellt skulle kunna byggas bostäder på är i dagsläget inte aktuella för avyttring på grund av statliga intressen, dvs. att staten använder marken för statlig verksamhet, och målkonflikter, såsom

järnvägens funktion, Försvarsmaktens markbehov, hushållning med jordbruksmark samt natur- och kulturmiljövärden. Den vanligaste orsaken, som gäller sju ärenden, är pågående järnvägsrelaterad verksamhet. Till övriga faktorer som påverkar möjligheten att genomföra en överlåtelse hör bl.a. möjligheten att enas om värdering och pris av fastigheter samt att myndigheter eller bolag kan ha krav på bytesmark vilket kan försvåra en överenskommelse. För några av ärendena har kommunen inte drivit frågan om markförvärv aktivt, inte kunnat påvisa att de har ett behov av marken eller inte kommit tillräckligt långt i planprocessen.

Framgångsfaktorer

Vid genomförandet av detta uppdrag har ett antal framgångsfaktorer identifierats som ökar möjligheten att genomföra överlåtelser. Dessa faktorer bygger dels på grundläggande förutsättningar som behöver vara uppfyllda, dels på strategier och förhållningssätt som kan tillämpas i förhandlingar mellan kommuner och statliga myndigheter eller bolag. De identifierade framgångsfaktorerna är i sammanfattning följande:

Från statens sida: Att den markförvaltande myndigheten eller bolaget både prioriterar frågan om avyttring och bedömer huruvida marken kan avyttras eller ej. Gällande regler medger att statliga myndigheter ”får” avyttra men är inte styrande mot att de ”bör” eller ”ska” avyttra statlig mark som de bedömer inte behövs.

Från kommunernas sida: Ett kommunalt behov som kommer till uttryck genom t.ex. en översiktsplan är en förutsättning för att kommunen ska kunna genomföra ett markförvärv med förtur. Att vara tydlig och konkret med sitt intresse, att prioritera mellan markområden vid behov, att ha en skriftlig dokumentation i ärendet samt att våga föra dialog och förhandla är några exempel.

Gemensamma: En väl fungerande kommunikation, att båda vara aktiva och engagerade, dvs. träffas regelbundet och planerar hur arbetet kan genomföras, för att en överlåtelse ska kunna genomföras. Samordning internt och externt, att förhandla på rätt nivå samt att ha ett visst tempo i förhandlingarna är exempel på sådant som varit gynnsamt. Att använda sig av s.k. avsiktsförklaringar i ärenden som omfattar flera fastigheter eller innehåller svåra knäckfrågor kan fungera som ett viktigt verktyg för att gemensamt arbeta systematiskt mot överlåtelse.

Förslag att överväga

För att underlätta att statlig mark avyttras för samhällsbyggnadsändamål och ökat bostadsbyggande, lämnas några förslag som kan bidra till detta utifrån iakttagelser i detta uppdrag. Förslagen som redovisas i korthet nedan bedöms inte medföra behov av ytterligare ekonomiska resurser:

- Stärkt styrning och uppföljning för myndigheter.
- Förtydliganden i *Försäljningsförfordningen* – fastighetsförvaltande myndigheter bör sälja fast egendom som inte behövs.
- Förtydliganden i *Försäljningsförfordningen* – Länsstyrelsen bör ges en rådgivande- och samordnande roll i överlåtelseärenden.
- Undersök om centralt lokaliserade lastplatser för järnvägen skulle kunna omlokaliseras för att frigöra mark genom t.ex. samverkan

I likhet med utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad*, ser även samordnaren ett värde i att införa ett skyndsamhetskrav i *Försäljningsförfordningen*.

Sammanfattning

Det är en prioriterad fråga för regeringen att det byggs fler bostäder. Enligt uppdraget till samordnaren framgår att det finns ett behov av att öka bostadsbyggandet i hela landet med fler bostäder som möter människors behov och efterfrågan. En förutsättning för att få till stånd bostadsbyggande i Sveriges kommuner är tillgång till mark att bygga på. Detta uppdrag gäller avyttring av statlig mark.

Försäljning av statlig mark som myndigheter förvaltar regleras i budgetlagen (2011:203) och i Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. (*Försäljningsförordningen*). Enligt gällande regler får statliga myndigheter idag avyttra¹ mark när en fastighet inte alls, eller endast i ringa omfattning, behövs för statens verksamhet. Kommuner har då rätt att erhålla förtur om de kan påvisa att marken behövs för samhällsbyggnadsändamål. Exempel på samhällsbyggnadsändamål kan vara bostäder, skolor, sjukhus, industrier, återvinningscentraler samt grönområden. På så sätt kan statlig mark överlätas till kommuner när de planerar för bostäder och samhällsservice.

Uppdraget är i huvudsak inriktat mot att verka för att statlig mark avyttras till kommuner för att realisera bostadsbyggande. I uppdraget framgår att samordnaren ska utgå från en lista på 20 fastigheter som den tidigare utredningen *Samordning för bostadsbyggande* (Fi N 2017:08) bedömde att det vore värdefullt att få ett fortsatt externt stöd med för att komma till avslut i förhandlingarna mellan stat och kommun. För att medverka till att statlig mark kan avyttras ska samordnaren föra samman relevanta aktörer och vid behov bistå parterna för att åstadkomma marköverlåtelse. En förutsättning för samordnarens arbete är att den berörda kommunen kan påvisa ett behov av marken för sin bostadsförsörjning.

Samordnaren har i arbetet med denna slutredovisning arbetat med överlåtelseärenden i 17 kommuner – från Malmö i söder till Gällivare i norr. För att på ett tydligt och systematiskt sätt kunna redovisa statusen för varje överlåtelseärende, efter genomfört uppdrag, har de delats in i 28 ärenden. Ett överlåtelseärende kan bestå av en fastighet, delar av en fastighet eller flera olika fastigheter. Det är dock i de flesta fall ett sammanhängande markområde som förvaltas av en statlig myndighet eller ett statligt bolag. Några ärenden kan även bestå av olika delar av en fastighet men har delats

¹ I denna slutredovisning används begreppen avyttring, överlåtelse och försäljning av statlig mark med samma innebörd. Det är i linje med hur begreppen även används i t.ex. förordningstexter.

upp i olika ärenden till följd av delområden aktuella för avyttring, medan andra delområden inte är aktuella att överlåta i dagsläget. Att det i slutredovisningen är fler överlåtelseärenden än i uppdraget sammanhänger med att det dels tillkommit några ärenden, dels har ärenden ibland delats upp på fler ärenden om det underlättat möjligheten att komma fram mot avyttring i någon del.

Fastigheterna i de aktuella överlåtelseärendena för denna slutredovisning förvaltas av tre statliga myndigheter och tre statligt ägda bolag. Statens fastighetsverk, SFV, är den myndighet som förvaltar flest fastigheter av de ärenden som omfattas av uppdraget, och är involverad i tio överlåtelseärenden. Trafikverket, TRV, är förvaltande myndighet i åtta ärenden och Fortifikationsverket, FortV, i sex ärenden. De statliga bolagen Jernhusen, Sveaskog och Svensk-Danska Broförbindelsen AB, Svedab, är förvaltare i ett fåtal ärenden.

I de ärenden som samordnaren har arbetat med är bostadsbyggande det huvudsakliga syftet, ibland i kombination med inslag av offentlig service. I några ärenden efterfrågas också mark för enbart offentlig service, eller för verksamhetsetableringar kopplade till industrins gröna omställning. De olika överlåtelseärenden hade vid uppdragets början kommit olika långt och varit pågående under varierande lång tid. Några överlåtelseärenden var relativt nya, medan de flesta hade varit aktuella under lång tid – upp till 15 år. Merparten av fastigheterna har varit aktuella i den tidigare utredningen *Samordning för bostadsbyggandes arbete*.

Totalt rör det sig om uppskattningsvis 20 000 nya bostäder som enligt kommunernas preliminära bedömningar skulle kunna byggas på dessa fastigheter. Det är en blandning av flerbostadshus och småhus som planeras. För många av kommunerna skulle möjligheten att förvärva den statliga marken innebära en möjlighet att utveckla ett väsentligt och angeläget bostadstillskott i ett attraktivt läge. Den statliga marken ligger ofta centralt, i närheten till befintlig bebyggelse, kommunikationer och skolor vilket gör den särskilt attraktiv för kommunerna. Det bostadsbyggande som kan bli aktuellt på statens fastighet är i flera fall också en del av en större exploatering för att möta pågående eller planerad tillväxt. Detta innebär att det totala antalet bostäder kan förväntas bli högre om man räknar med omkringliggande bostadsbyggande på egen kommunal mark och på mark som förvärvats från andra aktörer än staten.

De överlåtelseärenden som följts inom ramen för detta uppdrag kopplar alla till kommuners behov av att göra samhällsbyggnadsinvesteringar för att stärka sin konkurrenskraft och attraktivitet. Det handlar om att möta behov av mark som behövs för att dels möjliggöra industrins gröna omställning, dels för att möjliggöra nödvändiga tillväxtmotiverade investeringar. Samhällsbyggnadsinvesteringar, särskilt i form av bostäder, har en central roll i samband med t.ex. industrietableringar, företags förmåga att växa samt för en väl fungerande bostadsmarknad som även möter kommuninvånarnas behov.

Uteblivna samhällsbyggnadsinvesteringar har konsekvenser för varje enskild kommun med påverkan för både näringslivet och lokalsamhället. Samhällsbyggnadsinvesteringar drivs primärt av tillväxt och ökad sysselsättning vilket i sig har betydelse för den kommunala ekonomin men även för samhällsekonomin. Kommunerna framhåller ofta att tillgång till bostäder och möjligheten till ett varaktigt boende har betydelse för att kommuner ska kunna öka sina skatteintäkter. Dessa intäkter är många gånger nödvändiga för att klara de kostnader som exempelvis följer med stora industrietableringar eller infrastruktursatsningar.

Andra utredningar har pekat på att t.ex. långa plan- och tillståndprocesser riskerar att stå i vägen för nödvändiga investeringar. På samma sätt riskerar omotiverat långa processer för överlåtelser av mark från stat till kommun att bli ett hinder för ökad attraktivitet och tillväxt vilket är relativt bekymmersamt för såväl enskilda kommuner med dess näringsliv, för människors förmåga att kunna flytta som för samhällsekonomin i sin helhet. Ett tidigt klagomål att marken behövs av staten kan därför också vara positivt, eftersom det ger kommunen ett besked att förhålla sig till.

Uppdragets arbete och bidrag

Samordnaren har arbetat aktivt med att främja avyttring av de statliga fastigheterna genom många möten och en omfattande dialog med berörda kommuner samt de myndigheter och bolag som förvaltar marken. Samordnaren har haft en central roll i att initiera och driva dialoger mellan parterna för att möjliggöra framsteg i överlåtelseprocesserna. Uppdraget har också gett tydliga resultat i form av framsteg i processerna som framgår i tabell 2.

Genom samordnarens arbete har diskussioner återupptagits som tidigare varit pausade, i andra fall har diskussionerna fått hjälp att konkretiseras för att komma framåt och därutöver har några nya dialoger initierats där

kommuner mer behövt stöd att etablera kontakt med markförvaltande myndighet eller bolag. De berörda kommunerna, myndigheterna och bolagen har generellt agerat engagerat, konstruktivt, prioriterat överläggningar och ställt upp med representanter på chefsnivå, vilket underlättat arbetet och möjliggjort framåtskridande i diskussionerna eller klarlagt när en avyttring inte är aktuell.

Eftersom flera ärenden varit pågående under väldigt lång tid kan det i flertalet fall närmast beskrivas som en nystart eller omstart av överlåtelseärendena. Berörda kommuner har i flertalet ärenden gjort en förnyad bedömning av behovet av statlig mark, ny dokumentation har tagits fram, nya projektgrupper har satts samman etc. Ett tydligt uttalat kommunalt intresse och god dokumentation som styrker samhällsbyggnadsändmålet har i sin tur varit grunden för att få statliga myndigheter att göra förnyade bedömningar av möjligheten att ge kommuner förtur vid eventuell försäljning. I praktiken innebär detta att nya bedömningar föreligger i ett flertal ärenden där statlig mark nu är på väg att avyttras eller bedöms kunna komma att avyttras i närtid. I flera fall har erbjudanden t.ex. lämnats från statliga myndigheter till kommuner, som nu i sin tur behöver bedöma förutsättningarna för att kunna förvärva marken. Det kan handla om priset, men även om tidplanen, planfrågor, storleken på fastigheten, bolagsfrågor, förvaltningsfrågor, kulturskyddsfrågor osv.

För ett antal fastigheter har förutsättningarna klargjorts och samordnaren bedömer att avyttring inte är aktuell eftersom fastigheterna används eller behövs för statliga ändamål. För några av dessa kan avyttring bli aktuell vid i ett senare tillfälle. För ett antal andra fastigheter har det klargjorts att en förutsättning för en eventuell statlig överlåtelse av mark kräver att kommunen kommer längre i sin egen planläggning och blir mer aktiv för att en avyttring ska kunna genomföras.

Som framgår ovan finns ett antal förutsättningar som är särskilt centrala för att statlig mark ska komma att avyttras till kommuner med förtur för att möjliggöra bostadsbyggande. Staten måste för det första förfoga över mark som inte behövs för statliga ändamål och för det andra måste myndigheterna prioritera att använda sig av den relativt mjuka reglering som ger dem rätten, men inte skyldigheten, att avyttra statlig mark som inte behövs. För det tredje behöver den kommunala planeringen ha kommit en bit på väg för att staten ska kunna avyttra mark med förtur, dvs. det ska framgå av den kommunala planprocessen att området är planerat för bostäder och att kommunen har ett behov av marken. Slutligen finns det även andra

förutsättningar som behöver uppfyllas för att en avyttring ska kunna genomföras, t.ex. att aktörerna kommer överens om priset, där utgångspunkten för staten är att det ska vara affärsmässiga villkor.

Denna slutredovisning redogör för samordnarens arbete med varje enskilt överlåtelseärende. Den redogör för statusen i pågående diskussioner och eventuella förhandlingar, så som de såg ut vid tidpunkten för redovisningen. Det framgår vilka överlåtelser som är på väg att genomföras respektive vilka som inte bedöms vara aktuella att avyttra i dagsläget. För att beskriva status för varje ärende används tre bedömningar enligt nedan:

- 1 Avyttring pågår – 3 ärenden: Samordnarens arbete har medverkat till att parterna nu är överens om villkoren och att en process pågår för att överlåta marken från staten till kommunen.
- 2 På väg mot avyttring – 11 ärenden: Samordnarens arbete har medverkat till att myndighet eller bolag har prövat kommunens hemställan om mark och bedömt att de kan avyttra marken. Antingen har de erbjudit kommunen att förvärva marken eller så är de positiva till fortsatta förhandlingar som bedöms kunna leda till avyttring. Innan en överlåtelse kan genomföras behöver emellertid vissa frågor lösas, eller så måste kommunen komma längre i sin interna beredning eller planläggning.
- 3 Avyttring inte aktuell i dagsläget – 14 ärenden: Samordnaren konstaterar att det finns statliga intressen att fortsätta förvalta marken i dagsläget (9 ärenden). Det skulle t.ex. behövas tidskrävande och kostsamma processer för att omlokalisera järnvägsanläggningar (5 ärenden). Det är inte heller aktuellt att gå vidare med avyttring till kommuner som inte har ett intresse just nu utan som snarare vill att statens ska ”reservera” mark för ett eventuellt framtida behov (5 ärenden).

I tabellen på nästkommande sida redovisas de 28 överlåtelseärenden som sammantaget omfattas av uppdraget. Ärendena är indelade efter aktuell kommun, berörda fastigheter eller områden, statlig förvaltare av marken, vad som huvudsakligen planeras på fastigheten (inklusive en uppskattning av antalet bostäder som kan byggas i de fall kommunen har kunnat ange detta) samt status för en eventuell avyttring till kommunen enligt kategoriseringen ovan:

Tabell 2. Överlåtelseärenden samordnaren har arbetat med, inklusive status

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Huvudsakligt innehåll	Status
1. Boden**	Flera fastigheter	FortV	Bostäder (≈ 300) + offentlig service + nyindustrialisering	2
2. Eslöv	Del av Eslöv 54:1 (del av Bangården)	TRV	Bostäder (en del av totalt 1000)	3
3. Gällivare	Del av Råneträsk 5:77	SFV	Nyindustrialisering	3
4. Gällivare	Del av Järnvägen 100:1, Gällivare 5:16, 100:4, 100:5 och Lina 3:38	TRV/SFV	Bostäder (≈ 200-300)	3
5. Gällivare	Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1	Sveaskog	Nyindustrialisering / Tillfälliga bostäder	2
6. Gävle*	Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5	FortV	Bostäder (≈ 10 000)	3
7. Helsingborg	Söder 2:69 och 2:70	Jernhusen	Bostäder (≈ 300, av totalt 1 500)	3
8. Hässleholm	Två delar av bangårdsområdet	TRV	Bostäder (≈ 750, av totalt 1500)	3
9. Kristianstad*	Del av Lillö 50:2	SFV	Översvämningsskydd	1
10. Kristianstad**	Kristianstad 4:47 (Bangårdsområdet)	Jernhusen	Bostäder/offentlig service	3
11. Kristianstad**	Kristianstad 4:1 och 5:41	TRV	Bostäder (≈ 400)	3
12. Kungälv**	Del av Kastellegården 1:1	SFV	Bostäder (≈ 800-900)	3
13. Linköping*	Rystad Tuna 1:1	SFV	Bostäder (≈ 1000, av totalt 3000)	2
14. Malmö**	Del av Husie 173:153 (f.d. Kvarnby Skjutbana)	FortV	Bostäder (≈ 200)	1
15. Malmö**	Delar av Husie 173:153 (Husie mosse)	FortV	Bostäder (≈ 200)	2
16. Malmö**	Delar av Järnvägen 1:1 (Österväns station och Katrinelund)	TRV	Bostäder (≈ 500)	2
17. Malmö**	Delar av Järnvägen 1:1 (Bangårdterassen, Spår område vid Malmö C och Hyllie)	TRV	Bostäder (≈ 500)	3
18. Malmö	Delar av Ringvägen 1:1	Svedab	Bostäder (≈ 100)	2
19. Malmö (Burlöv och Staffanstorp)	Flera fastigheter (Staffantorsbanan)	TRV	Kommunikationsstråk	2
20. Mariestad	Del av Marieholm 1:13	Sveaskog	Bostäder (≈ 1000, av totalt 3000)	2
21. Nässjö*	Åker 1:6 (del av bangården)	TRV	Bostäder (≈ 300, av totalt 500-600)	3
22. Sigtuna*	Del av Rosersberg 2:1	SFV	Bostäder (≈ 500, av totalt 2000-2500)	2
23. Trosa*	Del av Åby 2:1	SFV	Bostäder (≈ 500)	1
24. Trosa*	Del av Libbetomta 1:1 och Trösla 1:1	SFV	Bostäder (≈ 500)	3
25. Umeå**	Regementet 2:1	FortV	Bostäder (≈ 2 000)	3 ²
26. Vaxholm*	Rindö 2:256	FortV	Bostäder (≈ 250)	2
27. Vaxholm*	Del av Bogesund 1:1	SFV	Bostäder (≈ 500)	2
28. Växjö**	Del av Kronoberg 2:1	SFV	Offentlig service	3

En asterix motsvarar de ärenden vilka *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behövde externt stöd. Två asterixer är ärenden som i samma utredning avskrevs för att parterna bedömdes kunna slutföra förhandlingarna själva eller att de inte var aktuella då. Ärenden utan asterix är nya för detta uppdrag. Status 1 motsvarar avyttring pågår, 2 på väg mot avyttring och 3 avyttring inte aktuell i dagsläget.

² Ärendet i Umeå skiljer sig från övriga ärenden då det handlar om att anpassa statlig verksamhet, i form av Försvarsmaktens skjutövningar, för att kunna möjliggöra bostadsbyggande på kommunens närliggande mark.

Som resultat av samordnarens insatser har förhandlingar i flera ärenden tagit viktiga steg framåt mot en överlåtelse. 14 av ärendena motsvarar status 1 och 2, där avyttringsprocesser antingen pågår i ett slutskede eller där fastigheter bedöms tagit ytterligare steg på väg mot avyttring men där det finns någon fråga kvar att lösa. De pågående avyttringsprocesserna uppskattas sammantaget kunna möjliggöra omkring 4 000 nya bostäder, offentlig service och i något fall även verksamhetsetableringar på det som idag är statlig mark. Bostadsbyggandet på statens fastighet ingår ofta i större exploateringar, vilket innebär att det totala antalet bostäder blir högre när även omkringliggande bostadsbyggande räknas in.

För de 11 ärendena, motsvarande status 2 på väg mot avyttring, där det återstår någon fråga att lösa innan en överlåtelse kan genomföras handlar det ofta om att enas om villkor som exempelvis vilka områden som ska ingå och gränsdragningar för dessa samt värdering och pris. Det kan också bero på att kommunen behöver komma längre i sin interna beredning angående hur de ska förhålla sig till det erbjudande de fått eller att de behöver komma längre med sina egna planer.

Se efterföljande tabell på nästa sida för de överlåtelseärenden som är på väg mot avyttring och vilken eller vilka huvudfrågor som återstår för parterna att komma överens om i de fall det är aktuellt:

Tabell 3. Överlåtelseärenden på väg mot avyttring

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Status	Huvudfråga/or kvar att lösa
Boden	Flera fastigheter	FortV	2	Vilka områden som ingår i intentionsavtal, värdering och pris
Gällivare	Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1	Sveaskog	2	Värdering och pris
Kristianstad	Del av Lillö 50:2	SFV	1	Överens
Linköping	Rystad Tuna 1:1	SFV	2	Hantering av SBM, hur stort område som ska överlätas, värdering och pris
Malmö	Del av Husie 173:153 (f.d. Kvarnby Skjutbana)	FortV	1	Överens
Malmö	Delar av Husie 173:153 (Husie mosse)	FortV	2	Bytesaffär eller avyttring, värdering och pris
Malmö	Delar av Järnvägen 1:1 (Österväns station och Katrinelund)	TRV	2	Relaterade planprocesser behöver komma längre
Malmö (Burlöv och Staffanstorps)	Flera fastigheter (Staffanstorpsbanan)	TRV	2	Beslut att lägga ned spår, ingående fastigheter, hantering av föreningar, värdering och pris
Malmö	Delar av Ringvägen 1:1	Svedab	2	Relaterade processer behöver komma längre
Mariestad	Del av Marieholm 1:13	Sveaskog	2	Möjlig bytesmark, värdering och pris
Sigtuna	Del av Rosersberg 2:1	SFV	2	Villkor - gränsdragning etc. Fortsatta diskussioner med FortV som ska överta området.
Trosa	Del av Åby 2:1	SFV	1	Överens
Vaxholm	Rindö 2:256	FortV	2	Värdering och pris
Vaxholm	Del av Bogesund 1:1	SFV	2	Ny ÖP och villkor

14 av ärendena motsvarar status 3, där avyttring inte är aktuellt i dagsläget. Statliga intressen att fortsätta äga marken, eller att kommunen inte är aktiv, innebär att uppemot 15 000 bostäder som skulle kunna byggas inte är aktuella i dagsläget. Den största delen av dessa bostäder, omkring 10 000, gäller ärendet i Gävle där Försvarsmakten har ett förnyat behov av fastigheterna som tidigare varit uppsagda, men som nu ska återinföras i deras hyresavtal med FortV.

Den vanligaste orsaken till att fastigheter inte kan avyttras i dagsläget är dock att det bedrivs järnvägsrelaterad verksamhet på dem. Det gäller för sju av ärendena. För åtminstone fem av dessa skulle det vara möjligt att helt, eller delvis, omlokalisera spår och anläggningar på fastigheterna för att frigöra marken för bostadsändamål. I ett par ärenden bedömer även SFV att fastigheter behövs ur kultur- och naturmiljösynpunkt samt för jordbruksverksamhet. För flera ärenden har kommunen inte aktivt drivit frågan om markförvärv aktivt, vilket behövs för att kunna komma vidare med ett förvärv, och de har heller inte kommit så långt planmässigt att förtur

är aktuellt i dagsläget. Se tabellen nedan för vilka ärenden som inte är aktuella att avyttra i dagsläget och anledningar till detta:

Tabell 4. Överlåtelseärenden som inte är aktuella att avyttra i dagsläget

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Status	Anledning/ar
Eslöv	Del av Eslöv 54:1 (del av Bangården)	TRV	3	Järnvägsverksamhet – kostnad för omlokalisering
Gällivare	Del av Råneträsk 5:77	SFV	3	LKAB/kommunen inte behov av marken
Gällivare	Del av Järnvägen 100:1, Gällivare 5:16, 100:4, 100:5 och Lina 3:38	TRV/SFV	3	Kommunen inte aktiv / delar behövs för järnvägens funktion
Gävle	Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5	FortV	3	Totalförsvarets intresse
Helsingborg	Söder 2:69 och 2:70	Jernhusen	3	Järnvägsverksamhet – behov av depå i dagsläget
Hässelholm	Två delar av bangårdsområdet	TRV	3	Järnvägsverksamhet – kostnad för omlokalisering / delar behövs för järnvägens funktion
Kristianstad	Kristianstad 4:47 (Bangårdsområdet)	Jernhusen	3	Kommunen prioriterar inte bostadsbyggande
Kristianstad	Kristianstad 4:1 och 5:41	TRV	3	Kommunen inte aktiv, Järnvägsverksamhet – kostnad för omlokalisering
Kungälv	Del av Kastellegården 1:1	SFV	3	Jordbruksmark – behövs för Kungsgården (kulturmiljö)
Malmö	Delar av Järnvägen 1:1 (Bangårdterassen, Spårområde vid Malmö C och Hyllie)	TRV	3	Järnvägsverksamhet – behövs för järnvägens funktion
Nässjö	Åker 1:6 (del av bangården)	TRV	3	Järnvägsverksamhet – kostnad för omlokalisering
Trosa	Del av Libbetomta 1:1 och Trösslå 1:1	SFV	3	Jordbruksmark – behövs för Kungsgården (Kulturmiljö), Natura 2000-område
Umeå	Regementet 2:1	FortV	3	Totalförsvarets intresse – i stället fokus på att hantera bullerstörningar från skjutfältet
Växjö	Del av Kronoberg 2:1	SFV	3	Kommunen inte aktiv

Myndigheters arbete med avyttring inom uppdraget

I delrapporten föreslogs att regeringens uppföljning av myndigheternas arbete med att avyttra mark för samhällsbyggnadsändamål bör stärkas, för att ge frågan ökat fokus i myndigheternas arbete när det gäller att bidra till ett ökat bostadsbyggande. För SFV och TRV har ett sådant återrapporteringskrav tillkommit i regleringsbrevet för 2025, i vilket det framgår att de i årsredovisningen ska redovisa arbetet med försäljningsärenden avseende fastigheter till kommuner för samhällsbyggnadsändamål.

Samordnaren bedömer att SFV och TRV har stärkt sitt arbete under uppdragets gång och ger frågan om markavyttring ökad prioritet. SFV har även fått ett tydligare uppdrag att avyttra fastigheter och utarbetat en intern vägledning för hur inkommande förfrågningar om markförvärv ska hanteras

och bedömas på ett enhetligt sätt inom myndigheten. Även FortV har haft en konstruktiv inställning i dialogen med kommunerna i ljuset av FortV:s eget ökade behov av mark, för att utreda eventuella möjligheter att trots detta hitta lösningar som är attraktiva även för kommunen.

Framgångsfaktorer

Under uppdragets genomförande har ett antal framgångsfaktorer som ökar möjligheten att genomföra överlåtelser av statlig mark identifierats. Dessa faktorer bygger dels på grundläggande förutsättningar som behöver vara uppfyllda, dels på strategier och förhållningssätt som kan tillämpas i förhandlingar mellan kommuner och statliga myndigheter eller bolag. Strategierna är inte allmänt tillämpliga i alla sammanhang, men kan fungera som en utgångspunkt och ses som ett stöd för att skapa en konstruktiv och framåtriktad dialog, där båda parter arbetar mot en överlåtelse. De identifierade framgångsfaktorerna är indelade i tre kategorier: stat, kommun och gemensamma:

Grundförutsättning från statens sida:

- Prioritering av avyttringsfrågan inom myndigheten eller bolaget: Ett kommunalt förvärv förutsätter att den markförvaltande myndigheten eller bolaget både prioriterar frågan om avyttring och bedömer att marken kan avyttras. Gällande regler medger att statliga myndigheter ”får” avyttra men är inte styrande mot att de ”bör” eller ”ska” avyttra statlig mark som de bedömer inte behövs. För statliga bolag är frågan om att avyttra mark en fråga som bolaget styrelse och ledning ansvarar för.

Kommunala framgångsfaktorer:

- Aktuell översiktsplan (ÖP) eller likande: Ett tydligt kommunalt behov som kommer till uttryck genom en ÖP eller annat plandokument som visar en planerad utveckling är en förutsättning för att få stöd i ett markförvärv med förtur. Utan detta underlag är det svårt att komma vidare i diskussionerna och realisera ett förvärv eftersom regelverket ställer krav på att samhällsbyggnadsändmålet ska styrkas.
- Tydligt och konkret intresse från kommunen: När kommunen kan formulera sina behov tydligt och har ett aktuellt intresse för marken, underlättas dialogen med myndigheten eller bolaget.
- Prioritering av markområden: Att fokusera på det mest angelägna området kan vara en framgångsrik strategi, särskilt om det inte är möjligt att förvärva hela området direkt. Genom att kunna göra tydliga

prioriteringar i vilken ordning olika delar av markområdet behövs för kommunala ändamål, kan processen bli både mer strukturerad och framgångsrik.

- Skriftlig dokumentation av intresse: Dokumentation hjälper till att driva processen framåt, få formella svar och följa ärendet över tid.
- Våga föra dialog: Inte tappa tron att det går att föra dialog med staten, exempelvis om man inte är överens om priset. Kommunen bör fortsätta vara aktiv i förhandlingarna och bidra till att driva processen framåt.
- Egna värderingar och vända sig lantmäteriet vid behov: För att stärka sin förhandlingsposition kan kommunen ta fram en egen värdering som underlag vid prissförhandling. Om parterna inte kan enas om värdet kan kommunen vända sig till lantmäteriet och begära ett yttrande om värdet. Flera värderingar är en möjlighet och inte ett hinder i att komma vidare i dialogen mellan statlig myndighet och kommun.
- Möjlighet att vända sig till regeringen: Om kommunen och en myndighet inte kommer överens, eller i de fall en myndighet gör bedömningen att de inte kan avyttra marken finns möjlighet för kommunen att vända sig till regeringen för beslut i frågan. Det är en möjlighet som sällan används.

Gemensamma framgångsfaktorer:

- Engagemang och ansvar: Det krävs att båda parter är aktiva och engagerade, dvs. träffas regelbundet och planerar hur arbetet kan genomföras, för att en överlåtelse ska kunna genomföras. Kommuner och staten har dock delvis olika arbetssätt och det krävs i regel att kommunen driver processen framåt genom att tydliggöra sitt behov av mark för att åstadkomma en konstruktiv dialog med staten så att ett önskemål förvärv på sikt kan förverkligas.
- Intern samordning: En god intern samordning är viktig. Det minskar risken för interna motsägelser, dubbelarbete eller att frågor behöver tas om från början. Samordning behövs både internt på kommunen mellan förvaltningar och avdelningar, samt inom staten mellan myndigheter.
- Mandat och förhandlingar på rätt nivå: Det är avgörande att träffa rätt personer hos motparten och föra dialogen på rätt beslutsnivå för att få tydliga och snabba besked.
- Tempo i processen: Ett visst tempo i förhandlingarna är gynnsamt. Långdragna förhandlingar kan leda till förändrade förutsättningar eller att nyckelpersoner byts ut, vilket kan försvåra möjligheten att genomföra en överlåtelse eller, som vi har sett, att utan tempo kan processen helt stanna av.

- Avsiktsförklaringar: En gemensam avsiktsförklaring, exempelvis i form av ett intentionsavtal, ibland kallat letter of intent, visar att båda parter har en vilja att arbeta mot en överlåtelse. Den skapar förutsägbarhet och en gemensam referenspunkt att använda i det fortsatta arbetet vad parterna ska verka för.

Överlåtelseärenden med särskilda framsteg

Nedan följer exempel på ärenden där framsteg gjorts i förhandlingarna vilka samordnaren särskilt vill uppmärksamma:

Linköpings kommun, Rystads-Tuna 1:1: Detta är ett överlåtelseärende som varit aktuellt i 15 år och diskussionerna mellan kommunen och SFV har över tid kantats av diverse utmaningar. Samordnaren har aktivt arbetat med ärendet och kommunen har nu erbjudits att förvärva hela fastigheten av SFV, alternativt ett mindre avgränsat område. Ett antal frågor återstår att lösa, bl.a. hur det statliga byggnadsminnet ska hanteras så att det inte hindrar bostadsbyggande. Erbjudandet utgör dock ett viktigt framsteg för förhandlingarna och för möjligheten att bygga bostäder. Ett kommunalt förvärv av fastigheten kan möjliggöra cirka 1 000 bostäder i form av småhus på den statliga marken och totalt 3 000 bostäder inom hela planområdet. Kommunens ställningstagande till erbjudandet bereds vid tidpunkten för denna slutredovisning inom kommunen och väntas komma inom kort.

Trosa kommun, Åby 2:1: Förhandlingarna mellan kommunen och SFV har pågått under lång tid men varit vilande sedan 2020 i väntan på att järnvägsplanen för Ostlänken och det nya resecentrumet i Vagnhärad antas. Detta eftersom ett markförvärv tydligt kopplades ihop med Sverigeförhandlingen och de åtaganden om bostadsbyggande som var en del av detta avtal mellan kommunen och staten. Med samordnarens stöd har dialogen återupptagits med resultatet att SFV har erbjudit kommunen att förvärva två delområden inom fastigheten Åby 2:1 enligt kommunens önskemål. Parterna är överens och har enats om villkoren för köpeavtalet, vilket möjliggör en stadsutveckling av Vagnhärad tätort österut. I september 2025 fattade Kommunstyrelsen i Trosa kommun beslut om att underteckna avtalet för att sedan skicka det vidare till SFV för signering.

Bodens kommun, flera fastigheter: Diskussioner mellan kommunen och FortV har pågått med varierande intensitet under många år utan att parterna har kunnat nå en överenskommelse. Med samordnarens stöd har parterna tagit ett omtag i diskussionen. Kommunen har konkretiserat och aktualiserat vilka av FortV:s fastigheter de är intresserade av att förvärva och parterna

har kommit överens om att ingå ett intentionsavtal, letter of intent, för att hantera båda parternas önskan om att förvärva mark. Intentionsavtalet ger kommunen möjlighet att förvärva flera fastigheter, både för bostadsbyggande, andra offentliga behov och för verksamhetstableringar som stödjer den gröna omställningen. Det återstår att komma överens om villkoren för överlåtelse, vilket kommunen och FortV nu arbetar med.

Kristianstads kommun, Lillö 50:2: Kommunen och SFV har haft en mångårig diskussion om möjligheten till en överlåtelse. Parterna har nu nått en överenskommelse om ett markbyte och del av fastigheten är på väg att överföras till kommunen. Kommunens förvärv möjliggör byggandet av en skyddsvall för att skydda centrala Kristianstad från översvämningar, vilket i sin tur öppnar upp för framtida bostadsbyggande i områden som idag är översvämningsutsatta.

Malmö stad, Husie 173:153: Staden och FortV har fört diskussioner om en överlåtelse i flera år, och redan 2018 var ett markbyte mellan parterna aktuellt. Malmö stad och FortV har under 2024 kommit överens om ett markbyte inom ett delområde av fastigheten. Förhandlingar om ytterligare två delområden pågår. Förutsättningar finns för att en avyttring ska kunna realiseras. FortV kan avyttra marken, men vill samtidigt byta mark med kommunen, vilket komplicerar processen eftersom kommunen i första hand önskar förvärva den kvarvarande marken. Vid tidpunkten för denna slutredovisning uppfattas parterna vara på väg mot en mindre bytesaffär motsvarande den mark som är mest intressant för kommunen i dagsläget.

Malmö, Burlöv och Staffanstorps kommuner, Staffanstorpsbanan: Det pågår ett arbete med att överlåta den före detta Staffanstorpsbanan till Malmö, Burlöv och Staffanstorps kommun. TRV har meddelat att man är positiv till att avyttra fastigheterna längs med den tidigare järnvägsbanan för att möjliggöra ett kommunikationsstråk. Kommunerna har tagit fram en gemensam avsiktsförklaring, vilket har varit viktigt för att föra processen framåt. Innan en överlåtelse kan ske krävs beslut om nedläggning av järnvägen, beslut om upphörande av underhåll är taget redan 2015, samt att kommunerna och TRV kommer överens om bl.a. ingående fastighetsdelar samt hantering av spår och markföroreningar. TRV planerar att påbörja en process om nedläggning under hösten 2025.

Vaxholms stad, del av Rindö 2:256 och Bogesund 1:1: De statliga fastigheterna är av stor betydelse för kommunens utveckling, då det finns begränsat med exploaterbar mark inom kommunen. Både FortV och SFV

har uttryckt en positiv inställning till att avyttra mark inom den fastighet de förvaltar. Med stöd av samordnaren har dialogen mellan kommunen och myndigheterna återaktiverats, och ett arbete pågår för att överlåta mark till kommunen. För fastigheten Rindö 2:256 som kommit längst i processen av de två ärendena, och som är prioriterat av kommunen, genomför FortV en värdering av området inför en försäljning. En överlåtelse av fastigheterna kan skapa förutsättningar för uppemot 1 000 nya bostäder, antingen på fastigheterna eller genom att annan mark frigörs för bostadsbyggande.

Umeå kommun, Regementet 2:1: Detta ärende skiljer sig från övriga ärenden eftersom det inte längre handlar om avyttring av statlig mark, utan om att anpassa statlig verksamhet för att möjliggöra bostäder. Kommunen har tidigare önskat att förvärva fastigheten Regementet 2:1 från FortV, men fokus är nu på att hantera bullerstörningar från Försvarsmaktens stadsnära skjutbanor på I20-området med ändamålet att kunna bygga uppskattningsvis 2 000 bostäder på kommunal mark i centrala Umeå. Samordnaren har sammanfört kommunen och Försvarsmakten Högkvarteret för att diskutera möjligheten att hantera bullerproblemtiken från skjutbanan. Parterna har inlett en dialog, men det är ett långsiktigt arbete som kräver fortsatt engagemang och aktivitet från parterna för att komma vidare.

Överlåtelseärenden med utmaningar och hinder

För flera av de fastigheter som utredningen har arbetat med kan konstateras att det finns fortsatt motstående intressen för markanvändningen, vilket försvårar både avyttring och bostadsbyggande. Ett markförvärv, och planerat bostadsbyggande, kan exempelvis stå i konflikt med järnvägens funktion, totalförsvarets intressen, bevarande av jordbruksmark eller skyddade natur- och kulturmiljövärden. I vissa av dessa fall anser den markförvaltande myndigheten eller bolaget att fastigheten behövs för statliga ändamål, vilket gör att avyttring inte är aktuell i dagsläget. Även om detta innebär ett nej till kommunens utvecklingsplaner och planerat bostadsbyggande på statlig mark så kan ändå ett tydligt ställningstagande från statens sida vara värdefullt, för då finns ett besked för kommunen att förhålla sig till i den fortsatta planeringen.

En förutsättning för att statlig mark ska kunna avyttras för samhällsbyggnadsändamål är att den myndighet, eller det bolag, som förvaltar marken bedömer att fastigheten kan avyttras. De statliga bolagen omfattas dock inte av samma regelverk som de statliga myndigheterna utan för dem gäller samma regler som för privatägda bolag vid försäljning av fastigheter. De agerar självständigt inom ramen för bolagsordningen och

statens ägarpolicy och för dem gäller en mer självständig affärsmässig bedömning när de bedömer om en fastighet kan avyttras.

Utgångspunkten vid överlåtelse av statlig mark för myndigheterna är att de ska behålla den mark som behövs för deras verksamhet medan de får avyttra mark som inte behövs för statliga intressen. När myndigheterna väger mellan olika intressen för markanvändningen och det statliga behovet att fortsätta förvalta marken är myndighetens uppdrag avgörande för bedömningen och vilka intressen som prioriteras. Samhällsbyggnads målet och bostadsbyggande är emellertid inte uttryckliga mål i myndigheternas styrning, men kan stödjas om marken inte behövs för andra statliga ändamål. Detta påverkar myndigheternas bedömning hur de väger mellan olika intressen och huruvida de bedömer om de kan överlåta mark till kommuner för samhällsbyggnadsändamål.

Statlig mark för järnvägsrelaterad verksamhet som t.ex. lastplatser

Den allra vanligaste orsaken till att fastigheter i centrala lägen inte kan avyttras, för de ärenden som omfattas av uppdraget, är att marken för närvarande används för järnvägsrelaterade verksamheter. Många kommuner är intresserade av TRV:s fastigheter, eller fastigheter där TRV har servitut för spår, eftersom de ligger attraktivt för bostadsbyggande. I flera kommuner finns exempelvis bangårdsområden med uppställningsspår eller lastplatser i centrala lägen som kommunerna vill förvärva för att kunna utveckla bostäder.

För att mark med järnvägsrelaterade verksamheter och funktioner ska kunna frigöras för bostadsändamål krävs att spår avvecklas och i regel även att anläggningar och funktioner på plats omlokaliseras. Denna process är tidskrävande och i flera fall kostsam för kommunen. När kommunen är den som driver omlokaliseringen, behöver kommunen oftast också stå för kostnaderna för en ny järnvägsanläggning på annan plats i kommunen. Det beror på att TRV endast finansierar förändringar som motiveras av tydliga förbättringar för järnvägens funktion. Eftersom kommunerna sällan har möjlighet att bära dessa kostnader, leder det ofta till att arbetet med att frigöra marken avstannar.

Särskilt TRV:s lastplatser har varit föremål för diskussion i flera ärenden som samordnaren arbetat med. Lastplatser är TRV:s enklaste anläggningar för omlastning av gods från järnväg till lastbil. Lastplatser förekommer exempelvis i Eslöv, Hässleholm och Nässjö kommun, där det finns planer på bostadsbyggande i kommunen som inte kan förverkligas alls, eller i sin

helhet, om inte lastplatserna flyttas. Eftersom dessa platser används främst för timmerhantering, kräver de tunga transporter i centrala delar i kommunen och upplevs ofta som otrygga och barriärskapande. Ett återkommande kommunalt argument är att på dessa orter blir en omlastning av timmer någon eller några gånger i månaden ett hinder för att bygga bostäder centralt för människor i kommunen.

I de berörda kommunerna har lastplatserna kvarstått eftersom de används. Det finns därför ett fortsatt statligt behov av dem. TRV har inte heller sett behov av en omlokalisering för att förbättra järnvägsfunktionens effektivitet. Det finns andra kommuner och städer där TRV har gjort investeringar i järnvägssystemet och finansierat omlokaliseringar, exempelvis av bangårdar, vilket har möjliggjort utveckling och bostadsbyggande i centrala lägen. Exempel på detta är pågående arbeten med att flytta bangårdar i Gävle, Norrköping och Karlshamn. Dessa städer har, eller förväntas, kunna växa till följd av att staten varit med och tagit ansvar för kostnaderna kopplade till flytt av spår och anläggningar. Statliga beslut och prioriteringar skapar därmed olika förutsättningar för olika kommuners möjlighet till utveckling.

Statlig mark för totalförsvarets intressen

En annan målkonflikt för att kunna avyttra statlig mark för att möjliggöra bostadsbyggande m.m. utgörs av fastigheter som behövs för totalförsvarets intressen och anläggningar. Försvarsmaktens intresse av markfastigheter har de senaste åren ökat till följd av rådande omvärldsläge och det svenska medlemskapet i NATO. Som ett resultat av att det militära och civila försvaret ska stärkas har FortV i stort sett upphört med att avyttra fastigheter. Statliga fastigheter som behövs för totalförsvarets intressen och anläggningar är generellt olämpliga att överlåta för bostadsbyggnadsändamål.

Det blev tydligt i delredovisningen att totalförsvarets intressen kommer påverka många kommuners utvecklingsmöjligheter. Flera av de fastigheter som följdes upp i delredovisningen, och som i tidigare utredningar har varit aktuella att avyttras, är inte längre aktuella till följd av att Försvarsmakten har ett behov av fastigheterna. I denna slutredovisning utgör totalförsvarets intresse särskilt ett hinder i ärendet i Gävle kommun. I Gävle (Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5) har Försvarsmakten ett förändrat och nu ökat behov av mark och de avser återta området i sitt hyresavtal med FortV. Det innebär att det i dagsläget inte är aktuellt för staten att avyttra fastigheten vilket påverkar kommunens långsiktiga planer på att utveckla en ny stadsdel med ca 10 000 bostäder i detta område. Kommunens planer på bostadsbyggande får i dagsläget därmed stå tillbaka för totalförsvarsintresset

i detta fall. Denna utredning konstaterar att marken för närvarande behövs för statlig verksamhet.

Statlig mark för att bevara jordbruksmark

Ett ytterligare exempel på motstående intressen för markanvändning är intressekonflikten att avyttra mark för bostadsbyggande och behovet av att bevara jordbruksmark. Jordbruksmark är en ändlig resurs, och att hushålla med denna mark är av stor vikt för långsiktig livsmedelsförsörjning och hållbar markanvändning. Grundprincipen är att det är kommunen som ska göra en noggrann avvägning när jordbruksmark planeras att tas i anspråk för exploatering. Flera av de fastigheter som SFV förvaltar omfattar kungsgårdar med tillhörande jordbruksmark. I dessa fall gör SFV noggranna prövningar inför en eventuell avyttring, framför allt när en försäljning kan påverka kungsgårdarnas driftsekonomi. En försämrad driftsekonomi för arrendatorn påverkar möjligheten att bevara de kulturmiljöer som finns på egendomarna.

Ett exempel på intressekonflikten mellan bostadsbyggande och bevarandet av jordbruksmark återfinns i ärendet som rör del av fastigheten Kastellegården 1:1 i Kungälv kommun. Kommunen har uttryckt intresse för att förvärva en mindre del av fastigheten som ligger strategiskt nära kollektivtrafik och befintlig service. Enligt kommunens bedömning finns det potential att bygga 800-900 bostäder där, vilket skulle kunna ge plats för ca 2 500–3 000 invånare. SFV motsäger sig dock en avyttring av marken. De menar att jordbruksmarken är viktig för att arrendatorn av kungsgården ska kunna upprätthålla en god driftsekonomi, vilket behövs för att kunna underhålla och bevara det statliga byggnadsminnet och kungsgårdens kulturmiljövärden. Ärendet är ett exempel på hur olika mål och samhällsintressen kan vara motstridiga. Denna utredning konstaterar att marken för närvarande behövs för statlig verksamhet.

Statlig mark med starkt skydd som statligt byggnadsminne

Ytterligare en målkonflikt som påverkar möjligheten att bygga bostäder på flera fastigheter utgörs av områden belagda med olika skyddsbestämmelser. Ett av de tydligaste exemplen på denna målkonflikt är fastigheten Rystads-Tuna 1:1 i Linköping omfattas av ett utökat skydd som statligt byggnadsminne. Skyddsområdet för kungsgården omfattar större delen av fastigheten, dvs. även intilliggande jordbruks- och skogsmark, där kommunen planerar för småhusbebyggelse. För att kunna bygga bostäder inom planområdet, som ligger över 1 000 meter från kungsgården, krävs att

det utökade skyddet som byggnadsminne antingen ändras eller upphävs på denna del av fastigheten.

Samordnarens arbete har medfört att kommunen har fått erbjudande från SFV att förvärva hela fastigheten, inklusive de kulturminnesmärkta byggnaderna för kungsgården. Vid ett kommunalt förvärv omvandlas det statliga byggnadsminnet till ett enskilt, men skyddet kvarstår. För att förändra skyddet och kunna planlägga för bostäder krävs en fortsatt dialog med Länsstyrelsen i Östergötland. I nuläget är ett risktagande för kommunen att förvärva fastigheten i och med att skyddet kvarstår. Innan ett eventuellt kommunalt förvärv behöver kommunen även skapa och finansiera en organisation som kan hantera drift och underhåll av fastigheten med de kulturminnesmärkta byggnaderna på Kungsgården.

Övriga faktorer som påverkar möjligheten att genomföra en överlåtelse

Till övriga frågor som inverkar på kommunernas möjlighet att förvärva statlig mark hör försäljningspriset. Prisnivån på statlig mark kan bli ett avgörande hinder för samhällsutveckling, utifrån ett kommunalt perspektiv, även när beslut att sälja finns. I några av ärendena har parterna historiskt haft svårt att enas om markvärdet vilket har medfört utdragna diskussioner. För flera av ärendena är prisfrågan inte utredd ännu vilket kan komma att påverka möjligheten att komma överens framöver. I denna utredning har prisfrågan varit särskilt försvårande i förhandlingarna mellan Mariestads och Gällivare kommuner och det statliga bolaget Sveaskog.

I båda fallen har Sveaskog varit villiga att avyttra, men till ett pris som kommunerna inte anser sig kunna betala och inte ansett skäligt. Kommunernas uppfattning om markens värde ligger betydligt lägre än Sveaskogs. I Gällivare riskerar priset att förhindra en överlåtelse av potentiell industrimark för den gröna industriomställningen och i Mariestad hotar det att stoppa utvecklingen av ett nytt bostadsområde med 3 000 bostäder, varav 1 000 planeras på Sveaskogs mark. Bostäderna behövs för att de som ska arbeta på de gröna industrisatsningarna ska ha någonstans att bo i kommunen. Något som är avgörande för att Mariestads kommun, i likhet med andra tillväxtkommuner som satsar på industriomställningen, ska få skatteintäkter och kunna gå runt ekonomiskt. Det krävs lösningar för att hantera dessa värderingsskillnader och möjliggöra viktiga framtidsatsningar.

För en del ärenden försvåras överenskommelser av utbyteskrav, dvs. att myndigheter eller bolag är villiga att avstå mark – men vill ha annan mark från kommunen i utbyte för att genomföra en överlåtelse. Kommunerna vill

däremot främst köpa mark, vilket gör förhandlingarna svårare och mer tidskrävande. FortV vill ofta lösa sitt eget behov av mark genom bytesaffärer med kommunen. SFV kan också efterfråga ersättningsmark, exempelvis för att behålla en jordbruksenhet av tillräcklig storlek. Samtidigt kan markbyte i vissa fall underlätta en affär, då det förenklar värderingen när fastigheterna är jämförbara i värde.

Formerna för avyttring av statlig mark är reglerat i *Försäljningsförfordningen* samt i *Budgetlagen* (2011:203) som stadgar att statens budget ska ha en redovisning där inkomster och utgifter redovisas separat och inte kvittas mot varandra. Samordnaren har noterat att det finns viss otydlighet kring just den formella hanteringen och redovisningen vid byten eller kvittning av mark, och det sker på olika sätt. En analys bör göras av huruvida det vore önskvärt med ökat tydlighet kring hur bytesaffärer ska genomföras för att säkerställa lika och korrekt hantering i staten och att en sådan skrivning t.ex. införs i *Försäljningsförfordningen*.

En anledning till att överlåtelser kan ta tid kan också vara att kommunerna själva inte har kommit tillräckligt långt i sin planering, eller att de har långa interna beredningsprocesser för att ta ställning till eventuella erbjudanden. I de fall det saknas en aktuell ÖP eller liknande underlag som styrker kommunens ambitioner att utveckla fastigheten för bostadsbyggande blir det ofta inte särskilt konkreta samtal med staten då det handlar om strategiska markförvärv och kommunen inte kan styrka sitt behov av marken för samhällsbyggnadsändamål. Kommuner behöver i dessa fall komma längre med sin planläggning, vara mer aktiva i dialogen och ha ett konkret behov att förvärva marken i närtid för att samtalen ska bli produktiva.

Underlätta avyttring av statlig mark

De fastighetsförvaltande statliga myndigheterna och bolagen förvaltar stora landareal som har potential att ha betydelse för bostadsbyggande och grön industriomställning i Sveriges kommuner. Det finns dock ett flertal statliga intressen och skydd som motiverar statligt ägande samtidigt som det försvrar möjligheten för kommuner att förvärva mark av staten och utveckla denna mark.

Samordnaren kan konstatera att statens markäggande kan vara en viktig resurs för kommunal utveckling och tillväxt i de kommuner som ingått i utredningens arbete. Eftersom mark är en begränsad resurs bedöms den statliga marken kunna ha en fortsatt viktig roll för kommunal utveckling, även om behovet varierar mellan kommuner. Samordnaren anser det därför

dels vara viktigt att staten klargör om avyttring bedöms möjlig eller ej, dels där så är möjligt att steg tas för att underlätta för att statlig mark ska kunna avyttras för samhällsbyggnadsändamål.

Inom i huvudsak följande områden bedömer samordnaren insatser som värdefulla för att klargöra förutsättningarna för och underlätta överlåtelse av statlig mark till kommuner för samhällsbyggnadsändamål och ett ökat bostadsbyggande:

- Stärkt styrning och uppföljning för myndigheter.
- Förtydliganden i *Försäljningsförfordningen* – fastighetsförvaltande myndigheter bör sälja fast egendom som inte behövs.
- Förtydliganden i *Försäljningsförfordningen* – Länsstyrelsen bör ges en rådgivande- och samordnande roll i överlåtelseärenden.
- Undersök om centralt lokaliserade lastplatser för järnvägen skulle kunna omlokaliseras för att frigöra mark genom t.ex. samverkan.

Stärkt styrning och uppföljning för myndigheter

Statliga myndigheter prioriterar sin verksamhet utifrån hur de är styrda av regering och riksdag. De statliga myndigheterna som förvaltar fastigheter styrs genom instruktion, regleringsbrev, särskilda regeringsbeslut och andra styrdokument. Det är den enskilda myndigheten som gör bedömningen om fastigheter kan avyttras. Samhällsbyggnadsändamål och bostadsbyggande är inte centrala mål för de berörda myndigheterna, och det har framhållits från både myndigheter och bolag att de inte upplever att det finns någon tydlig styrsignal i sådan riktning riktad direkt till dem.

För att öka möjligheten att statlig mark avyttras till kommuner för bostadsbyggande vore det önskvärt att statens roll som möjliggörare för kommunal expansion och samhällsutveckling tydliggörs. Regeringen har möjlighet att genom t.ex. myndighetsstyrning tydligare betona vikten av att mark överläts till kommuner för samhällsbyggnadsändamål, och att dessa överlåtelser sker på ett effektivt och samordnat sätt.

Det återrapporteringskrav som infördes i regleringsbreven 2025 för SFV och TRV av hur de arbetat med försäljningsärenden är exempel på ökad tydlighet som givit resultat är samordnarens bedömning. De fastighetsförvaltande myndigheterna bör därför även fortsättningsvis årligen få i uppdrag i regleringsbrevet att rapportera arbetet med försäljningsärenden avseende fastigheter till kommuner för samhällsbyggnadsändamål. Samordnaren bedömer det som önskvärt att även FortV:s arbete med avyttringar för

samhällsbyggnadsändamål följs upp. Att tydligare styra och följa upp hur fastighetsförvaltande myndigheter bidrar till samhällsbyggnadsmål har betydelse.

Regeringen kan även överväga att ge de fastighetsförvaltande myndigheterna en tydligare inriktning att bidra till samhällsbyggnadsändamål, särskilt bostadsbyggande. Om samhällsbyggnadsändamålet blir tydligare i myndigheternas uppdrag och att de ska medverka till det ett ökat bostadsbyggande, bedöms det kunna bidra till möjligheten att mark kan avyttras eftersom dessa ändamål då kan vägas som ett jämförbart intresse vid avvägningar mot andra statliga behov. Det innebär också att myndigheterna aktivt och mer regelbundet bör pröva möjligheterna att avyttra mark till kommuner i syfte att främja en sådan utveckling vilket vore ett önskvärt klargörande.

Förtydliganden i *Försäljningsförordningen* – fastighetsförvaltande myndigheter bör sälja fast egendom som inte behövs

De regler som gäller för överlåtelse av statliga fastigheter återfinns i Förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. I förordningens 8 § är förutsättningarna för försäljning formulerad som att ”*en fastighetsförvaltande myndighet får sälja fast egendom om egendomen inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten*”.

Som paragrafen är formulerad nu ”får” myndigheter avyttra mark, det är således en möjlighet som myndigheterna har. Samordnarens förslag är att formuleringen ändras till att ”*en fastighetsförvaltande myndighet bör sälja fast egendom om egendomen inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten*”.

En förändring till bör vore en tydligare styrsignal att myndigheter aktivt ska verka för att avyttra mark som inte behövs. En sådan formulering torde ligga mer i linje med regeringens uttalade prioritering att statlig mark som inte behövs för statliga ändamål ska kunna avyttras till kommuner med förtur av samhällsbyggnadsskäl, som att t.ex. bygga bostäder. En förändring till ”bör” är också mer i linje med *Försäljningsförordningens* 10 § att de statliga myndigheterna ”skall” medverka till att statens långsiktiga planering av mark och lokalbehov ska samordnas med kommunernas översiktsplanering.

Förtydliganden i *Försäljningsförfordningen* – Länsstyrelsen bör ges en rådgivande- och samordnande roll i överlåtelseärenden

Samordnarens arbete har visat att överlåtelseärenden mellan kommuner och statliga fastighetsförvaltare ofta tar lång tid, några har exempelvis pågått sedan 2010-talet, dvs. 15 år. För att förhandlingar ska resultera i en överlåtelse krävs att båda parter är aktiva och engagerade genom hela processen. Såväl detta uppdrag som tidigare utredningar – *Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter* (dir. 2017:7) och *Samordning för bostadsbyggande* (Fi N 2017:08) – har haft i uppdrag att verka för att få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter. En gemensam slutsats är att externt stöd har varit värdefullt för att driva processen framåt.

Det finns fortsatt behov av stöd i flera ärenden, där frågor återstår för parterna att lösa innan en avyttring kan genomföras. Utan externt stöd visar historiken att förhandlingar riskerar att avstanna, vilket kan fördröja viktiga bostadsprojekt. Det kan också uppstå nya ärenden, eller andra pågående ärenden, där kommunen behöver stöd i kontakten med den förvaltande myndigheten.

Samordnaren för denna utredning föreslår att Länsstyrelsen framöver får i uppdrag att samordna processen mellan kommunen och den fastighetsförvaltande myndigheten. *Försäljningsförfordningen* bör därför kompletteras så att Länsstyrelsen, på begäran av någon av part, ska ha en rådgivande och samordnande roll. Detta skapar en varaktig lösning, eftersom Länsstyrelsen kan erbjuda ett kontinuerligt externt stöd som kan underlätta samordningen mellan berörda parter. Stödet finns tillgängligt vid behov och ersätter därmed behovet av en tidsbegränsad insats.

En sådan ordning för Länsstyrelsen skulle enligt samordnaren kunna jämföras med den ordning som genomförts för Lantmäteriet 2017 angående värdering av fastigheter. *Försäljningsförfordningens* 18 § kompletterades då med att parter, inom ramen för förhandlingar om försäljning av statlig mark till kommuner för samhällsbyggnadsändamål, kan begära ett yttrande från Lantmäteriet om värdet på egendomen. Lantmäteriet fick på så sätt en rådgivande roll när det gäller värderingen av ingående fastigheter.

Undersök om centralt lokaliserade lastplatser för järnvägen skulle kunna omlokaliseras för att frigöra mark genom t.ex. samverkan.

Många kommuner vill förvärva TRV:s fastigheter, särskilt i centrala lägen där det finns bangårdsområden med uppställningsspår eller lastplatser, i syfte att utveckla dessa områden med bostäder, eftersom de som regel är just mycket

centralt belägna. I synnerhet lastplatser har varit föremål för diskussion i flera ärenden. Exempelvis i Eslöv, Hässleholm och Nässjö finns planer på bostadsutveckling som inte kan genomföras alls, eller åtminstone inte fullt ut, om inte lastplatserna flyttas.

Ett återkommande hinder i dessa ärenden är att kostnaderna för att flytta järnvägsfunktionerna fullt ut faller på kommunen. Kommunerna uppger att de inte har ekonomiska möjligheter att bära dessa kostnader. TRV har i vissa fall tidigare bidragit med lösningar och finansiering för att möjliggöra omlokaliseringar av bangårdar. I de fall man har gjort det har varit för att TRV själva har bedömt att det varit motiverat utifrån deras egen verksamhet och järnvägens funktion. På platser där TRV inte bedömer att omlokalisering är motiverat faller däremot hela kostnaden på kommunen vilket stoppar arbetet med att frigöra marken och därmed även avyttring

Samordnaren föreslår att det bör undersökas om det går att finna möjliga lösningar för samarbeten och samverkan för att möjliggöra en flytt av lastplatser som fortfarande finns kvar i centrala delar av tätorten för att frigöra mark för bostadsbyggande i kommuner där marken är viktig för kommunens utveckling. Det är inte uteslutet att fler närliggande orter och aktörer skulle kunna samordnas och samverka för gemensamma lastplatser för att underlätta för kommuners planer på att bygga bostäder centralt. Det bör övervägas om t.ex. TRV, eller Statskontoret, kunde vara lämpliga att genomföra ett sådant uppdrag. Ett sådant uppdrag skulle skapa bättre förutsättningar för att frigöra attraktiv mark i centrala lägen och bidra till ökad bostadsproduktion i aktuella orter.

1. Inledning

Av uppdraget till denna utredning uttrycks att Sverige ska ha en långsiktig och hållbar bostadspolitik för alla. Fler ska kunna förverkliga sina boendedrömmar och människor ska kunna flytta dit arbeten finns. Därför behövs det, över hela landet, byggas fler bostäder, som möter människors behov och efterfrågan. Fler bostäder behövs för att underlätta för ungdomar att få sin första bostad och för att bidra till flyttkedjor samt till lokal och regional utveckling.

En förutsättning för att få till stånd bostadsbyggande är att det finns tillgång till mark att bygga på. Mark är särskilt attraktivt för bostadsbyggande när den är belägen i eller nära tätorter med goda kommunikationer och där det enkelt går att ansluta till befintlig teknisk infrastruktur som vatten och avlopp. Brist på sådan mark försvårar för nya aktörer att komma in på marknaden och

utgör ett hinder för en ökad byggtakt och konkurrens. Det är kommunerna som har ansvaret för bostadsförsörjningen och för den fysiska planeringen i kommunen. I de fall en kommun har mark i strategiska lägen har kommunen stor möjlighet att påverka byggtakten, medan kommunen har inga eller mer begränsade möjligheter att styra att utbyggnad sker och när den ska ske på mark som kommunen inte råder över.

Staten är en stor fastighetsägare och äger fastigheter som förvaltas av vissa bestämda myndigheter och statliga bolag. Staten äger bl.a. trafikfastigheter, regeringsbyggnader, försvarsfastigheter, slott, nationalparker och museer samt övrig mark. Av de statliga myndigheterna har både Statens fastighetsverk, SFV, och Fortifikationsverket, FortV, stora fastighetsbestånd och fastighetsförvaltning som sin huvuduppgift. Andra myndigheter som förvaltar fastigheter är t.ex. Naturvårdsverket och Trafikverket, TRV.

Statlig mark kan användas för bostadsbyggande genom att staten säljer mark till en kommun för samhällsbyggnadsändamål. I enlighet med budgetlagen (2011:203) och Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. (*Försäljningsförfordningen*) får myndigheter avyttra mark om fastigheten inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet. Kommuner har rätt att erhålla förtur vid försäljning av statlig mark förutsatt att de kan påvisa att de behöver marken för samhällsbyggnadsändamål, t.ex. behöver markanvändningen kunna styrkas i en översiktsplan (ÖP) eller på annat sätt.

Inriktningen på verksamheten i myndigheterna styrs genom instruktioner, regleringsbrev, regeringsuppdrag, m.m. Varje myndighets respektive uppdrag påverkar inriktningen på deras arbete och vilka prioriteringar som de gör. Myndigheterna ska ha mark som behövs för deras ändamål och får avyttra mark som inte behövs för statliga intressen. Uppdragen påverkar därmed också på vilket sätt som myndigheterna kan bidra till bostadsbyggande.

Staten äger också fem bolag som har till uppgift att förvalta fastigheter: Akademiska Hus AB, Specialfastigheter Sverige AB, Jernhusen AB, Sveaskog AB och Statens Bostadsomvandling AB. De statligt ägda bolagen lyder i huvudsak under samma regler som privatägda bolag, t.ex. aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägaren, dvs. staten, kan normalt inte besluta om försäljning av enskilda fastigheter. Inriktningen på verksamheten i de statliga bolagen styrs genom exempelvis ägaranvisning.

I det följande redogörs kortfattat för de fastighetsförvaltande myndigheterna och de statliga bolagens uppdrag som förvaltar de fastigheter som är aktuella i denna utredning. Det handlar om myndigheterna FortV, SFV, TRV och bolagen Akademiska Hus, Jernhusen, Sveaskog samt Svedab³. Syftet är att belysa de generella förutsättningar som påverkar deras agerande och de intresseavvägningar de gör vid markförsäljning. Genom att förstå respektive aktörs uppdrag och ansvar skapas en bättre förståelse för de ramar och prioriteringar som styr deras beslut i samband med överlåtelse.

Fortifikationsverket

FortV äger och förvaltar försvarsfastigheter över hela landet. FortV:s uppdrag är äga, utveckla och förvalta landets försvarsfastigheter. Det innebär att de ansvarar för byggnader, anläggningar och mark som används av det militära och civila försvaret. Det kan exempelvis vara regementsbyggnader, hamnar, flygplatser, teknisk infrastruktur, skjutbanor m.m. som behövs för Försvarsmaktens verksamhet. Försvarsmakten är den största kunden, men FortV hyr också ut till bl.a. Försvarets materielverk, Försvarets Radioanstalt, Totalförsvarets forskningsinstitut, polisen, Luftfartsverket och Kustbevakningen.

Statens Fastighetsverk

SFV har i uppdrag att förvalta, bevara och utveckla statens byggnader, anläggningar och markområden. SFV ska förvalta fastigheter som behövs för statlig verksamhet eller som har ett särskilt kulturhistoriskt värde. SFV förvaltar stora markområden som under århundraden har tillhört staten. Totalt rör det sig om cirka 6,5 miljoner hektar mark, vilket motsvarar en sjundedel av Sveriges totala yta, samt cirka 3 000 byggnader. Några exempel på egendom som SFV förvaltar är regeringsbyggnaderna, de kungliga slotten, fästningar och monument, jord- och skogsegendomar (kungsgårdar) i södra och mellersta Sverige och rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Norrbottens och Västerbottens län.

Trafikverket

TRV:s uppdrag är att säkerställa att Sveriges transportsystem fungerar effektivt, säkert och hållbart. TRV ansvarar för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart. I myndighetens uppdrag ingår också att ansvara för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar. TRV:s roll i samhällsplaneringen är att bidra till

³ Svedabs (Svensk-Danska broförbindelsen AB) huvudsakliga uppdrag är att äga, förvalta, driva och underhålla den svenska delen av Öresundsförbindelsen

en hållbar utveckling av samhället genom att samordna planeringen av transportsystemet med övrig samhällsplanering. Inom ramen för detta arbete deltar myndigheten i kommunal och regional samhällsplanering – som rådgivande part och sakägare.

I mars 2025 gav regeringen TRV i uppdrag att ta fram förslag till en nationell infrastrukturplan för perioden 2026–2037.⁴ Det är en långsiktig plan som tas fram av TRV och fastställs av regeringen som styr hur statens investeringar i transportinfrastruktur (vägar, järnvägar, sjöfart och luftfart) ska genomföras under en tolvårsperiod. I uppdraget framgår att utvecklingen av transportinfrastrukturen ska bidra till att stärka näringslivets förutsättningar och till regional utveckling, landsbygdsutveckling och bostadsförsörjning. TRV:s planförslag ska, i de fall det är tillämpligt, innehålla en beskrivning vilka effekter det har för bostadsbyggande. TRV ska lämna sitt förslag på nationell infrastrukturplan till regeringen senast den 30 september 2025.

Akademiska Hus

Akademiska Hus är ett statligt fastighetsbolag med uppdrag att äga utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet. Akademiska Hus ska verka för en långsiktigt hållbar utveckling av universitets- och högskoleområden. Bolagets inriktning omfattar även byggande och förvaltande av studentbostäder

Jernhusen

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar fastigheter med koppling till järnvägen. Det handlar i huvudsak om stationsområden, underhållsdepåer, kombiterminaler och kommersiella fastigheter i stationsnära lägen. Jernhusen har som mål att bidra till en väl fungerande järnväg och att ha ett utnyttjande av sitt fastighetsinnehav som bidrar till att fler personer och aktörer väljer att resa kollektivt och frakta gods på järnväg. I Jernhusens uppdrag ingår även att utveckla stationernas närområden för att fler människor ska få möjlighet att arbeta och bo i kollektivtrafiknära lägen.

Sveaskog

Sveaskog är ett statligt ägt bolag och Sveriges största skogsägare. Deras uppdrag är att bedriva skogsbruk på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning till staten. Bolaget kan även bedriva närliggande verksamhet om den bidrar till att öka bolagets avkastning.

⁴ Uppdrag till Trafikverket att ta fram förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen och möjlighet för länsplaneupprättarna att ta fram länsplaner för regional transportinfrastruktur, 2025-03-20, dnr LI2025/00640

Bolaget har ett särskilt uppdrag att avyttra upp till 60 000 hektar icke skyddsvärd produktiv skogsmark. Försäljningen ska ske till marknadsmässigt pris och gäller främst mark som ligger ovanför eller nära gränsen för fjällnära skog. Syftet är att marken ska kunna användas som ersättningsmark till enskilda skogsägare som säljer skyddsvärd skog till Naturvårdsverket.

1.1 Tidigare utredningar

Flera tidigare utredningar har haft i uppdrag att undersöka förutsättningarna för och verka för bostadsbyggande på statens fastigheter. I betänkande *Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering för byggande* (SOU 2015:109) sammanställdes en översiktlig inventering av i vilka kommuner det fanns statliga fastigheter som kunde vara lämpliga för bostadsbyggande. I januari 2017 tillsatte regeringen *Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter* (dir. 2017:7). I delbetänkandet *Bostäder på statens mark – en möjlighet?* (SOU 2017:71) har utredningen bedömt att totalt 65 statliga fastigheter, av drygt 100 som berörts, har förutsättningar för bostadsbyggande. Utredningen slutredovisade sitt uppdrag den 15 februari 2018.

När den senare utredningen slutredovisats överlämnades pågående ärenden till utredningen *Samordning för bostadsbyggande* (Fi N 2017:08) för fortsatt arbete med att åstadkomma ett ökat bostadsbyggande på statens fastigheter. *Samordning för bostadsbyggande* slutredovisade sitt arbete i december 2020. Sammantaget medverkade utredningen *Samordning för bostadsbyggande* till att 30 fastighetsöverlåtelse genomfördes eller bedömdes ha kommit så långt i genomförandet att parterna inte behövde något ytterligare externt stöd. Utredningen konstaterade att 18 fastighetsärenden ej längre var aktuella för avyttring på grund av att fastigheterna befunnits olämpliga för exploatering eller på grund av att kommunen ändrat sin planering. I flertalet av dessa fastighetsärenden var Försvarmaktens intressen avgörande.

I ärenden som sammantaget berör 20 fastigheter bedömde utredningen emellertid att det vore värdefullt med ett fortsatt externt stöd för att komma till avslut i förhandlingarna. I vissa av dessa ärenden bedömdes förhandlingar vara nära avslut, medan avslut i andra ärenden bedömdes ligga längre fram i tiden. För flera av fastigheterna var det även fråga om komplexa målkonflikter som behövde lösas innan en eventuell överlåtelse.⁵

⁵ Status för fastigheterna beskrivs i bilaga *Slutredovisning av Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter - Kompletterad med ärendestatus i december 2020 av Samordning för bostadsbyggande* (Komm2018/00356-379, bilaga 16).

1.2 Uppdraget

Uppdraget för samordnaren är att verka för att statlig mark avyttras till kommuner för att realisera bostadsbyggande. I uppdraget framgår att samordnaren ska utgå från de 20 fastigheter som utredningen *Samordning för bostadsbyggande* i sin slutredovisning bedömde att det vore värdefullt att få ett fortsatt externt stöd med för att komma till avslut i förhandlingarna. Samordnaren ska även undersöka om det finns fler statligt ägda fastigheter som är lämpliga för bostadsbyggande. För att medverka till att mark avyttras ska samordnaren föra samman relevanta aktörer och vid behov bistå parterna för att åstadkomma marköverlåtelse. En förutsättning för samordnarens arbete är att den berörda kommunen kan påvisa ett behov av marken för sin bostadsförsörjning samt att kommunen är villig att omgäende planlägga marken för bostadsändamål.

I uppdraget ingår också att undersöka behov av statlig mark för offentlig service samt förutsättningarna för staten att, i de fall behov finns, avyttra sådan mark. Det kan handla om behov av mark för energiproduktion, avfallshantering, skolor och förskolor samt mark för fritid och rekreation. Dessutom ska samordnaren undersöka behov av statlig mark för den pågående nyindustrialiseringen kopplad till fossilfri produktion av stål och viktiga komponenter för elektrifiering samt förutsättningar för avyttring av statligt ägda fastigheter för detta ändamål, om behov finns.

1.2.1 Delredovisning

I september 2024 lämnade samordnaren en delredovisning⁶ av uppdraget, innehållandes bl.a. en redogörelse för de överlåtelseärenden utredningen kommer att arbeta med samt en bedömning av behovet av statlig mark för offentlig service respektive nyindustrialisering. Totalt identifierades statliga fastigheter i 26 överlåtelseärenden i 17 kommuner att arbeta vidare med och om det bedöms lämpligt medverka till att fastigheten avyttras.⁷ Många av dessa fastigheter har varit aktuella i utredningen *Samordning för bostadsbyggande*.

Sammanlagt bedömdes det finnas potential för cirka 20 000 nya bostäder på dessa fastigheter. Möjligheten för kommunerna att förvärva den statliga marken skulle innebära ett viktigt tillskott av bostäder, i flera fall med inslag av offentlig service, i attraktiva lägen. För flera av överlåtelseärendena är

⁶ Delredovisning av Uppdrag att verka som samordnare för avyttring av statlig mark för bostadsbyggande (LI 2024:01047).

⁷ Under arbetet med denna slutredovisning har vissa justeringar gjorts jämfört med indelningen i delredovisningen. Syftet har varit att öka tydligheten i redovisningen av det genomförda uppdraget. Det har resulterat i att aktuella fastigheter nu har delats in i 28 ärenden fördelade på 17 kommuner.

även det bostadsbyggande som kan bli aktuellt på statens fastighet en del av en större exploatering. Samtidigt bedömdes bostadsbyggandet i flera fall ligga långt fram i tiden och för flera av ärendena uppfattades det föreligga försvårande omständigheter till att avyttra marken, t.ex. målkonflikter mellan olika intressen och oenighet om markens värde med utdragna diskussioner om priset som följd.

I delredovisningen identifierades även ett antal överlåtelseärenden som samordnaren inte kommer arbeta vidare med. Det var dels fastigheter där parterna bedömdes kunna föra förhandlingar på egen hand, dels fastigheter där avyttring inte bedömdes vara aktuellt för närvarande av andra skäl, som att t.ex. staten behöver marken för statlig verksamhet. Det pågår alltså diskussioner om förvärv och utveckling av fler statliga fastigheter än de som samordnaren har arbetat med. Ärendena utgör således ingen heltäckande lista av statliga fastigheter som är aktuella för avyttring. Exempelvis så arbetar Akademiska Hus och Jernhusen i flera fall med att planlägga och utveckla sina fastigheter tillsammans med berörda kommuner för att möjliggöra bl.a. bostäder. Ett annat exempel är i Kiruna kommun som har en pågående dialog med SFV.

I samband med delredovisningen har samordnaren inte identifierat att det finns någon större efterfrågan eller behov av statliga mark enbart för offentlig service, exempelvis vad gäller anläggningar för energi- och avfallshantering eller liknande, inom detta uppdrag. Förutom något undantag bedöms behovet således inte särskilt stort i det avseendet. Varierande inslag av offentlig service som grönytor för fritid och rekreation och förskolor är i stället ofta en del av kommunernas planer för bostadsbyggande på fastigheterna. I synnerhet när det handlar om större sammanhängande områden för bostäder.

Behovet av statlig mark för den pågående nyindustrialiseringen bedöms också vara begränsat, åtminstone vad gäller mark för industrier. I två kommuner, Boden och Gällivare, har statliga fastigheter efterfrågats för verksamheter kopplade till industrins gröna omställning. Samordnaren har utöver detta inte uppfattat att det finns någon efterfrågan på statlig mark för industrins gröna omställning inom detta uppdrag. Dock behövs statlig mark i Mariestads kommun för bostadsbyggande, vilket är en förutsättning för att möjliggöra den gröna omställningen som är pågående i kommunen och därmed sammanhängande industrietableringar.

1.2.2 Slutredovisning

I denna slutredovisning av uppdraget presenteras en sammanställning av arbetet med respektive överlåtelseärende. Redovisningen visar vilka överlåtelser som är på väg att genomföras, samt vilka fastighetsärenden som i dagsläget inte bedöms vara aktuella att avyttra.

Utöver detta innehåller redovisningen en genomgång av de utmaningar och hinder som försvårar avyttring av statlig mark. Den lyfter även fram identifierade framgångsfaktorer som bidragit till att realisera överlåtelser eller att överlåtelseprocesser gått framåt, samt ett antal överväganden kring möjliga förslag som syftar till att underlätta avyttring av statlig mark till kommuner för bostadsbyggande.

1.3 Samordnarens arbete

Arbetet med detta uppdrag kan hänföras till två delar: arbetet med delredovisningen samt arbetet med denna slutredovisning. I den första delen av uppdraget, vilket motsvarar arbetet med delredovisningen, inventerades aktuell status för samtliga av de fastighetsärenden som den tidigare utredningen *Samordning för bostadsbyggande* arbetat med. Samordnaren för detta uppdrag har vid denna genomgång bedömt att det är relevant att följa upp fler än de 20 fastigheterna som bedömdes behöva fortsatt externt stöd. Utöver dessa 20 fastigheter har också de fastigheter där parterna av tidigare utredning bedömts kunna slutföra förhandlingar själva och de fastigheter som avskrivits för att överlåtelse bedömts ligga långt fram i tiden eller där kommunen inte var intresserade i december 2020 inkluderats. Denna utvidgning är i linje med samordnarens uppdrag att även undersöka om det finns fler statligt ägda fastigheter som är lämpliga för bostadsbyggande.

Samordnaren har kontaktat och fört dialog för var och en av fastigheterna med den myndighet eller det statliga bolag som förvaltar fastigheten och den berörda kommunen. Detta för att få en aktuell lägesbild avseende hur eventuella diskussioner fortlöpt, rådande förutsättningar för avyttring och aktuellt intresse från kommunen. I samband med uppföljningen har även undersökts om det finns andra statliga fastigheter – inom myndigheternas och bolagens bestånd eller som kommunerna är intresserade av – som kan lämpa sig för, eller är aktuella för, bostadsbyggande, offentlig service eller nyindustrialisering med inriktning på grön omställning.

Sammanlagt har 23 kommuner följts upp från *Samordning för bostadsbyggandes* arbete. Utöver dessa kommuner har även kontakt tagits med de etablerings- och expansionskommuner vilka ingår samt identifieras i *Uppdrag att främja*

koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län (Fi 2022:A).⁸ Vidare har en dialog förts med Stockholms stad som inte var med i *Samordning för bostadsbyggandes* arbete samt några ytterligare kommuner där myndigheter meddelat att det pågår arbete kring avyttring av mark.⁹

I andra delen av uppdraget, och i arbetet med denna slutredovisning, har arbetet inriktats mot att fördjupa oss avseende förutsättningarna för att avyttra de olika fastigheterna i överlåtelseärendena som samordnaren valt att arbeta vidare med. I enlighet med uppdraget har en central del i arbetet varit att föra samman parter, bistå i diskussioner och aktivt verka för att förhandlingar går framåt där så är möjligt i syfte att realisera avyttring och i förlängningen öka bostadsbyggandet. Utredningen har under arbetets gång haft löpande kontakt och ett stort antal möten samt fört dialog med flera olika parter för respektive överlåtelseärende. De mest relevanta aktörerna har varit den berörda kommunen samt den statliga myndighet eller det statliga bolag som äger eller förvaltar den aktuella fastigheten. I vissa fall har även andra aktörer, såsom nyttjanderättshavare på platsen, varit involverade.

Möten har genomförts både enskilt med de kommuner som uttryckt intresse för att förvärva mark, och med de statliga myndigheter och bolag som förvaltar marken. Dessutom har gemensamma möten hållits där båda parter deltagit. I dessa möten har det ofta funnits representanter på hög nivå, såsom högt uppsatta chefer från myndigheter och bolag, samt i några fall ansvariga politiker från kommunerna. I flera ärenden har processen krävt upprepade möten när nya besked har kunnat lämnats från någon part eller att någon ny information framkommit.

På mötena har samordnaren betonat det som framgår av uppdraget, att ett ökat bostadsbyggande är en högt prioriterad fråga för regeringen och att det är regeringens ambition att medverka till att öka tillgången på byggbar mark. För att föra diskussionerna framåt när parterna står en bit ifrån varandra har samordnaren försökt få dem att konkretisera fortsatt arbete och vem som ska göra vad så att samtalen inte stannar av. Samordnaren har också vid flera tillfällen föreslagit möjligheten att försöka komma framåt stegvis och att ett sätt att komma vidare kan vara för kommunen att klargöra vilken del av fastigheten de är mest intresserad av.

⁸ Boden, Gällivare, Kiruna, Luleå och Skellefteå kommun samt Karlskrona, Karlskoga, Mariestad, Ludvika, Sundsvall och Timrå kommun.

⁹ Bjuv, Eslöv, Hässleholm och Karlshamn kommun.

Enligt uppdraget ska samordnaren samråda med berörda Länsstyrelser. Samordnaren har haft möten med de nio Länsstyrelser som berörs av överlåtelseärendena för att informera om arbetet, få Länsstyrelsens erfarenheter om pågående dialoger och diskutera lämpligheten att planlägga fastigheterna. På mötena har också Länsstyrelsens potentiella roll vid avyttringsärenden diskuterats samt hur de ser på möjligheten att ta en mer aktiv roll som samordnare mellan parterna i överlåtelseärenden. För kommuner skulle det vara av stort värde att Länsstyrelsen skulle kunna bistå med hur kommunen lättare ska navigera för att nå kontakter med statliga myndigheter. Det har varit givande och konstruktiva möten med de olika Länsstyrelserna som i de flesta fall representerats av landshövding eller länsöverdirektör, samhällsbyggnads- eller planchef samt sakkunniga tjänstemän.

I efterföljande tabell redovisas vilka Länsstyrelser som är berörda, tillsammans med de kommuner där det finns överlåtelseärenden som omfattas av uppdraget.

Tabell 5. Berörda Länsstyrelser

Länsstyrelse	Kommun med överlåtelseärende/ärenden
Gävleborg	Gävle
Jönköping	Nässjö
Norrbottn	Boden, Gällivare
Skåne	Eslöv, Helsingborg, Hässleholm, Kristianstad, Malmö
Stockholm	Sigtuna, Vaxholm
Södermanland	Trosa
Västerbotten	Umeå
Västra Götaland	Kungälv, Mariestad
Östergötland	Linköping

Samordnaren har också haft möten med flera andra utredningar för att diskutera beröringspunkter och synergier. Utöver *Uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län* (Fi 2022:A) har utredningen haft möten med *Produktivitetskommissionen* (Fi 2023:03), regeringens utsedda *Industrisamordnare* (Dir. 2024:57) Kristina Alvendal, *Egnabemskommissionär* (LI2024/C) Stefan Attefall samt med den tidigare samordnaren för *Samordning för bostadsbyggande*, Johan Edstav. För att informera om uppdraget har utredningen även varit i kontakt med aktörer så som Byggföretagen, SKR och Tillväxtverket. Löpande avstämningar med departementet har också varit en del av arbetet.

1.4 Disposition

I detta inledande kapitel beskrivs uppdraget och samordnarens arbete. I kapitel 2 redogörs för de förutsättningar och den process som styr hur statlig mark kan avyttras, samt kommuners planläggning av marken. Kapitel 3 behandlar de utmaningar och hinder som försvårar avyttring av statlig mark. I kapitel 4 redovisas arbetet med de överlåtelseärenden utredningen har arbetat med och status för respektive ärende vid uppdragets slutredovisning. Kapitlet avslutas med en sammanfattning av ärendenas status. Avslutningsvis i kapitel 5 redogörs för identifierade framgångsfaktorer samt samordnarens överväganden och förslag på möjliga åtgärder som syftar till att underlätta avyttring av statlig mark för bostadsbyggande.

2. Förutsättningar för avyttring och planläggning av statlig mark

2.1 Kommunalt markägande och planläggning

Kommuner i Sverige har planmonopol, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för planeringen och beslutar hur mark och bebyggelse ska användas inom kommunens gränser. Genom planmonopolet har kommunen möjlighet att styra den fysiska utvecklingen och bebyggelsens utformning i kommunen. Kommuner har också ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Varje kommun ska planera för att tillgodose behovet av bostäder, med målet att skapa goda boendemiljöer för alla invånare. Planeringen ska främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

I sin roll som planmyndighet ska kommunen se till att bebyggelsen är lämplig enligt de krav som Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 ställer. Kommunen ansvarar för den tekniska infrastrukturen som behövs för bostadsbyggande, t.ex. gator, vatten, avlopp och el. Kommunen ansvarar också för verksamheter som skolor och förskolor. Genom att ha tillgång till lämplig mark för bostadsbyggande kan kommunen ha ett stort inflytande över hur mycket som byggs, vad som byggs, hur det byggs och när det byggs. Kommunen har dock att förhålla sig till krav och regler samt byggbolags möjlighet att realisera planerna.

När en kommun äger marken har de större rådighet över byggandet och möjlighet att planera och investera för en helhet med utbyggnad av teknisk infrastruktur samt övrig samhällsservice som behövs för att möjliggöra ett bostadsbyggande. Ett kommunalt markägande ger kommunen ett bättre

förhandlingsläge om villkoren för bostadsbyggande samt möjlighet att styra exploateringsstakten. På mark som inte ägs av kommunen är dessa möjligheter begränsade, vilket kan försvåra eller hindra planering och genomförande. Markinnehav är därför ett viktigt instrument i den kommunala planeringsprocessen, både för att säkerställa att bostadsbyggande sker i rätt tid och på rätt plats, och för att skapa förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling.

Kommunen kan som markägare överlåta mark till byggherrar genom en s.k. markanvisning med avsikt att uppföra bostäder. En markanvisning är ett förhandsavtal för att ensam få förhandla med kommunen om att genomföra ett projekt. Markanvisningen ger också byggherren en option att köpa eller upplåta marken i ett senare skede. Själva överlåtelsen av mark från kommunen till byggherre sker vanligtvis först när det finns en detaljplan som byggherren är villig att genomföra. När alla villkor och förutsättningar är klara undertecknas ett köpe- eller överlåtelseavtal.

Ett vanligt förekommande krav från kommunen vid markanvisningar och i avtal handlar om tidsrelaterade krav på byggstart eller färdigställande. Utöver krav på att byggherren ska komma i gång eller färdigställa projektet inom rimlig tid handlar andra vanliga krav om gestaltningsmässiga principer, upplåtelseform eller krav kopplade till exempelvis dagvattenhantering.

En markanvisning av kommunal mark till en byggaktör kan initieras via direktanvisning på marknadsmässiga villkor eller efter ett anbudsförfarande. Direktanvisning är den vanligaste metoden. Med direktanvisning sker tilldelning utan jämförelseförfarande mellan olika byggherrar. Det kan initieras av kommunen eller genom att en byggherre själv kontaktar kommunen om lämplig kommunal mark och gör en intresseanmälan.

Markanvisningsprocessen och planprocessen är relaterade processer. En markanvisning kan ske före, under eller efter detaljplanprocessen. Vanligast är att byggherrar involveras tidigt och beslutet om markanvisning tas innan eller i början av detaljplanprocessen. När markanvisningen sker tidigt i planprocessen är byggherren ofta delaktig i utformningen av området. Kommunen kan alternativt planlägga mark i förväg och markanvisa sent, när det finns en detaljplan som vunnit laga kraft.

En markanvisning är inte avslutad förrän det skett en överlåtelse av marken till byggherren och ett köpe- eller överlåtelseavtal har undertecknats. Innan dess finns inget bindande avtal och de villkor eller krav som anges i

markanvisningsavtalet är mer att betrakta som utgångspunkter för en förhandling. En byggaktör kan inte heller sälja en markanvisning till någon annan, då det är kommunen som innehar markanvisningen och beslutar om vem som ska få köpa marken.

2.2 Avyttring av statlig mark till kommuner för bostadsbyggande

Statligt ägd mark har som regel andra syften än bostadsbyggande men kan också under vissa förutsättningar användas för bostadsbyggande, eller andra samhällsbyggnadsändamål, genom att statliga myndigheter säljer mark till en kommun för att bostäder ska kunna byggas på marken. Kommunen har företrädesrätt vid försäljning av statlig mark som myndigheter förvaltar förutsatt att kommunen behöver marken, och kan styrka sitt behov, för samhällsbyggnadsändamål samt att fastigheten inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet. Försäljning av statlig mark regleras budgetlagen (2011:203) och i Förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. (*Försäljningsförordningen*).

Regeringen förfogar över de fastigheter som ägs av staten enligt 9 kap. 8 § regeringsformen, dock bestäms grunderna för förvaltningen av riksdagen enligt budgetlagen (2011:203). I budgetlagens 8 kap. 2 § första stycket framgår att regeringen får besluta att sälja statens fasta egendom om värdet understiger 75 miljoner kronor och egendomen inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet. Det krävs dessutom att det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortsatt ska ägas av staten. Enligt bestämmelsens andra stycke får dock regeringen besluta om försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål trots vad som anges i första stycket.

Detta innebär att regeringen får besluta om försäljning av fast egendom när det gäller försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål även om egendomens värde överstiger 75 miljoner kronor och även om egendomen behövs i den statliga verksamheten. Det är dock inte reglerat som en skyldighet för regeringen att sälja egendomen utan som en möjlighet. Vid beslut om försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål har därför regeringen att väga statens intresse av att fortsätta att äga fastigheten mot intresset av en försäljning i varje enskilt fall.

Försäljning av statens fastigheter genom statliga myndigheter regleras också i *Försäljningsförordningen*. I *Försäljningsförordningens* 5 § framgår värdegränser för när de fastighetsförvaltande myndigheterna själva får besluta om försäljning av fast egendom som de förvaltar. FortV och SFV får besluta om försäljning

om egendomens värde inte överstiger 20 miljoner. För TRV är motsvarande belopp 15 miljoner. Vid värden som överstiger dessa belopp är det regeringen som beslutar om bemyndigande för myndigheten att sälja fastigheten.

I 8 § *Försäljningsförfordningen* regleras under vilka förutsättningar myndigheter får överlåta mark. Enligt bestämmelsen, i linje med budgetlagen, får en fastighetsförvaltande myndighet sälja fast egendom om egendomen inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten. Hänsynen till kulturmiljövården, totalförsvaret, naturvården och det rörliga friluftslivet kan utgöra särskilda skäl för att en egendom fortfarande ska ägas av staten. När en överlåtelse aktualiseras ska den fastighetsförvaltande myndigheten, innan en eventuell avyttring, samråda med andra statliga myndigheter om det bedöms som troligt att dessa kan behöva fastigheten. Om myndigheterna efter samråd inte är ense, ska ärendet enligt *Försäljningsförfordningens* 9 § överlämnas till regeringen för prövning.

2.2.1 Kommuners rätt till förtur

Kommuner har rätt till förtur vid överlåtelse av statlig mark förutsatt att de kan komma att behöva marken för samhällsbyggnadsändamål inom överskådlig tid¹⁰. För att kommunen ska kunna utnyttja sin förtursrätt behöver markanvändningen styrkas – exempelvis genom en översiktsplan eller på annat sätt, vilket framgår av *Försäljningsförfordningens* 10-12 §§. Det innebär att kommunen endast ska behöva kunna styrka den planerade utvecklingen översiktligt och att ett kommunalt förvärv ska kunna ske tidigt i planprocessen. Enligt 11 § i *Försäljningsförfordningen* kan också en kommun efterfråga ett förhandsbesked från den fastighetsförvaltande myndigheten om möjligheten att förvärva en fastighet för samhällsbyggnadsändamål.

Vid bedömningen av vad som utgör ett samhällsbyggnadsändamål tas utgångspunkt i regleringen av för vilka ändamål expropriation för en kommuns räkning får ske enligt 2 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719). Expropriation får ske för att ge en kommun möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning, vilket innefattar bl.a. bostadsbyggande, men även ny infrastruktur och andra anläggningar som är viktiga för

¹⁰ Överskådlig tid avses i prop. 1971:11 Expropriationslagstiftningen, s. 211 som mellan 10-20 år. Om det finns goda skäl till att det krävs ett längre tidsperspektiv, t.ex på grund av omfattande sanering av marken, och det finns väl konkretiserade planer bör det emellertid vara möjligt att exproprieras även om marken kommer beröras av åtgärderna först efter 20 år (s. 159).

samhällsutvecklingen. *Försäljningsförfordningens* regler i aktuella delar är alltså inte generellt tillämpliga för alla slags kommunala behov eller på vilken sikt som helst.

I de fall kommunen efterfrågat ett förhandsbesked att förvärva en fastighet från en fastighetsförvaltande myndighet men myndigheten motsäger sig en avyttring har kommunen möjlighet att överklaga och få frågan prövad av regeringen (24 § *Försäljningsförfordningen*). Regeringen kan då i ett enskilt ärende väga statens intresse av att fortsätta att äga fastigheten mot intresset av en avyttring. Som nämnt tidigare har regeringen enligt 8 kap. 2 § andra stycket i budgetlagen rätt att besluta om försäljning av fast egendom när det gäller försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål även om egendomen behövs i den statliga verksamheten.

2.2.2 Statliga bolag

För de statliga bolagen gäller samma regler som för privatägda bolag vid försäljning av fastigheter. Till skillnad från statliga myndigheter, som omfattas av särskilda förordningar och styrning från regeringen, är statliga bolag egna juridiska personer. De agerar självständigt inom ramen för bolagsordningen och statens ägarpolicy. Enligt aktiebolagslagen (2005:551), 8 kap. 4 §, är det bolagets styrelse som ansvarar för beslut om försäljning av fast egendom. Detta innebär att försäljningen i regel inte kräver godkännande från regeringen eller riksdagen

2.3 Prissättning av statlig mark

Försäljning av statens fasta egendom ska ske affärsmässigt. För att fastställa egendomens marknadsvärde ska den säljande myndigheten beskriva och värdera den. Vid försäljning till en kommun ska pris och övriga villkor för överlåtelsen bestämmas genom förhandlingar mellan kommunen och den fastighetsförvaltande myndigheten eller en av regeringen utsedd särskild förhandlare (*Försäljningsförfordningen* 16-17 §§). Affärsmässighet i detta sammanhang innebär att staten ska tillvarata sitt ekonomiska intresse av att få så god ekonomisk utdelning som möjligt. När kommuner får förtur vid en försäljning kommer dock inte egendomens värde prövas på den öppna marknaden. Därigenom blir affärsmässighet en förhandling mellan myndigheten eller bolaget och den berörda kommunen.

Utredningen *En effektivare förvaltning av statens fastigheter* (SOU 2010:92) konstaterar att staten i regel bör försöka åstadkomma ett försäljningspris som tar hänsyn till det förväntade markvärdet vid en kommande

exploatering.¹¹ I *Planprocessutredningen* (SOU 2015:109) har också frågan om prissättning vid statlig försäljning av mark till kommuner behandlats.¹² Den utredningen hade ingen principiell uppfattning kring prissättningen men framför att det i syfte att underlätta bostadsbyggande kan synas rimligt att staten låter sitt eget fastighetsbestånd värderas på ett sätt som gör det mera attraktivt och lätt för kommunen att förvärva statligt ägd mark. Utredningen belyser tre tänkbara ersättningsnivåer:

- 1 Ersättning ska motsvara markens värde enligt pågående eller tillåten markanvändning.
- 2 Ersättning betalas med marknadsvärdet, exklusive de specifika förväntningsvärden som kan finnas med hänsyn till det konkreta projekt som markförvärvet avser.
- 3 Ersättning utgår med det fulla marknadsvärdet, dvs. inklusive samtliga förväntningsvärden.

Grundprincipen när fastigheter värderas är att beakta förväntningsvärdet, dvs. det framtida markvärdet vid ändrad markanvändning. Mark som är föremål för planläggning, s.k. råmark, ökar i värde i takt med att inriktningen såväl som förutsättningarna för exploateringen konkretiseras. När en detaljplan antas övergår råmarken till tomtmark och den byggklara marken når sitt högsta värde. Värdet påverkar också av vad som planeras – exempelvis ger bostadsändamål ett högre värde än rekreatiönsändamål.

Värderingar av marken görs i de flesta fall av oberoende auktoriserade värderingsföretag. Även om metoderna liknar varandra kan värderingarna skilja sig åt, särskilt i bedömningarna av förväntningsvärdet. För att få ett bra underlag inför förhandlingar mellan myndigheten eller bolaget och den berörda kommunen bör därför båda parter ta fram egna värderingar som stöd för förhandlingen.

Enligt *Försäljningsförrordningens* 18 § får en part inom ramen för förhandlingarna även begära in ett yttrande från Lantmäteriet om värdet på egendomen. Yttrandet ska vara vägledande vid bestämningen av pris och övriga villkor för överlåtelsen. Denna möjlighet inrättades 2017 för att effektivisera försäljningsprocessen i de fall parterna inte kunde komma

¹¹ SOU 2010:92 s.126 ff.

¹² SOU 2015:109, s. 231 ff.

överens om priset. Om parterna ändå inte kan enas om pris och övriga villkor får en part överlämna frågan till regeringen för beslut.

Lantmäteriet har meddelat samordnaren att de har fått några underhandsförfrågningar från kommuner kring deras process för detta, men att de hittills aldrig har lämnat ett yttrande. Om en formell förfrågan inkommer är Lantmäteriets rutin att i första hand göra en värdering på de värderingsutlåtanden som parterna tillhandahåller och normalt har beställt av auktoriserade värderare. Endast i undantagsfall har de för avsikt att göra en egen besiktning av värderingsobjektet, vidta en särskild insamling och egen bearbetning av ett eventuellt ortsprismaterial.

För de statliga bolagen gäller enligt statens ägarpolicy att de ska generera marknadsmässig avkastning. Bolagens fastighetsaffärer görs i linje med detta på affärsmässiga grunder. Akademiska Hus och Jernhusen överlåter vanligtvis fastigheter när det finns en färdig detaljplan. Det framförs som ett sätt att kunna säkerställa att utvecklingen och utformningen av bebyggelsen stödjer och bidrar till attraktiva miljöer i enlighet med respektive bolags uppdrag. Eftersom de är vinstdrivande bolag finns det också affärsmässiga skäl att sälja marken först när detaljplanen är fastställd då det innebär ett högre försäljningspris.

När Sveaskog säljer mark sker det i regel genom att objekten bjuds ut på den öppna marknaden. Försäljning genomförs när bolaget bedömer att marknadsläget är gynnsamt för det aktuella objektet. Vid eventuella underhandsaffärer, vilket kan bli aktuellt när kommuner efterfrågar mark för sin utveckling, säkerställer Sveaskog att försäljningen sker på marknadsmässiga villkor. För att göra detta utgår de från egna affärer, externa ortspriser, objektets egenskaper, möjlig framtida markanvändning (dvs. förväntningsvärde) och bedömd marknad för aktuellt objekt på orten.

2.4 Planläggning vid förvärv av statlig mark

När staten genom sina myndigheter avyttrar mark till kommuner för samhällsbyggnadsändamål sker det vanligtvis tidigt i planprocessen, eller åtminstone bör det ske tidigt då det inte krävs att planeringen har kommit längre än att det finns en ÖP som pekar ut marken för utveckling. I de fall när fastigheter avyttras tidigt i planprocessen innebär det att lämpligheten för tillkommande bebyggelse endast har bedömts översiktligt och att olika intressen inte har prövats i detalj enligt PBL.

Att en statlig fastighet avyttras innebär således ingen garanti för att kommunen kommer att kunna genomföra sina tidiga planer för området. Ett förvärv av statlig mark är alltså inte detsamma som att marken omgående kan exploateras – det avgörs först i ett senare skede i planprocessen. Kommunens tidiga bedömningar, t.ex. om hur många bostäder som kan byggas, är beroende av kommande planprövning och hur olika intressen vägs mot varandra. Ett exempel är överlåtelseärendet i Linköpings kommun. Om byggnadsminnet följer med vid en överlåtelse krävs att Länsstyrelsen omprövar nuvarande kulturminnesklassningar för att kommunens planer på bostadsbyggande ska kunna genomföras.

I det fortsatta planarbetet efter ett markförvärv är det kommunens uppgift att visa att den planerade markanvändningen är lämplig för ändamålet. Kommunen tar då fram ett detaljplaneförslag och gör nödvändiga utredningar samt avvägningar av olika intressen för att säkerställa den planerade bebyggelsens lämplighet. Länsstyrelsen har i detaljplaneprocessen ansvar för att företräda och samordna statens intressen. I samband med kommunens detaljplanearbete ska de särskilt bevaka riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, regional samordning samt frågor som rör hälsa och säkerhet (10 § PBL). Eftersom denna detaljerade prövning inte görs i samband med att marken avyttras, kan det påverka vad som i slutändan får byggas på fastigheten, vilket är viktigt att vara medveten om.

3. Utmaningar och hinder för avyttring av statlig mark

Utmaningarna och hindren för att avyttra statliga fastigheter kan hänföras till ett antal målkonflikter för markanvändningen samt till ett antal övriga faktorer vilka påverkar möjligheten för parterna att komma överens. Flera av dessa utmaningar och hinder har identifierats i tidigare utredningar och arbeten. *Samordning för bostadsbyggande* konstaterar i likhet med den föregående utredningen *Bostadsbyggande på statens fastigheter* att processerna kring avyttring av statlig mark ofta är tidskrävande. Några orsaker till detta är enligt utredningarna att:

- det vanligen är flera parter som är berörda av en eventuell avyttring av den statligt ägda marken, vilket ökar komplexiteten.
- parterna ofta har olika intressen i objekten i fråga. Dessa intressen måste tillgodoses för att avslut ska kunna nås.
- många objekt kräver att kommun eller avyttrande myndighet gör utredningar. Dessa utredningar är ofta komplicerade och tidskrävande.

- flera objekt kräver kostsamma eller omfattande åtgärder, exempelvis sanering av oexploderad ammunition, OXA, och alternativa järnvägslösningar.
- kommunikationen mellan parterna tar tid. Det krävs vanligen flertalet kontakter för att nå representanter för myndigheter som kan ge konkreta besked. Detta gäller inte minst i kontakterna med kommuner.
- statliga myndigheter saknar i många fall incitament till försäljning, då överskott från en fastighetsöverlåtelse som huvudregel ska återföras till statskassan. Köp av ersättningsfastigheter finansieras med nya lån, vilket medför högre kostnader för myndigheten.
- flera myndigheter ställer krav på att planarbetet ska ha kommit relativt långt innan en överlåtelse kan genomföras. Kraven har i vissa fall uppfattats vara mer långtgående än vad som stadgas i *Försäljningsförrordningen* och leder till utdragna förhandlingar och svårt att komma överens om pris.

I likhet med tidigare utredningar kan även samordnaren för detta uppdrag konstatera att processerna kring avyttring av statlig mark vanligen har en betydande tidsutdräkt samt att orsakerna till detta i flera fall är desamma som tidigare utredningar identifierat. Samordnaren kan emellertid även konstatera att det finns flertal fastigheter där den statliga långsamheten också varit gynnsam för staten. Med andra ord att mark som under viss tid bedömts inte ha behövts, några år senare faktiskt behövs igen för statlig verksamhet, t.ex. inom Försvarmaktens verksamhet.

I det följande redogörs för de målkonflikter för markanvändningen och de utmaningar för försäljningsprocessen vilka varit mest förekommande inom ramen för detta uppdrag.

3.1 Målkonflikter för markanvändningen

Det är vanligt att intressen kolliderar när markförvärv för samhällsbyggnadsändamål aktualiseras. De fastigheter och de markområden som varit föremål för samordnarens arbete kan delas in efter vad marken används till idag eller vilka intressen det finns för att marken ska fortsätta vara i statlig ägo. Med andra ord vilka målkonflikterna är för att kunna avyttra marken för bostadsbyggande. Ett markförvärv och planer på bostäder kan exempelvis behöva avvägas mot intressen som berör järnvägens funktion, totalförsvaret, hushållning av jordbruksmark eller frågor kring bevarande av natur- och kulturmiljövård. Dessa målkonflikter innebär att flera områden som det potentiellt skulle kunna byggas bostäder på inte

självklart är aktuella i dagsläget för avyttring. I det följande går redovisas de målkonflikter som uppmärksammas inom ramen för detta uppdrag.

3.1.1 Järnvägsrelaterad verksamhet

Centralt belägna järnvägsanläggningar, som bangårdar, lastplatser och depåer, som förvaltas av TRV eller Jernhusen, är ofta attraktiva för kommuner att utveckla för olika samhällsbyggnadsändamål. För att marken ska kunna användas för bostadsbyggande krävs dock först att den frigörs. Det innebär att befintliga järnvägsspår måste avvecklas, och att de funktioner och verksamheter som idag använder spåren, vid behov, flyttas till en annan plats – vilket ofta är fallet. Detta är tidskrävande och kostsamma processer som måste hanteras innan en överlåtelse kan bli aktuell. Marken säljs normalt inte förrän det finns ett lagakraftvunnet beslut om nedläggning av spåren eller en alternativ järnvägsanläggning är på plats.

I de fall bostadsbyggande och avyttring av mark är avhängigt att järnvägsspår behöver läggas ned är det en tidskrävande process som kan ta upp till 5–6 år. En nedläggning behöver följa reglerna i Järnvägsmarknadsförordningens (2022:416) 6 kap. 7-9 §§. Först måste ett beslut tas om att upphöra med underhåll av spåren. Detta beslut kan tas av TRV när trafiken endast är av obetydlig omfattning. Tidigast tre år efter detta beslut kan sedan TRV fatta ett nedläggningsbeslut för järnvägen. Syftet med denna tidsfrist är bl.a. att undvika förhastade nedläggningar. Det innebär dock att det tar lång tid att komma vidare i överlåtelseprocesser som är beroende av att järnväg läggs ned. Det finns exempel när regeringen tagit beslut för att effektivisera denna process.¹³

När järnvägsfunktioner omlokaliseras kan den gamla anläggningen läggas ner när en ny anläggning är färdigställd som bedöms kunna ersätta den tidigare. Enligt 10 § i Järnvägsmarknadsförordningen (2022:416) får TRV besluta att en del av det järnvägsnät eller en annan järnvägsspåranläggning som ägs och förvaltas av staten ska läggas ner och ersättas på annan plats i eller i anslutning till det statliga järnvägsnätet, under förutsättning att den alternativa lokaliseringen medför att motsvarande funktioner upprätthålls. Om den nya anläggningen uppfyller dessa krav, dvs. att den erbjuder samma funktionalitet och kvalitet, kan den gamla anläggningen avvecklas direkt. Det gäller oavsett om ersättningen sker inom den statliga infrastrukturen eller av

¹³ Det var när regeringen, efter begäran från TRV, beslutade att göra undantag från regeln om att vänta tre år efter beslutet om att sluta underhålla spåren innan ett nedläggningsbeslut kan tas. Detta beslut gällde för nedläggning av spår inom Landskrona Östra (LI2023/02892).

en annan aktör. Även omlokalisering är dock en tidskrävande process som också kan vara kostsam för kommunen att genomföra.

För att kunna genomföra en omlokalisering krävs först en utredning som kartlägger vilka funktioner som finns inom det aktuella området och undersöker möjligheten att flytta och ersätta dessa på annan plats. Om det är kommunen som vill flytta anläggningen, vilket det är i de ärenden samordnaren arbetat med, behöver kommunen ta initiativet till att genomföra utredningen med berörda aktörer, inklusive TRV. Det är vanligt att ett samverkansavtal upprättas mellan kommunen och TRV. Ett sådant avtal ger kommunen rätt att utreda ett område som inte ägs av kommunen, men som påverkar kommunens utveckling. TRV deltar då i utredningsarbetet och bidrar med sina synpunkter under processen. När utredningen är klar delas resultatet och de föreslagna alternativen med TRV, som granskar materialet och lämnar sina synpunkter.

Att flytta en järnvägsanläggning kan bli mycket kostsamt. Det handlar ofta om stora investeringar i nya spår eller anläggningar som behövs, åtminstone för den enskilda kommunen. TRV prioriterar sina investeringsmedel till förändringar som medför förbättringar för järnvägsnätet och tillhörande anläggningar. När det är kommunen som är drivande för en omlokalisering och som inte nödvändigtvis innebär förbättringar för funktionen blir det kommunen som får stå för kostnaden menar TRV. Detta gäller även om TRV ska vara infrastrukturägare till den nya anläggningen. I sådana fall är det kommunen som finansierar projektet, medan TRV ansvarar för byggnationen. Om kommunen ska bli ägare till anläggningen, ansvarar kommunen både för finansiering och byggnation.

Kostnaden för att omlokalisera spår och anläggningar påverkar möjligheten för kommuner att gå vidare med sina planer på bostadsbyggande. I flera fall har det visat sig vara för kostsamt för kommunen att ersätta spår och anläggningar på en ny plats, vilket gör att projekten inte blir affärsmässigt hållbara. Det exempel som samordnaren har arbetat med där man kommit längst i denna fråga är för del av bangårdsområdet i Eslöv. I den utredning som tagits fram har olika alternativ för omlokalisering av järnvägsanläggningen kostnadsberäknats till mellan 80 och 259 miljoner kronor¹⁴. Kostnaderna bedöms vara ännu högre i dag – och det är kommunen ensam som skulle behöva stå för dessa utgifter.

¹⁴ prisnivå 2021

Det finns också situationer där TRV bedömer att det inte är möjligt, eller åtminstone mycket svårt, att omlokalisera en järnvägsanläggning – helt eller delar av den. Anledningen är att en flytt kan få negativa konsekvenser för järnvägens funktionalitet. Vissa funktioner behöver ligga där de ligger idag för att järnvägssystemet ska fungera effektivt. Det kan t.ex. handla om att säkerställa tillgång till underhåll av järnväg och tåg, möjliggöra tidseffektiv uppställning och rangering av tåg eller att platsen har en strategisk betydelse för trafikflödet. Om anläggningen flyttas kan det försämra järnvägens kapacitet, punktlighet eller robusthet. I sådana fall avråder TRV från omlokalisering.

Lastplatser som hinder för bostadsbyggande

Tre av överlåtelseärendena inom detta uppdrag berör s.k. lastplatser som TRV tillhandahåller. De tre lastplatserna finns i Eslöv, Hässleholm och Nässjö kommun. Gemensamt för lastplatserna är att de ligger centralt i tätorterna och utgör attraktiv mark för stadsutveckling. De ligger idag på ett sådant sätt att det närmast förhindrar naturlig stadsutveckling. Kommunerna har behov av marken för bostäder och det finns framtagna planer för bostadsbyggande men de kan inte realiserade dem i dagsläget då lastplatserna används. TRV:s bedömning är att lastplatserna är viktiga i järnvägssystemet och att funktionen behöver ersättas om det ska kunna bli aktuellt att avyttra marken i centrala lägen.

En lastplats är en enkel och mindre anläggning där man kan lasta eller lossa gods till och från transporter på järnväg. De består i regel av spår och lastyta som kan vara antingen en plan markyta eller en lastkaj. Lagring av gods är inte tillåtet, förutsatt att det inte finns en tillhörande lagringsyta för detta. Godset ska således vara i omlopp och inte förvaras på lastplatsen. Uppskattningsvis 90 procent av TRV:s lastplatser används för lastning av timmer och resterande 10 procent för sten och grus. Lastplatserna används i befintligt skick och underhållet begränsas till städning och snöröjning m.m.

TRV äger ett antal lastplatser. Andra ägare av lastplatser är kommuner, hamnar och privata aktörer. I TRV:s Järnvägsnätsbeskrivning finns ca 40 lastplatser utpekade som är i god standard och kan användas. TRV har bedömt att det finns ett behov av dessa och att de därför ska vara kvar. De tre lastplatserna som är aktuella i detta uppdrag används i dagsläget av olika verksamhetsutövare. T.ex. så används lastplatsen i Eslöv endast av en aktör, Södra skogsägarna, för lastning av timmer. Timmer kommer en eller ett par gånger i månaden för att sedan hämtas med timmerbilar i omgångar som kör in genom den centrala staden.

Lastplatsernas placering och funktion har sitt ursprung från näringslivets behov. De bidrog till att orten växte en gång i tiden, men återkommande kommunala argument idag är att deras centrala läge utgör ett hinder för stadsutveckling och en trafiksäker stad. Utformningen och utseendet av platserna är barriärskapande och de upplevs som otrygga och icke-inbjudande miljöer som inte bidrar till en trygg och levande stad. TRV bedömer dessa platser utifrån deras funktion för järnvägen och godshantering, i enlighet med sitt huvuduppdrag. Stadsutvecklingsaspekter ingår inte primärt i TRV:s bedömningar, vilket leder till en målkonflikt mellan statlig infrastrukturförvaltning och kommunal stadsplanering.

I de aktuella kommunerna kan det konstateras att lastplatserna har blivit kvar då de används regelbundet och TRV inte bedömer att det är någon förbättring för järnvägsfunktionen att omlokalisera dessa. Detta kan jämföras med andra kommuner och städer där TRV:s investeringar i järnvägssystemet – t.ex. finansiering av omlokalisering av bangårdar – har möjliggjort stadsutveckling och bostadsbyggande i centrala lägen. I dessa fall har staten tagit kostnaderna för att flytta spår, vilket har gett städerna möjlighet att växa. Det visar att statliga beslut har stor påverkan för kommuners utveckling.

Det finns flera exempel på omlokalisering av järnvägsanläggningar, exempelvis bangårdar, där mark frigjorts och därmed kan avyttras till kommunen och ianspråkta för bostadsändamål. Några aktuella exempel är pågående arbete med att flytta bangårdar i Gävle, Norrköping och Karlshamns kommun. Gemensamt för dessa är att TRV:s planerade investeringar frigör mark för kommunen för bostadsbyggande.

I Gävle planeras en omvandling av verksamhetsområdet Näringen till en ny funktionsblandad stadsdel med 6 000 bostäder och verksamheter. En förutsättning för utvecklingen är att Ostkustbanans dubbelspårutbyggnad norr om Gävle realiserar och att existerande bangård flyttas. Kommunen och staten har en överenskommelse där kommunen åtar sig att bygga bostäder och staten att flytta bangården.¹⁵ En planerad flytt av bangården frigör mark som kommunen kan förvärva för att förverkliga sina planer på bostadsbyggande.

I Norrköping bygger TRV en ny, modern godsbangård som ger plats för Ostlänken och kommande stadsutveckling i Norrköping. Norrköpings

¹⁵ I nuläget saknas dock finansiering för flytten av bangården i nationell plan.

nuvarande godsbangård ligger centralt i staden, nära centralstationen. Genom att flytta godsbangården avlastas Norrköpings innerstad från buller och risker med farligt gods på järnväg. En avlastning av innerstaden från godstrafik underlättar också Norrköpings ambitioner för stadsutveckling och ökat bostadsbyggande.

Karlshamn kommun arbetar med att utveckla en ny stadsdel med bostäder, service och handel vid järnvägsstationen. En planerad etapp utgörs av spårområdet för nuvarande rangerbangård. En förutsättning för att förvärva och exploatera denna del är att rangerbangården flyttas. Det pågår ett arbete mellan kommunen och TRV för att flytta rangerbangården från centrala Karlshamn till Stillerydsområdet för att förbättra möjligheterna för att transportera gods på järnvägen via Blekinges hamnar. Dialog kring med- och samfinansiering pågår.

3.1.2 Markbehov för ett stärkt försvar

De senaste åren har totalförsvaret varit i tillväxt med ökade behov av anläggningar och mark för sin verksamhet. Till följd av det rådande omvärldsläget och Sveriges medlemskap i NATO i mars 2024 utvecklar Försvarsmakten sin verksamhet. FortV förvärvar därför mycket mark och bygger nytt, parallellt med att de renoverar sina befintliga fastigheter. Samtidigt har de i stort sett nästintill helt upphört med att avyttra fastigheter.

Totalförsvarets intressen utgör i dagsläget ett synnerligen starkt skäl för att en fastighet ska ägas av staten. Bl.a. framgår av 3 kap. 9 § miljöbalken (MB) att mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Statliga fastigheter som behövs för totalförsvarets intressen och anläggningar är således generellt olämpliga att överlåta för bostadsbyggnadsändamål.

Försvarets utökade behov av mark innebär att statlig mark som kunde ha blivit aktuell för bostäder nu inte är det, åtminstone inte i dagsläget. Det blev tydligt i delredovisningen att totalförsvarets intressen kommer påverka många kommuners utvecklingsmöjligheter. Flera av de fastigheter som följdes upp i delredovisningen, och som i tidigare utredningar har varit aktuella att avyttras, är inte längre aktuella eftersom Försvarsmakten nu har ett behov av fastigheterna.

I arbetet med denna slutredovisning har totalförsvarets intresse haft särskilt stor påverkan i ärendet i Gävle kommun. Kommunens planer på

bostadsbyggande får i dagsläget stå tillbaka för totalförsvarsintresset i detta fall. I Gävle, och för fastigheterna Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5, avser Försvarsmakten återta området i sitt hyresavtal med FortV. Det innebär att det i dagsläget inte är aktuellt för kommunen att förvärva området, vilket i sin tur stoppar planerna på en ny stadsdel med ca 10 000 bostäder. Samordnaren bedömer i detta fall att det är motiverat från det statliga perspektivet att FortV fortsätter förvalta marken, enligt de bedömningar som görs av Försvarsmakten kring deras behov av området.

Även i Umeå innebär Försvarsmaktens verksamhet att I20-fältet inte kommer att kunna utvecklas. Kommunen har historiskt önskat att förvärva fastigheten regementet 2:1 från FortV. Nu pågår i stället diskussioner mellan kommunen, FortV och Försvarsmakten om lösningar som kan möjliggöra tillväxt både för Försvarsmaktens verksamhet och Umeås bostadsbyggande. För Umeås del vill man att minska bullerstörningar från det centralt belägna närövningsfältet för att möjliggöra bostadsbyggande på kommunens mark i närområdet. Parterna har med samordnarens stöd inlett en dialog men det är ett långsiktigt arbete som kommer kräva ett aktivt engagemang från alla för att komma vidare.

I övrigt har för försvarsintresset inte i någon större omfattning varit ett motstående intresse till bostadsbyggande i de ärenden som har varit fokus för arbetet med denna slutredovisning. FortV har istället upplevts pragmatiska och konstruktiva i de ärenden de förvaltat fastigheter. I flera fall är FortV fortsatt beredda att avyttra markområden trots att de generellt har för avsikt att genomföra väldigt få försäljningar. Vanligt är dock att de efterfrågar bytesmark från kommunen i samband med avyttring för att hantera myndighetens eget behov av markåtkomst åt Försvarsmakten. Det medför att det för några ärenden är en utmaning för parterna att komma överens även när FortV kan avvara efterfrågad mark. Mer om myndigheters krav på ersättningsmark finns beskrivet i avsnitt 3.2.4.

3.1.3 Jordbruksmark

Ett annat exempel på en intressekonflikt för markanvändningen är mellan att bevara och ianspråkta jordbruksmark för att möjliggöra bostadsbyggande. Frågor kring bevarande av jordbruksmark har länge utgjort en målkonflikt till tätortsutveckling. Det är viktigt att hushålla med jordbruksmark eftersom det är en ändlig resurs som är viktig för säkra Sveriges långsiktiga livsmedelsförsörjning. På samma gång behövs marken många gånger för kommunernas utveckling.

Jordbruksmark har ett lagstiftat skydd och 3 kap. 4 § MB inom ramen för plan- och bygglagen (PBL) reglerar när jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar. Det är kommunerna som tillämpar det lagstiftade skyddet för hushållning med jordbruksmarken vid planering. För jordbruksmark gäller att brukningsvärd sådan mark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Grundprincipen när jordbruksmark kan komma att tas i anspråk för exploatering är att kommunen ska göra avvägningar gällande om (1) jordbruksmarken är brukningsvärd, (2) om det som ska byggas är ett väsentligt samhällsintresse samt (3) om det finns alternativ lokalisering som är mer lämplig än den aktuella jordbruksmarken. Utifrån dessa avvägningar ska kommunen bedöma om det är lämpligt att exploatera marken. Ett väsentligt samhällsintresse för att ianspråkta jordbruksmark kan vara att tillgodose ett bostadsförsörjningsbehov.

Det är således kommunen som genom sitt planmonopol avväger och bedömer om jordbruksmark ska, och kan, tas i anspråk för exploatering. Staten har, genom Länsstyrelsen, ett rådgivande ansvar och kan påpeka att kommunerna borde ta hänsyn till skyddet av jordbruksmarken, men det finns ingen möjlighet med nuvarande lagstiftning för Länsstyrelsen att överpröva detaljplaner för bristande hänsyn till jordbruksmark i planläggningen, dvs. det är inte någon överprövningsgrund.

På flera av de fastigheter SFV förvaltar – och som kommuner är intresserade av att förvärva – finns kungsgårdar med tillhörande jordbruksmark. I dialogen med SFV har fokus ofta legat på jordbruksmarkens betydelse, både för kungsgårdarnas driftsekonomi och för att värna om marken som en viktig resurs för Sveriges livsmedelsförsörjning. Samordnaren kan konstatera att SFV generellt vill hushålla med jordbruksmark och därmed är negativa till att avyttra fastigheter med jordbruksmark, och i synnerhet när det bedöms komma att påverka kungsgårdarnas driftsekonomi negativt. En god driftsekonomi för arrendatorn av kungsgårdarna är en förutsättning för att de ska kunna bevara och underhålla de kulturmiljövärden som finns på egendomarna. Om inte driftsekonomi är god riskerar SFV att själva behöva täcka kostnaderna, vilket kan leda till att resurserna inte räcker till för att ta hand om kulturmiljöerna på ett tillfredsställande sätt.

Det främsta skälet till att SFV inte vill sälja jordbruksmark är alltså att det strider mot myndighetens uppdrag att värna om de kulturhistoriska miljöerna på kungsgårdarna. Detta är exempelvis argumentet till att SFV motsäger sig en försäljning i Kungälv kommun för del av Kastellegården 1:1. SFV har dock i ärendena som rör Trosa och Linköpings gått med på att avyttra även viss del jordbruksmark eftersom den bedöms kunna avvaras utan att det påverkar jordbruksverksamheten tillhörande kungsgårdarna.

3.1.4 Skyddade områden – Statligt byggnadsminne

På den statliga marken finns områden med särskilt skydd, vilket påverkar möjligheterna att utveckla marken. Det påverkar såväl kommunernas intresse för marken som myndigheternas bedömning av om marken kan avyttras. Exempel på skyddade områden som försvårar planer på bostadsbyggande är statligt byggnadsminne (SBM) och Natura 2000-område. Inom dessa områden är utvecklingen begränsad till vad som är förenligt med syftet och reglerna för det specifika skyddet. Det innebär att möjligheterna att bygga eller förändra markanvändningen är starkt begränsade. Dessa områden blir därigenom en statlig begränsning för kommunal utveckling.

Ett SBM kan exempelvis omfatta skydd av en enskild byggnad men också en sammanhållen bebyggelsemiljö, mark eller parkområde med specifikt utseende eller karaktär. Varje SBM har sina skyddsbestämmelser utifrån byggnadsobjektets kulturhistoriska värden. De ska ange på vilket sätt byggnadsminnet ska vårdas och underhållas och i vilka avseenden det inte får ändras. För Natura 2000-områden finns bevarandeplaner och områdesrapporter som beskriver viktiga naturtyper och arter. Planerna konkretiserar syftet med skyddet och anger mål för att uppnå gynnsam bevarandestatus. Åtgärder som kan påverka miljön i ett Natura 2000-område är förbjudna utan tillstånd. Ett sådant tillstånd söks hos Länsstyrelsen.

Det ärende som särskilt berörs av områdesskydd och där detta motverkar kommunens planer på bostadsbyggande är fastigheten Rystads-Tuna 1:1 i Linköpings kommun. En stor del av fastigheten omfattas av skydd som SBM. Sedan 2016 omfattas hela Tuna kungsgård, inklusive den omgivande marken, av utvidgade byggnadsminnesföreskrifter. För att kommunen ska kunna genomföra bostadsbyggande enligt sin fördjupade översiktsplan (FÖP), som ligger på ett respektavstånd om 1 000 meter från Kungsgården, krävs att dessa föreskrifter ändras eller upphävs för den utvidgade delen. Utan en sådan förändring är det inte möjligt med bostadsbyggande på platsen.

Enligt 8 § i förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen kan Riksantikvarieämbetet (RAÄ) besluta om att ändra skyddsbestämmelserna för ett statligt byggnadsminne om dessa medför hinder, olägenheter eller kostnader som inte står i rimligt förhållande till byggnadsminnets betydelse. Ansökan om ändring görs av den myndighet som förvaltar byggnadsminnet och lämnas in till RAÄ. Om RAÄ avslår ansökan kan ärendet överlämnas till regeringen för beslut.

Linköpings kommun har fått besked från SFV att de är villiga att pröva en avyttring av hela fastigheten med byggnadsminnet kvar. Det skulle innebära, om kommunen tar den risk det innebär att gå vidare med ett förvärv, att det statliga byggnadsminnet övergår till att bli ett enskilt byggnadsminne i samband med att ägandet övergår från staten till kommunen. Skyddet kvarstår enligt kulturmiljölagen men Länsstyrelsen tar i sådana fall över tillsynsansvaret och beslutar om förändringar.

SFV hänvisar i sin bedömning att hela fastigheten kan avyttras till utredningen *Statens kulturfastigheter - urval och förvaltning för framtiden* (SOU 2013:55). Bedömningen som görs där är att staten inte bör ta ett fortsatt långsiktigt ägaransvar för fastigheten av kulturhistoriska skäl.¹⁶ Det finns även uttalanden i förarbeten som stödjer att det bör vara möjligt att utveckla fastigheten för samhällsbyggnadsändamål. Samordnaren anser att det är viktigt att det statliga byggnadsminnet kan hanteras på ett sådant sätt det inte motverkar kommunens planer på bostadsbyggande.

3.2 Övriga faktorer

Förutom de målkonflikter och de statliga intressen som finns för att fortsätta förvalta marken, finns det ytterligare utmaningar som försvårar överlåtelse av statlig mark och bidrar till att processen kan ta lång tid. Under samordnarens arbete har fyra särskilt tydliga faktorer identifierats som påverkar möjligheten att genomföra en överlåtelse.

3.2.1 Kommuner behöver komma längre med sin planering

En anledning till att överlåtelser kan ta tid är att vissa kommuner inte har kommit tillräckligt långt i sin planering, eller att de inte är tillräckligt angelägna om att förvärva marken. Det finns även exempel på processer som tar tid för att kommunen behöver bereda sina ställningstagande internt inom den kommunala organisationen vilket kan ta tid.

¹⁶ SOU 2013:55, s. 150

Det har blivit tydligt under samordnarens genomförande av uppdraget att det krävs att båda parterna är aktiva och engagerade för att överläggningarna inte ska stanna av och en överlåtelse ska kunna genomföras. För kommunernas del räcker det inte med att framföra ett önskemål om att förvärva mark. De behöver också aktivt driva processen framåt, vilket i regel förutsätter att de har ett reellt och aktuellt behov av marken. Det finns exempel där diskussionerna har avstannat för att myndighet eller bolag inväntar underlag eller återkoppling från kommunen.

Förutom ett konkret intresse att förvärva mark måste kommunen kunna visa den framtida markanvändningen för att kunna få förtur vid förvärv för samhällsbyggnadsändamål. I vissa ärenden finns ingen aktuell ÖP eller liknande dokument som visar kommunens ambitioner att utveckla fastigheten för bostadsbyggande. Exempelvis gäller detta för ärendena i Kungälv och Vaxholm kommun. I dessa fall behöver kommunen ta fram en ny ÖP innan ett förvärv kan bli aktuellt, vilket är en process som tar tid.

I andra fall finns beslutade planer men det handlar om ett strategiskt markförvärv och byggplanerna ligger 10-20 år, eller längre, fram i tiden och kommunen inte har behov av marken i nuläget. Detta medför att kommunerna inte har, eller har haft, särskilt bråttom att komma till avslut i förhandlingarna. Att kommunens planer på att exploatera fastigheter ligger långt fram i tiden beror bl.a. på att kommuner i vissa fall har en planberedskap och att det finns annan byggbar mark vilken kommunen har för avsikt att exploatera före fastigheten i fråga. Detta gäller exempelvis för ärendet i Gävle kommun. I tillägg till detta har det förändrade marknadsunderlaget för byggande resulterat i att vissa kommuner reviderat sina behov avseende antal nyproducerade bostäder kommande år. Då färre bostäder prognostiseras att byggas är det inte heller alltid lika angeläget att förvärva marken.

I de fall det saknas kommunala planer för utvecklingen eller att det är fråga om ett strategiskt markförvärv, kommunen har exempelvis inte en rådande tillväxt och om kommunen i framtiden får tillväxt är marken intressant, blir det allt som oftast inte särskilt meningsfulla och konstruktiva samtal mellan parterna. I bästa fall kan kommunen få en indikation hur myndigheten eller bolaget ser på möjligheten för att framtida förvärv. Kommunen kan dock inte förvänta sig att den statliga aktören kan uttala sig om hur den ser på sitt bestånd på längre sikt. Det statliga behovet kan komma att förändras över tid, vilket Försvarsmaktens ökade behov av mark, genom FortV, är ett

tydligt exempel på. Bedömningar om fastigheter kan avyttras görs i realtid utifrån kommunens reella intresse.

Viktigt att poängtera i sammanhanget är att det är i de fall som kommuner saknar aktuella och beslutade planer som de behöver komma längre i sin planläggning för att mark ska kunna överlåtas med förtur. Det innebär inte att de ska behöva ta fram fördjupade och mer detaljerade planer för att visa på markanvändningen. I tidigare utredningar har denna problematik framförts som ett hinder för avyttring av statlig mark i och med att det påverkar både att det tar längre tid att avyttra marken och att värderingen av marken stiger när kommunen kommer längre med planläggningen, vilket försvårar möjligheten att komma överens om priset. I detta arbete har samordnaren inte uppfattat att myndigheter kräver att planeringen ska ha kommit längre eller vara mer detaljerade än en ÖP. Det finns dock exempel där det finns mer utarbetade planer vilket riskerar få betydelse när det gäller att komma överens om priset. Mer om utmaningen att komma överens om priset diskuteras i avsnitt 3.2.3.

3.2.2 Myndigheter och bolags uppdrag

Myndigheter och bolag har reglerat i sina uppdrag från regering och riksdag vad de ska verka för. Varje myndighet och bolags respektive styrning påverkar inriktningen på deras arbete och vilka prioriteringar som de gör. Inriktningen på verksamheten i myndigheterna styrs genom instruktioner, regleringsbrev, regeringsuppdrag, m.m. Regeringens styrning av bolag sker via beslut på bolagsstämma av exempelvis bolagsordning, ekonomiska mål, eventuella uppdragsmål och ägaranvisningar (för bolag med samhällsuppdrag).

Inriktningen på uppdragen till myndigheter och bolag påverkar dels om de kan bidra till bostadsförsörjningen, dels hur prioriterat det är inom myndigheten eller bolaget. Det blir vanligen en bedömningsfråga om en fastighet behövs för myndighetens verksamhet och statliga intressen och hur det intresset ska avvägas mot behovet av fler bostäder. Utgångspunkten är att myndigheterna ska ha mark som behövs för deras ändamål och får avyttra mark som inte behövs för statliga intressen. Särskilda skäl i enlighet med *Försäljningsförordningens* 8 § för att en egendom ska ägas av staten är kulturmiljövården, totalförsvaret, naturvården och det rörliga friluftslivet.

Som redogjorts för berörs den statliga marken berörs vanligen av olika intressen och målkonflikter som inverkar på förvaltande myndighets avvägningar om de kan avyttra marken eller inte. De statliga myndigheterna

har sina respektive uppdrag och det kan vara svårt för den enskilda myndigheten att inom ramen för sitt uppdrag göra avvägningar mellan motstående intressen utifrån det uppdrag myndigheten har. Som det är nu bedöms inte kommunens behov av bostadsbyggande väga lika tungt i avvägningen som andra intressen som är en del av myndighetens uppdrag.

För de fastighetsförvaltande myndigheterna och bolagen ingår det inte alls, eller åtminstone inte som en huvuduppgift, i uppdraget att främja bostadsbyggande. En utmaning uppstår därför när mark efterfrågas för sådana ändamål, särskilt i situationer där olika intressen måste vägas mot varandra. I dessa fall kan myndigheten eller bolaget, utifrån sitt uppdrag, prioritera andra intressen högre än möjligheten att medverka till bostadsutveckling.

Regeringen har möjlighet att ytterligare styra de statliga myndigheterna och verka för ett ökat bostadsbyggande, t.ex. genom myndigheternas instruktioner, regleringsbrev eller regeringsuppdrag. De tidigare utredningarna *Bostäder på statens mark – en möjlighet?* och *Samordning för bostadsbyggande* förordade att lösningar på intressekonflikter, och frågor om prioriteringar, lämpligen bör avgöras av regeringen, exempelvis genom dess styrning av myndigheterna. Även i utredningen *Nationell fysisk planering* (Ds 2023:28) föreslås en ändrad instruktion till SFV så att det tydligt framgår att myndigheten ska bidra till bostadsbyggande och industrietablering där så är lämpligt. Syftet är att mer aktivt använda statens markinnehav för att bidra till väsentliga samhällsomställningar.

I samband med delredovisningen uppmärksammade samordnaren denna utmaning samt ett behov att tydligare följa upp de fastighetsförvaltande myndigheternas arbete med att avyttra mark samhällsbyggnadsändamål. Samordnaren föreslog ett tydligare uppföljningskrav på myndigheterna i regleringsbrevet, där myndigheterna redovisar hur de bidragit till detta. Detta för att ge frågan ökad tydlighet i myndighetens arbete när det gäller att bidra till ett ökat bostadsbyggande. För 2025 har SFV och TRV fått ett sådant återrapporteringskrav. De ska särskilt redovisa sitt arbete med försäljning av fastigheter till kommuner för samhällsbyggnadsändamål, inklusive antal inkomna förfrågningar och antal genomförda försäljningar.

När det gäller statliga bolagen är regeringens inflytande över deras prioriteringar mer begränsat – vilket också är avsikten. Statliga aktiebolag drivs affärsmässigt och har som huvudsyfte att generera ekonomisk avkastning till staten som ägare, i enlighet med aktiebolagslagen och statens

ägarpolicy, såvida de inte har något särskilt beslutat samhällsuppdrag. Beslut om exempelvis försäljning av fastigheter fattas av bolagets styrelse och kräver inte godkännande från regeringen eller riksdagen.

3.2.3 Priset för fastigheten

Ett hinder för att kunna genomföra en försäljning av statlig mark till kommuner är när parterna har olika uppfattning om fastighetens värde. För att en avyttring ska kunna realiseras krävs att parterna är överens om priset. I flera av de ärenden samordnaren har arbetat med finns en historik av oenighet kring värderingen av fastigheterna och därmed priset, vilket har försvårat möjligheterna till en överenskommelse. Detta har t.ex. varit en försvårande omständighet i ärendena som rör Boden och Linköpings kommun.

Staten ska avyttra mark affärsmässigt och till fastighetens marknadsvärde. När kommuner får förtur vid en försäljning kommer dock inte egendomens värde prövas på den öppna marknaden. Därigenom blir affärsmässighet en förhandling mellan staten och den berörda kommunen. När fastigheter värderas är en grundprincip att värderingen tar hänsyn till det förväntade markvärdet till följd av förändrad markanvändning. Detta utgör det s.k. förväntningsvärdet. Tidpunkten för försäljningen i relation till hur långt planeringen kommit samt vad som planeras på marken påverkar följaktligen prissättningen.¹⁷

Flera kommuner har uttryckt att de upplever svårigheter att betala det pris som myndigheten eller bolaget begär för marken. I några fall har kommunen uttryckt det som att de inte får affärsmässighet i projektet till följd av bl.a. kostnader för utbyggnad av teknisk infrastruktur så som vägar och VA-ledningar som behövs om de inte kan få förvärva marken till ett lägre pris än vad myndigheten eller bolaget kräver för den. Det innebär i sin tur att bostadsbyggandet riskerar att inte bli av.

Tidigare utredningar har uppmärksammat att myndigheter i vissa fall har krävt att planeringen ska ha kommit längre än vad som är nödvändigt enligt *Försäljningsförfordningen*, dvs. att det räcker att finns ÖP eller liknande som stödjer utvecklingen. Detta kan leda till att markens värde stiger i takt med att planeringen utvecklas, eftersom förväntningsvärdet ökar. Att krävställa att kommunen ska komma längre med planeringen och därigenom också styra försäljningstidpunkten för att kunna få ut så högt pris som möjligt bedöms

¹⁷ Mer om prissättning av statlig mark finns beskrivet i kapitel 2.3

inte ha varit lagstiftarens avsikt. I utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) föreslås ett skyndsamhetskrav i *Försäljningsförrordningen*, för att mark ska kunna avyttras tidigt i planprocessen och undvika onödiga förseningar. Det innebär i praktiken att staten bör sälja mark till kommuner som behöver marken för bostadsförsörjningsändamål till vad som utgör marknadspriset för råmark.¹⁸

I detta uppdrag har samordnaren inte uppfattat att myndigheter kräver att planeringen ska ha kommit längre än en att det finns en ÖP som pekar ut området för utveckling. Det finns dock flera exempel där det finns mer utarbetade kommunala planer, exempelvis strukturplan eller FÖP, vilket riskerar få betydelse när det gäller att komma överens om priset eftersom det får betydelse för värderingen av marken. En anledning till detta är att någon överlåtelseaffär inte har blivit av men att planprocessen fortgått oberoende av detta.

Prisfrågan har varit en särskilt svår utmaning i förhandlingarna mellan Mariestads och Gällivare kommuner och det statliga bolaget Sveaskog. I båda fallen har Sveaskog erbjudit kommunerna att köpa efterfrågade markområden. Dock har prisen varit så höga att kommunerna inte haft möjlighet att acceptera erbjudandena. Kommunernas egna värderingar, baserade på priset för närliggande mark, ligger avsevärt lägre än Sveaskogs. I Mariestad har Sveaskog dessutom efterfrågat att kommunen ska komma längre i sin planering och ta fram en FÖP inför fortsatta förhandlingar. Detta har bidragit till att kommunen inte anser sig kunna betala det pris som Sveaskog begär. I båda fallen är marken strategiskt viktig – i Gällivare för att möjliggöra fortsatt industriell utveckling kopplad till den gröna omställningen, och i Mariestad för att kunna utveckla ett nytt bostadsområde med cirka 3 000 bostäder, varav 1 000 planeras på Sveaskogs mark.

De statliga bolagen ska sälja mark till ett så högt pris som möjligt eftersom de är vinstdrivande bolag. Samordnaren kan notera att staten kan bli en aktör som genom sina bolag är marknadsledande på prissättning. Jernhusen och Akademiska Hus överlåter exempelvis vanligtvis endast fastigheter när det finns en färdig detaljplan, och priset då ökat. Ett annat exempel är Sveaskog som i vissa fall legat avsevärt över priset på andra motsvarande förvärv i samma område. I syfte att underlätta bostadsbyggande kan en

¹⁸ SOU 2022:14, s. 520-522

möjlighet vara att även statliga bolag engageras tidigt i processen vilket eventuellt kunde göra det mer möjligt för kommuner att förvärva marken.

Samordnaren vill framhålla att det i *Försäljningsförelöset* framgår att det ska vara en förhandling mellan kommun och stat för att enas om pris och villkor. I det förhandlingsutrymmet bör båda parter kompromissa i största möjliga utsträckning för att enas om pris och villkor för att en överlåtelse ska genomföras. Även om detta är styrande för myndigheterna bör det även kunna gälla för de statliga bolagen. Ett sätt att komma överens är att båda parter beställer en varsin oberoende värdering som kan ligga till grund för förhandlingarna och underlätta för en kompromiss. Ett bra exempel på priset förhandling är mellan SFV och Trosa kommun gällande fastigheten Åby 2:1. Både SFV och kommunen har låtit externa värderingsföretag genomföra värderingar av marken som underlag för priset förhandlingar. Värderingarna skiljde sig åt, men de har kunnat enas om en köpeskilling som ligger förhållandevis nära mittpunkten mellan de två värderingarna.

Det finns en risk att priset frågan blir en utmaning i flera av de pågående överlåtelseprocesserna då diskussionerna ännu inte kommit så långt att marken har värderats eller att parterna är överens om priset. Exempelvis kvarstår både värdering och priset förhandling i ärendena i Boden och Linköping, där priset frågan tidigare har försvårat möjligheten att nå en överenskommelse. I de fall parterna inte kan enas om värdet, och det är en myndighet som förvaltar marken, kan kommunen använda sig av den möjlighet som finns att vända sig till Lantmäteriet och begära ett yttrande om värdet på egendomen som ska vara vägledande för priset. Samordnaren vill understryka att detta är ett tillgängligt verktyg och att det bör användas för att underlätta en överenskommelse om priset när det uppstår utmaningar.

3.2.4 Krav på ersättningsmark – bytesaffärer

De är relativt vanligt att myndigheter och bolag efterfrågar annan mark i ersättning från kommunen för att själva avyttra mark. En anledning till detta, som har identifierats i tidigare utredningar, kan vara bristande incitament för att avyttra marken då överskott från en fastighetsöverlåtelse som huvudregel ska återföras till statskassan. Köp av ersättningsfastigheter belastar myndigheternas investeringsram och kan också behöva finansieras med nya lån, vilket medför högre kostnader för myndigheten.

I vissa ärenden försvåras överenskommelser av att myndigheter eller bolag är villiga att avstå mark – men vill ha annan mark från kommunen i utbyte för

att genomföra en överlåtelse. FortV önskar i flera ärenden hantera sitt eget behov av markåtkomst genom att föreslå bytesaffärer med kommunen. SFV kan också ha ett behov av ersättningsmark för att en jordbruksenhet inte ska bli för liten för att bedriva ett ekonomiskt bärkraftigt jordbruk på. Sveaskog har i diskussioner också efterfrågat möjlig bytesmark. För flera av dessa ärenden har krav på bytesmark inneburit att det tar längre tid samt är svårare för parterna att komma överens eftersom kommunerna i första hand vill förvärva mark. Det finns även exempel när myndigheter har begärt ett större markområde i utbyte, vilket har gjort det svårt och tidskrävande att nå en överenskommelse.

Formerna för hantering av bytesmark kan diskuteras. Ibland upplevs det mer berättigat då det framförs som en förutsättning för att kunna avyttra just den mark kommunen önskar förvärva. I andra fall upplevs det mer vara ett sätt för myndigheten eller bolaget att förhandla fram mer mark för att kunna uppfylla sina egna önskemål och markbehov. Samtidigt kan noteras att möjligheten att byta mark med varandra i vissa fall kan underlätta en affär. Det har visat sig innebära att det är lättare att komma överens om priset på de ingående fastigheterna eftersom de värderas jämförbart. Utmaningen är dock främst i de fall kommunen inte har möjlighet eller är intresserade av att byta mark men det framställs som en förutsättning för att komma vidare för att genomföra överlåtelsen, även när myndigheten kan avyttra mark.

Formerna för avyttring av statlig mark är reglerat i *Försäljningsförfordningen*. Det framgår av förordningens 3 § att vad som sägs om försäljning av fast egendom gäller även byte av sådan egendom. Samordnaren av detta uppdrag har noterat att det finns viss otydlighet kring byten och att byten av fastigheter hanteras på olika sätt. I *Budgetlagen* (2011:203) framgår att statens budget ska ha en redovisning där inkomster och utgifter redovisas separat. Det bör övervägas om hanteringen vid just byten av fastigheter bör ökas i t.ex. *Försäljningsförfordningen*, för att säkerställa lika och korrekt hantering i staten.

4. Överlåtelseärenden samordnaren arbetat med

Samordnaren har i arbetet med denna slutredovisning arbetat med 28 överlåtelseärenden fördelade på 17 kommuner. Ett överlåtelseärende kan bestå av en fastighet, delar av en fastighet eller flera olika fastigheter. Det är dock i de flesta fall ett sammanhängande markområde som förvaltas av en myndighet eller ett bolag. Några ärenden kan även bestå av olika delar av en fastighet men har delats upp i olika ärenden till följd av delområden aktuella

för avyttring, medan andra delområden inte är aktuella att överlåta i dagsläget.

På dessa fastigheter är det aktuellt med bostadsbyggande, ibland i kombination med inslag av offentlig service I några ärenden efterfrågas också mark för enbart offentlig service, eller för verksamhetsetableringar kopplade till industrins gröna omställning. Enligt en grov uppskattning skulle cirka 20 000 bostäder kunna byggas på fastigheterna i dessa ärenden. Det är en blandning av flerbostadshus och småhus som planeras. För många av kommunerna skulle möjligheten att förvärva den statliga marken medföra ett väsentligt och angeläget bostadstillskott i ett attraktivt läge. Det bostadsbyggande som kan bli aktuellt på statens fastighet är i flera fall också en del av en större exploatering. Detta innebär att det totala antalet bostäder blir högre om man räknar med omkringliggande bostadsbyggande.

De överlåtelseärenden som varit i fokus för samordnarens arbete med har kommit olika långt och varit aktuella under olika lång tid. Några var nya för denna utredning där kommunen visat ett initialt intresse av den statliga marken medan andra, vilka utgör de flesta, har varit aktuella under en längre tid samt också varit föremål för tidigare utredningar och *Samordning för bostadsbyggandes* arbete. För några av ärendena har diskussionen mellan parterna pågått så länge som upp till 15 år.

Av de 28 ärenden som samordnaren har arbetat med motsvarar nio ärenden fastigheter som den tidigare utredningen *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behövde stöd för att kunna avsluta förhandlingarna. Fastigheter i ytterligare nio ärenden var också med i den tidigare utredningen, men bedömdes då kunna avsluta förhandlingarna själva eller avskrevs för att de inte var aktuella. Samordnaren har tagit upp dessa ärenden igen eftersom kommunen har visat förnyat intresse eller förhandlingarna har avstannat eller pågått länge utan att avslutats. Tio ärenden är nya för detta uppdrag, där kommunen informerat om ett intresse eller att diskussioner initierats efter att *Samordning för bostadsbyggande* avslutat sitt arbete.

Fastigheterna förvaltas av tre statliga myndigheter och tre statligt ägda bolag. SFV är den myndighet som förvaltar fastigheter i flest ärenden och är involverad i tio överlåtelseärenden. TRV är förvaltande myndighet i åtta ärenden och FortV i sex ärenden. Bland bolagen förvaltar Jernhusen och

Sveaskog fastigheter i två ärenden vardera och Svedab fastigheten i ett ärende.¹⁹

I tabellen på nästkommande sida redovisas de överlåtelseärenden som samordnaren har arbetat med. Ärendena är indelade efter aktuell kommun, berörda fastigheter eller områden, statlig förvaltare av marken, vad som huvudsakligen planeras på fastigheten (inklusive en uppskattning av antalet bostäder som kan byggas i de fall kommunen har kunnat ange detta):

¹⁹ TRV och SFV förvaltar båda markområden i ett ärende i Gällivare.

Tabell 6. Överlåtelseärenden samordnaren har arbetat med

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Huvudsakligt innehåll
1. Boden**	Flera fastigheter	FortV	Bostäder (≈ 200-300) + offentlig service + nyindustrialisering
2. Eslöv	Del av Eslöv 54:1 (del av Bangården)	TRV	Bostäder (en del av totalt 1000)
3. Gällivare	Del av Råneträsk 5:77	SFV	Nyindustrialisering
4. Gällivare	Del av Järnvägen 100:1, Gällivare 5:16, 100:4, 100:5 och Lina 3:38	TRV/SFV	Bostäder (≈ 200-300)
5. Gällivare	Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1	Sveaskog	Nyindustrialisering / Tillfälliga bostäder
6. Gävle*	Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5	FortV	Bostäder (≈ 10 000)
7. Helsingborg	Söder 2:69 och 2:70	Jernhusen	Bostäder (≈ 300, av totalt 1 500)
8. Hässleholm	Två delar av bangårdsområdet	TRV	Bostäder (≈ 750, av totalt 1500)
9. Kristianstad*	Del av Lillö 50:2	SFV	Översvämningsskydd
10. Kristianstad**	Kristianstad 4:47 (Bangårdsområdet)	Jernhusen	Bostäder/offentlig service
11. Kristianstad**	Kristianstad 4:1 och 5:41	TRV	Bostäder (≈ 400)
12. Kungälv**	Del av Kastellegården 1:1	SFV	Bostäder (≈ 800-900)
13. Linköping*	Rystad Tuna 1:1	SFV	Bostäder (≈ 1000, av totalt 3000)
14. Malmö**	Del av Husie 173:153 (f.d. Kvarnby Skjutbana)	FortV	Bostäder (≈ 200)
15. Malmö**	Delar av Husie 173:153 (Husie mosse)	FortV	Bostäder (≈ 200)
16. Malmö	Delar av Järnvägen 1:1 (Österväns station och Katrinelund)	TRV	Bostäder (≈ 500)
17. Malmö**	Delar av Järnvägen 1:1 (Bangårdterassen, Spårrområde vid Malmö C och Hyllie)	TRV	Bostäder (≈ 500)
18. Malmö	Delar av Ringvägen 1:1	Svedab	Bostäder (≈ 100)
19. Malmö (Burlöv och Staffanstorps)	Flera fastigheter (Staffantorpsbanan)	TRV	Kommunikationsstråk
20. Mariestad	Del av Marieholm 1:13	Sveaskog	Bostäder (≈ 1000, av totalt 3000)
21. Nässjö*	Åker 1:6 (del av bangården)	TRV	Bostäder (≈ 300, av totalt 500-600)
22. Sigtuna*	Del av Rosersberg 2:1	SFV	Bostäder (≈ 500, av totalt 2000-2500)
23. Trosa*	Del av Åby 2:1	SFV	Bostäder (≈ 500)
24. Trosa*	Del av Libbetomta 1:1 och Trössla 1:1	SFV	Bostäder (≈ 500)
25. Umeå**	Regementet 2:1	FortV	Bostäder (≈ 2 000)
26. Vaxholm*	Rindö 2:256	FortV	Bostäder (≈ 250)
27. Vaxholm*	Del av Bogesund 1:1	SFV	Bostäder (≈ 500)
28. Växjö**	Del av Kronoberg 2:1	SFV	Offentlig service

En asterix motsvarar de ärenden vilka *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behövde externt stöd. Två asterixer är ärenden som i samma utredning avskrevs för att parterna bedömdes kunna slutföra förhandlingarna själva eller att de inte var aktuella då. Ärenden utan asterisk är nya för detta uppdrag.

I detta kapitel beskrivs samordnarens arbete med varje enskilt ärende. Kapitlet avslutas med en sammanfattning där status för samtliga ärenden redovisas. Syftet med denna redogörelse är att ge en tydlig och överskådlig bild av de ärenden som samordnaren har arbetat med, och att göra det enkelt

att följa varje ärendets utveckling. Redogörelsen är indelad efter berörd kommun och omfattar:

- Aktuella fastigheter – vilka fastigheter eller områden som är aktuella i ärendet.
- Kommunens utvecklingsplaner – vad kommunen planerar för utveckling av marken, exempelvis bostadsbyggande eller annan samhällsutveckling.
- Ärendets historik – eventuell bakgrund till ärendet och *Samordnings för bostadsbyggandes* bedömning.
- Samordnarens arbete – hur ärendet har utvecklats under uppdraget.
- Status vid slutredovisningen – hur långt ärendet har kommit vid tidpunkten för denna slutredovisning.

Samordnaren har i arbetet med denna slutredovisning inte arbetat med något ärende i Kiruna kommun. Däremot har kommunens markbehov diskuterats i samband med delredovisningen, både med Kiruna kommun och med SFV, som förvaltar merparten av den statliga marken i området. Kiruna har ett generellt och stort behov av tillgång till mark kring tätorten för att kunna utvecklas. Kommunens möjligheter att förvärva mark och bygga bostäder försåras dock av flera faktorer – bl.a. av att Kiruna ligger norr om odlingsgränsen.

Huvudprincipen är att försäljning av statlig mark ovan odlingsgränsen ska ske restriktivt. För mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen gäller en särskild beslutsordning. Enligt 1 § i rennäringsförordningen (1993:384) är det regeringen som prövar frågor om försäljning. Vid önskan om att förvärva mark görs en förfrågan till SFV som därpå inleder handläggning av ärendet. Andra myndigheter, som t.ex. FortV och Länsstyrelsen, och berörd sameby får tillfälle att yttra sig inför regeringens beslut när en ansökan om förvärv gjorts. SFV skriver en rekommendation till regeringen om att avyttra eller inte. När beslutet är fattat, återupptar SFV handläggningen och genomför själva avyttringen om regeringen beslutat att överlåta marken.

I samband med delredovisningen fanns ingen specifik efterfrågan från kommunen för någon fastighet. För de överlåtelseprocesser som redan pågick, bl.a. försäljning av del av fastigheten Kiruna 1:1 från SFV till kommunen, där regeringsbeslut (LI2023/03108) har erhållits att medge markförvärv till kommunen för att bl.a. kunna uppföra ett nytt sjukhus, bedömde samordnaren att kommunen och SFV själva kan slutföra dessa ärenden. SFV har också uttryckt en generell positiv inställning till att prova

överlåtelse av statlig mark för samhällsbyggnadsändamål till kommunen. I samband med delredovisningen framförde SFV även att de förväntar sig fler liknande ärenden framöver. Samordnaren har mot denna bakgrund inte arbetat med något överlåtelseärende här.

I slutet av augusti 2025, dvs. strax före att detta uppdrag ska slutredovisa, informerade LKAB om en utökad sprickzon från gruvverksamheten. Detta innebär att närmare 900 fler hus och byggnader än tidigare beräknat i Kiruna måste flyttas. För att hantera detta krävs mer tillgänglig mark. Samordnaren har löpande varit i kontakt med SFV i frågan. SFV har meddelat att de har inlett en dialog med Kiruna kommun, och att ett möte är planerat i oktober på plats i Kiruna för att diskutera kommunens markbehov. Det pågår således redan ett arbete mellan parterna med utgångspunkt i kommunens aktualiserade behov av mark.

4.1 Bodens kommun

Kommunen önskar förvärva flera fastigheter för bostadsbyggande, offentlig service och för industrins gröna omställning av FortV. FortV önskar också förvärva en fastighet av Bodens kommun. För att tillgodose båda parter intressen har kommunen och FortV enats om att ingå ett intentionsavtal som möjliggör fortsatt arbete för att realisera markförvärv för båda parter.
--

4.1.1 Flera fastigheter

Bodens kommun genomgår en omfattande omvandling som en följd av den gröna industriella utvecklingen i kommunen. Vid Boden Industrial Park bygger Stegra världens första fullskaliga gröna stålverk, som planeras tas i drift 2026. Etableringen förväntas skapa cirka 1 500 arbetstillfällen. Utöver detta beräknas upp till 10 000 ytterligare jobb kunna skapas i regionen genom tillväxt och etablering av kringliggande verksamheter och samhällsservice.

För att möta den ökade befolkningen och undvika bostadsbrist behöver nya bostäder byggas i kommunen. Tillgång till bostäder och möjligheten till ett varaktigt boende är avgörande för att kommunen ska kunna öka sina skatteintäkter. Dessa intäkter är nödvändiga för att klara de kostnader som följer med den stora industrietableringen. Att bygga bostäder i kommunen är dock en stor utmaning. Det finns viss planberedskap och några byggfärdiga tomter, men många byggherrar har svårt att få ekonomi i sina projekt. Detta gör att bostadsbyggandet inte sker i den omfattning som krävs för att möta befolkningsökningen.

Kommunen önskar förvärva flera fastigheter av FortV för bostadsbyggande, offentlig service samt etablering av verksamheter. Kommunen har initialt vid uppdragets början visat intresse för del av Bodens garnison 1:4-1:5 och del av Boden 57:23 som ligger centralt i Boden öster om garnisonen vid Bodån för bostadsbyggande, samt del av Svartbyn 6:169 vid Boden Industrial Park och Svartbjörnsbyn 11:77 för industri- och verksamhetsändamål. Under arbetet med slutredovisningen har kommunens intresse delvis förändrats. Det gäller dels markområden inom ovanstående fastigheter som kommunen inte längre är intresserade av, dels andra nya fastigheter kommunen är intresserade av. Mer om detta under samordnarens arbete med ärendet nedan.

Diskussionen parterna emellan har pågått under många år och några av fastigheterna som kommunen önskar förvärva har varit aktuella i tidigare utredningar. *Samordning för bostadsbyggande* arbetade för att del av Bodens garnison 1:3 och Boden 57:23 skulle avyttras till kommunen. FortV hade då värderat fastigheterna och erbjöd kommunen att köpa dessa. Kommunen ansåg dock att värderingen översteg marknadsvärdet och ingen överlåtelse genomfördes. *Samordning för bostadsbyggande* uppfattade det som att ingen av parterna hade bråttom att genomföra en överlåtelse, och att planerad bostadsbebyggelse låg relativt lång fram i tiden. Slutsatsen var därmed att parterna själva bör kunna genomföra marköverlåtelsen när kommunen har behov av marken.

Samordnarens arbete med ärendet

I samband med delredovisningen har utredningen haft kontakt med kommunen och FortV för att följa upp ärendets status. Vid det tillfället hade de ännu inte lyckats genomföra en marköverlåtelse, men arbetet för att nå en överenskommelse pågår fortfarande. Utöver kommunens intresse för FortV:s fastigheter vill även FortV förvärva en fastighet från kommunen som ägs av kommunen genom det kommunala bolaget Bodens Näringsfastigheter (BNF). I början av 2024 skickade FortV med en förfrågan om att få förvärva en del av fastigheten Boden 57:10, belägen inom det s.k. Garnisområdet, inklusive tre byggnader som Försvarmakten hyr.

För att kunna hantera båda parterns önskemål att förvärva mark har FortV i juli 2024 föreslagit att ett intentionsavtal upprättas mellan parterna. Syftet med ett sådant avtal är att skapa en gemensam överenskommelse som möjliggör markförvärv för både kommunen och FortV. Enligt förslaget skulle intentionsavtalet ge Bodens kommun möjligheten att förvärva mark inom fastigheterna Bodens garnison 1:5, Boden 57:23, Svartbyn 6:169 och

Svartbjörnsbyn 11:77. FortV får i sin tur möjlighet att förvärva del av fastigheten Boden 57:10 (Garnisområdet). Efter att FortV presenterat sitt förslag till intentionsavtal har samtalet mellan parterna avstannat. En anledning till detta är att BNF har meddelat att de har svårt att tillmötesgå en avyttring, då det aktuella området utgör en betydande del av bolagets fastighetsbestånd.

Utredningen har haft flera möten med kommunen och FortV för att fördjupa sig i ärendet och medverka till att föra diskussionerna framåt. Såväl kommunen som FortV är angelägna om att komma vidare med diskussionen och hitta lösningar som tillgodoser deras respektive behov av mark. För att återuppta förhandlingarna tog samordnaren initiativ till ett möte på plats i Boden i april 2025. Vid mötet deltog representanter från Bodens kommun, BNF och FortV. Kommunen företrädades delvis av nya personer, vilket innebär att det inte var samma företrädare som tidigare deltagit i diskussionerna parterna emellan. Under mötet diskuterades möjliga vägar framåt i förhandlingarna och hur överlåtelse kan realiseras. Vid mötet framkom också ny information om kommunens markintressen. Kommunen är inte längre intresserad av vissa av de områden som de tidigare angett intresse för och som ingår i FortV:s förslag till intentionsavtal. Samtidigt uttryckte kommunen intresse för andra områden som i dagsläget inte är inkluderade i avtalet.

För de fastigheter som är med i förslaget till intentionsavtal är kommunen intresserad av andra och större delar av Svartbjörnsbyn 11:77 och Svartbyn 6:169. Kommunen är inte intresserad av hela Boden 57:23, då fastigheten till största del bedöms som icke byggbar. De är endast intresserade av den del som ligger närmast norr och öster om den befintliga bebyggelsen på fastigheten. Kommunen uttrycker även nytt intresse, i bemärkelsen att de inte är med i förslaget till intentionsavtal, för Bodens Garnison 1:4, del av Sävast 4:66 samt del av Paglia militärövningsfält 1:1 och del av Boden 57:11.

På mötet diskuterades även möjligheten för BNF att avyttra fastigheten Boden 57:10 (Garnisområdet) till FortV. BNF förklarade att de i dagsläget inte kan sälja byggnaderna på Garnisområdet, eftersom det utgör en stor del av bolagets fastighetsbestånd och är en viktig intäktskälla för bolaget. För att kunna genomföra en försäljning behöver de införliva andra fastigheter till sitt bestånd. Bolaget och kommunen arbetar därför för att BNF ska kunna ta över en nuvarande vårdskola från kommunen. För detta krävs ett beslut i kommunfullmäktige. Om BNF kan införliva vårdskolan i sitt bestånd, bedöms de på sikt kunna avyttra Garnisområdet med byggnader till FortV.

För det fortsatta arbetet enades parterna om att tillsammans ta fram en gemensam avsiktsförklaring i form av ett intentionsavtal. Syftet är att hantera båda parternas intresse av att förvärva mark på ett samordnat sätt. Intentionsavtalet är inte juridiskt bindande, men uttrycker parternas gemensamma vilja och inriktning när det gäller framtida marköverlåtelser. Avtalet ska fungera som en grund för fortsatt arbete med att möjliggöra överlåtelser. Med det som utgångspunkt kan sedan de olika fastigheterna hanteras var för sig, och överlåtelserna kan ske vid olika tidpunkter, beroende på förutsättningar och behov.

Som ett fortsatt steg mot att komma överens om vilka fastigheter som ska ingå i intentionsavtalet ska kommunen ta fram ett underlag till FortV där det framgår vilka fastigheter, och områden inom dessa, som de är intresserade av och för vilket ändamål. FortV ska sedan bedöma kommunens önskemål och möjligheten att avyttra aktuella markområden och ta fram ett utkast till intentionsavtal. För de fastigheter där det krävs ska FortV samråda med Försvarsmakten om möjligheten att sälja de aktuella markområdena. Av de nytillkomna fastigheterna har FortV själva rådighet över Bodens Garnison 1:4 och Sävast 4:66 eftersom de fastigheterna är uppsagda av Försvarsmakten, dvs. de har inte kvar hyresavtalet. För fastigheterna Paglia militärövningsfält 1:1 och Boden 57:11 behöver Försvarsmakten höras då områdena ligger i anslutning till ett militärt övningsfält.

Den 13 juni 2025 skickade kommunen en formell begäran om markförvärv till FortV där de identifierat nedanstående områden som de önskar förvärva för att bidra till kommunens samhällsutveckling:

- *Del av Paglia militärövningsfält 1:1 och del av Boden 57:11 skifte 5.* För elproduktion respektive ett framtida verksamhetsområde med inriktning storskalig sällanköpshandel.
- *Del av Svarthjörnsbyn 11:77.* För verksamheter i anslutning till Boden Clean Tech Center samt väg 383.
- *Svarthyn 6:169.* För verksamheter i nära anslutning till Boden Industrial Park och väg 605.
- *Sävast 4:66 skifte 1.* För bevarande och småskalig utveckling av Gruvbergets friluftsområde. Fastighetens södra delar kan utvecklas för bostadsändamål. Uppskattningsvis kan det bli aktuellt med ca 100 bostäder i området.
- *Boden garnison 1:4 och 1:5 skifte 1 samt Boden 57:23 skifte 2.* För framtida bostadsutveckling. Möjlig förtätning i anslutning till närliggande

bostadsfastigheter med rad- eller parhus och flerbostadshus.
Uppskattningsvis ca 100 bostäder i detta område.

I de efterföljande diskussionerna enas parterna om att Svartbjörby 11:77 ska utgå. Dels för att fastigheten ligger vid ett täktområde vilket innebär att fastighetsvärdet kommer vara mycket högt, dels för att delar av återstående område inte bedöms vara utvecklingsbart av kommunen pga. utbyggnad av kraftledningar och utmanande markförhållanden. För Boden garnison 1:4 och 1:5 samt Boden 57:23 efterfrågar FortV att kommunen tar över fastigheterna i sin helhet, inklusive de delar av fastigheterna som ligger närmast Bodån vilka kommunen bedömt som icke byggbara. FortV anser det som olämpligt för dem att skilja av delar av fastigheten och sälja bort ”det bästa” och sedan stå kvar med strimor och öar av mark som arronderingsmässigt inte hänger ihop med FortV:s övriga innehav.

Slutredovisning av ärendet

Förhandlingarna mellan parterna har återupptagits, och arbete med att överlåta flera fastigheter till kommunen samt en till FortV pågår. Kommunen och FortV har haft diskussioner under många år men inte lyckats slutföra de olika överlåtelseerna av olika skäl. Samordnarens arbete har bidragit till att samtalen fått en nystart och båda parter uppfattas vara angelägna om att kunna komma överens för att slutföra överlåtelseerna.

För att tillgodose båda parter markintresse har de enats om att ta fram en gemensam avsiktsförklaring i form av ett intentionsavtal. Detta avtal ska fungera som en utgångspunkt för det fortsatta arbetet med att möjliggöra markförvärv för båda parter. Vid tidpunkten för denna slutredovisning pågår konkreta diskussioner för att komma överens om vilka markområden som ska ingå, samt vilka villkor som behöver uppfyllas för att en överlåtelse ska kunna genomföras.

Ärendet bedöms vara på väg mot avyttring, vilket i sin tur kan skapa förutsättningar för att bygga ett par hundra bostäder, etablera offentlig service och utveckla industri- och verksamhetsområden. Då parterna har en etablerad kontakt, båda i grunden är positiva till att avyttra mark, och samarbetet präglas av en lösningsorienterad inställning, finns goda möjligheter att lösa de kvarstående frågorna – liksom eventuella nya frågor som kan uppstå under processens gång.

4.2 Eslövs kommun

Det är i dagsläget inte aktuellt för TRV att avyttra del av Eslöv 54:1. För att det ska vara möjligt för kommunen att förvärva området behöver lastplatsen omlokaliseras, vilket är både tids- och kostnadskrävande. Kommunen bedömer att de inte har möjlighet att finansiera en omlokalisering själva.

4.2.1 Del av Eslöv 54:1 (del av bangårdsområdet)

Eslöv planerar för totalt ca 2 500 nya bostäder i Östra Eslöv. En FÖP för området antogs 2022. Planområdet för Östra Eslöv inbegriper fem utvecklingsområden. Precis öster om järnvägen, i nära anslutning till Eslövs station, och mitt i tätorten ligger det som planeras bli Järnvägsstaden med ca 1 000 bostäder. Hela Järnvägsstaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och utformning och gestaltning av såväl byggnader som kvarter anpassas till kulturmiljön. TRV:s fastighet är central för att kommunen ska kunna förverkliga planerna på Järnvägsstaden. Området som kommunen vill förvärva är ca 25 000 kvm och utgör en lastplats. Lastplatsen ligger väldigt centralt placerad i staden intill Eslövs järnvägsstation.

Kommunen och TRV har haft en dialog sedan arbetet med Eslövs ÖP, antagen 2018, om kommunens önskan att utveckla området. För att utreda möjligheten att flytta lastplatsen kom kommunen och TRV överens om att studera alternativa lokaliseringar 2020. Eslövs kommun har därefter låtit konsulter utreda alternativa lokaliseringar och föreslå en likvärdig anläggning som kan ersätta behovet för nuvarande. En utredning med alternativa lokaliseringar av lastplatsen presenterades i april 2021. Ett ytterligare alternativ utreddes även 2023.

I konsultutredningen konstateras att lastplatsen används i princip enbart av en aktör, Södra skogsägarna, för omlastning och för upplag av timmer. Det kommer ett tåg som transporterar timmer i genomsnitt 1-2 gånger per månad. Utredningen anger flera alternativa lokaliseringar för lastplatsen vilka kostnadsbedömts från 80 till 259 mkr. Det minst kostsamma alternativet benämns UA1 Eslöv Nord som ligger strax norr om Eslöv. Det framställs som ett alternativ som skulle gå att genomföra relativt skyndsamt, troligen inom ett år från beslut fattats.

För kommunen är det prioriterat att utveckla det stationsnära läget med fler bostäder samt göra stationsområdet till en attraktivare och tryggare miljö. Den tunga lastbilstrafiken till och från lastplatsen skapar störningar och bidrar till otrygghet, varför kommunen vill att lastning och lossning av

timmer sker på en annan plats. En del av Järnvägsstadens utveckling är också att möjliggöra för en gångbro över järnvägen som ska koppla ihop Eslöv.

Samordnarens arbete med ärendet

Detta ärende är nytt för denna utredning. Kommunen har efterfrågat stöd för att kunna komma vidare i processen då tidigare samtal med TRV om alternativa lokaliseringar har avstannat. Samordnaren har sammanfört parterna för ett möte i november 2024 där kommunens behov av marken för stadsutveckling, lastplatsen funktion inom järnvägssystemet och det fortsatta arbetet diskuterades. Under utredningstiden har en löpande dialog förts med båda parter, och i april 2025 hölls ytterligare ett gemensamt möte där även nyttjanderättshavaren Södra Skogsägarna deltog.

TRV bedömer att lastplatsen har en viktig funktion inom järnvägssystemet. Det är en öppen lastplats som finns i Järnvägsnätsbeskrivningen och den används av skogsnäringen för att timmertransporterna ska kunna färdas på järnväg istället för på vägarna. Lastplatsen ligger vidare strategiskt väl till. Det är den sydligaste lastplatsen och det är ca 4-5 mil till de närmast belägna lastplatserna i Klippan och Hässleholm, vilket anses vara ett rimligt avstånd. TRV betraktar den genomsnittliga trafikeringen, med ett timmertåg 1–2 gånger per månad, som regelbunden användning.

Vid mötet där Södra Skogsägarna deltog framhöll de att det i dagsläget inte finns någon annan lastplats som motsvarar Södras behov bättre än Eslöv. De närliggande lastplatserna i Klippan och Hässleholm uppfattas inte vara fullgoda alternativa, bl.a. eftersom de ligger sämre till geografiskt vilket skulle försämra logistiken och medföra att det blir fler transporter på lastbil. Södra har använt lastplatsen under många år för omlastning av timmer, och användningen har varierat beroende på industrins förutsättningar. Under 2024 transporterades timmer med 15 tågset från platsen. Varje tågset är 540 meter långt och består av 26 vagnar. Timret transporteras med lastbil till och från lastplatsen. Det går cirka 40 lastbilstransporter för att fylla ett tågset.

Både TRV och Södra är i grunden positiva till att undersöka möjligheten att omlokalisera lastplatsen inom Eslöv, i syfte att minska tunga transporter genom centrala delar av staden. TRV betonar dock att de inte kan ta kostnader för en flytt om det inte finns statliga intressen och nyttor av att flytta funktionen. I det här fallet bedöms det inte finnas några sådana nyttor för järnvägsfunktionen, vilket innebär att kostnaden för omlokalisering skulle falla på kommunen. Kommunen har i sin tur gjort bedömningen att

kostnaden är för hög för att kunna gå vidare med en omlokalisering på egen hand.

I den konsultutredning som tagits fram över alternativa lokaliseringar var det mest kostnadseffektiva alternativet UA1 Eslöv Nord. För att detta alternativ ska fungera ändamålsenligt för Södras verksamhet och för att tillgodose TRV:s krav uppfattas det behövas omfattande upprustning av standarden samt bl.a. utökad spårkapacitet och ytor för lastning. Tidigare har TRV inte bedömt att det är ett genomförbart alternativ då en omlokalisering dit bedömts medföra att det inte längre finns plats för uppställning av arbetsfordon eller upplag vid ombyggnader, vilket det finns vid den nuvarande lastplatsen. TRV påpekar också att det är mycket sannolikt att kostnaden för det alternativet skulle öka jämfört med utredningens förslag. TRV är emellertid öppna för att fortsatt diskutera möjligheten att flytta lastplatsen till Eslöv Nord som tidigare har undersökts. Eslövs kommun vill också studera detta alternativ vidare.

En parallellt pågående process som enligt TRV också kan ha betydelse i sammanhanget är den nya järnvägssträckningen mellan Hässleholm och Lund. En lokaliseringsutredning för sträckan förväntas vara klar 2029. TRV ser utmaningar med att driva frågan vidare angående att ersätta TRV:s viktiga funktioner vid lastplatsen innan det är tydligare hur den nya sträckningen påverkar Eslöv och dess omgivning.

För det fortsatta arbetet enas TRV och kommunen att fortsätta diskutera möjligheten att flytta lastplatsen till Eslöv Nord. Innan ytterligare utredningar påbörjas är det viktigt att båda parter är överens om de grundläggande förutsättningarna för att platsen ska kunna användas för timmertransporter i stället för den nuvarande lastplatsen. Eslöv ska tydliggöra sina behov och prioriteringar och TRV ska undersöka behov för både den befintliga lastplatsen och Eslöv Nord. Ett nytt möte ska bokas in för att diskutera förutsättningarna samt utredningsbehov.

Slutredovisning av ärendet

Det är inte aktuellt att avyttra fastigheten i dagsläget eftersom TRV ser ett behov av den då lastplatsen används för att transportera timmer samt för uppställning av arbetsfordon eller som upplag vid ombyggnader. För att kommunen ska kunna förvärva området måste marken frigöras genom att lastplatsen omlokaliseras samt så behöver de funktioner TRV har i direkt angränsning till lastplatsens nuvarande område säkerställas. Ett arbete som är både tidskrävande och kostsamt. En stor utmaning för att om möjligt

komma vidare är finansieringsfrågan för att omlokalisera lastplasten. Kommunen har bedömt att det är en för stor kostnad för dem att själva finansiera en omlokalisering av lastplasten.

Samordnaren anser att det är angeläget att hitta lösningar som medför att behovet av lastplatsen inte kvarstår på denna centrala plats i Eslöv. Marken behövs för bostadsbyggande, och det är rimligt att ifrågasätta nyttan med att ett centralt område främst används för timmerhantering, i relation till det dagliga behovet av bostäder för invånarna och kommunens möjlighet till utveckling. Om lastplasten inte omlokaliseras blir det svårare att bygga en attraktiv stad, svårare att koppla ihop västra och östra Eslöv samt fortsatt tung trafik centralt. Detta framförs också av kommunen som en del av den begränsade mark som finns kvar inom kommunen att exploatera om inte de ska behöva ianspråka den jordbruksmark som omgärdar Eslöv.

4.3 Gällivare kommun

Det är inte aktuellt i dagsläget att avyttra fastigheterna Järnvägen 100:1, Gällivare 5:16, 100:4, 100:5 och Lina 3:38. Kommunen har i detta skede uttryckt ett tidigt intresse för att förvärva marken. För att gå vidare i processen behöver kommunen formalisera en förfrågan till den förvaltande myndigheten för att pröva möjligheten till ett framtida markförvärv. För några av fastigheterna som TRV förvaltar finns det även statliga intressen att fortsätta förvalta marken.

Det pågår förhandlingar mellan kommunen och Sveaskog för fastigheterna del av Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1. Kommunen har fått erbjudande om att förvärva fastigheterna men bedömer att de inte kan betala det pris som Sveaskog vill ha för fastigheterna. Kommunen anser att det överstiger marknadsvärdet. För att fastigheterna ska avyttras behöver parterna komma överens om priset.

Det är i dagsläget inte aktuellt att avyttra del av Råneträsk 5:77 för industrins gröna omställning. LKAB:s planer på en ny anläggning har senarelagts, och de har för närvarande inte behov av marken. Om behov uppstår i framtiden finns det goda möjligheter till förvärv då SFV initialt är positivt till avyttring.

4.3.1 Järnvägen 100:1, Gällivare 5:16, 100:4, 100:5 och Lina 3:38

I Gällivare pågår en samhällsomvandling till följd av gruvnäringens expansion och satsningar på grön omställning som innebär både nya arbetstillfällen och ett ökat behov av bostäder. Den närmaste

femårsperioden beräknas 1 200 nya bostäder komma att behövas i kommunen. Kommunen är intresserade av flera mindre statliga fastigheter, eller delar av fastigheter, för att möjliggöra bostäder.

Kommunen är intresserade av fyra mindre fastigheter i anslutning till, eller i närheten av, järnvägsområdet som TRV förvaltar. Två av dessa utgör delar av fastigheten Järnvägen 100:1, belägna i centrala Gällivare, där kommunen planerar för att kunna möjliggöra bostadsbyggande i närheten. Utöver dessa finns ett intresse för av fastigheterna Gällivare 5:16, 100:4 och 100:5, som ligger i närheten av utvecklingsområdet Repisvaara. Enligt FÖP:en för området kan hela området utvecklas med 600-900 bostäder.

I anslutning till befintlig bebyggelse i Tjautjasbygden är kommunen också intresserad av fastigheten Lina 3:38 som förvaltas av SFV. Tjautjas är en landsbygd i tillväxt som har ett strategiskt läge med närhet till Malmberget och LKAB:s industriområde. Det framställs som ett strategiskt markförvärv för att möjliggöra landsbygdsutveckling med småhus.

Samordnarens arbete med ärendet

Kommunen informerade utredningen i samband med delredovisningen om dessa fastigheter som är nya för denna utredning. Kommunen har framfört att det har tidigare förekommit viss dialog med TRV kring några av de fastigheter som de förvaltar, men att ingen dialog har ägt rum nyligen. Ingen dialog har ännu förts med SFV om potentiellt förvärv.

Utredningen har haft ett möte med kommunen i juni 2024 där kommunen presenterade sitt intresse av fastigheterna. Ett till möte ägde rum i februari 2025 för att följa upp kommunens intresse och om de arbetar för att kunna förvärva fastigheterna. Kommunen meddelade då att de fortsatt är intresserade av fastigheterna men att de inte har prioriterat arbetet för att kunna förvärva dessa. En anledning till det är att de behövt prioritera planeringen för de småhus som berörs av avvecklingen av östra Malmberget. Kommunen uppger också att de har planberedskap på tomter för småhus.

Samordnaren har frågat SFV och TRV om de fastigheter kommunen angett intresse för och hur de ser på möjligheten att avyttra dessa fastigheter till kommunen för samhällsbyggnadsändamål. SFV framför att de inte har någon inkommen förfrågan om förvärv gällande Lina 3:38. Därför pågår heller inget arbete med att bedöma möjligheten att avyttra fastigheten. Den är emellertid inte identifierad som en fastighet som SFV önskar pröva för avyttring, dvs. den ingår inte i myndighetens avyttringsplan.

TRV har sammanställt ett skriftligt svar till utredningen angående status för respektive fastighet och hur de ser på möjligheten att avyttra fastigheterna. Kommunen har fått ta del av svaret. Kortfattat bedömer de att del av Järnvägen 100:1, vid kv. Bagaren, är viktig för att kunna upprätthålla driften av infrastrukturen som kräver materiallagring, snöröjning mm. Del av Järnvägen 100:1 (4) bedöms inte heller lämplig att avyttra då TRV:s huvudteknikhus är inom denna fastighet.

För Gällivare 5:16 (1) (sandficka vid Repisvaara) fördes under 2016 diskussion om en eventuell försäljning till kommunen, men någon försäljning genomfördes aldrig. Inom fastigheten finns en sandsilo som kan innebära markföroreningar, men i övrigt finns inga specifika riskobjekt registrerade. För Gällivare 100:5 och 100:4 (vid Repisvaara) har ingen diskussion om försäljning tidigare förts med kommunen. Samtliga fastigheter kan idag angöras via en befintlig anslutning mot E45, men TRV påpekar att det kan uppstå behov av att anpassa denna anslutning om framtida markanvändning medför förändrad trafiksituation. TRV avstyrker i dagsläget en avyttring av fastigheterna 100:5 och 100:4 för bostadsändamål, då de är belägna i direkt närhet till järnvägen. Om fastigheterna skulle avyttras till kommunen behöver det i fortsatt planering säkerställas att lokaliseringarna är lämpliga och att TRV:s krav kan uppfyllas.

Slutredovisning av ärendet

Det är inte aktuellt att avyttra någon av fastigheterna i dagsläget. Kommunens önskan att förvärva fastigheterna är än så länge endast på intressenivå. Kommunen behöver påbörja ett internt arbete och gå vidare med en formell förfrågan till TRV eller SFV om de har för avsikt att förvärva någon fastighet.

För de två delområdena av fastigheten Järnvägen 100:1 har TRV informerat att de ser ett behov av dem. För Gällivare 5:16 samt Gällivare 100:5 och 100:4 vid Repisvaara finns det möjlighet för fortsatt dialog mellan kommunen och TRV om en eventuell överlåtelse. SFV har ännu inte tagit ställning till en avyttring eftersom de inte fått någon förfrågan från kommunen.

4.3.2 Del av Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1

Kommunen önskar förvärva del av fastigheten Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1 av Sveaskog, belägna väster om Gällivare flygplats. Fastigheterna ligger inom ett utvecklingsområde för fler industrier och

verksamheter och är viktiga för den gröna industriella omställningen. Området bedöms initialt av kommunen lämpa sig för tillfälliga entreprenörsbostäder och på längre sikt för industriändamål. LKAB:s satsning på fossilfritt stål genom Hybrit-teknologi²⁰ kommer, när anläggningarna tas i drift, generera restströmmar i form av spillvärme, som kan användas för hållbar fjärrvärme och storskalig livsmedelsproduktion i växthus. Fastigheterna är strategiskt placerade för att ta tillvara dessa restströmmar och bidra till den gröna industriomställningen.

Samordnarens arbete med ärendet

Kommunen och Sveaskog informerade i samband med delredovisningen om att diskussioner pågick angående fastigheterna som är nya för denna utredning. Samordnaren har arbetat med ärendet och i februari 2025 efterfrågade kommunen stöd i dialogen med Sveaskog eftersom parterna inte kan komma överens om priset. Utredningen och kommunen hade då ett möte för att diskutera fortsatt arbete. Efter mötet har utredningen fortsatt ha kontakt med båda parterna.

Under utredningstiden har Sveaskog erbjudit kommunen att köpa fastigheterna enligt vad de anser är affärsmässiga grunder. Sveaskogs värdering är dock betydligt högre än kommunens. Kommunen delar bedömningen kring det skogliga värdet men ifrågasätter det höga förväntningsvärdet som är fem gånger det skogliga värdet. Sveaskog är inte heller intresserade av bytesmark, då de redan äger mycket mark i området. Kommunen bedömer att prisnivån är för hög och att skillnaden i värdering gör det svårt att komma vidare i förhandlingarna.

Samordnaren har varit kontakt med Sveaskog angående prisfrågan som svarat att bolagets fastighetsaffärer görs på affärsmässiga grunder, men att man försöker hitta lösningar för att kunna nå en överenskommelse om en marköverlåtelse utifrån kommunen markbehov kopplat till den gröna omställningen. Kommunen uppges inte ha återkommit till ansvarig handläggare gällande erbjudandet.

Slutredovisning av ärendet

Kommunen har fått erbjudande av Sveaskog att förvärva fastigheterna. Det pris bolaget vill ha för de ingående fastigheterna överstiger dock avsevärt vad kommunen anser att fastigheterna är värda och vad de kan betala för dem.

²⁰ är en banbrytande svensk innovation inom stålindustrin som syftar till att kraftigt minska koldioxidutsläppen från stålproduktion.

Den prissättning Sveaskog har på marken riskerar medföra att den gröna omställningen försvåras. För att ett markförvärv ska realiseras behöver parterna komma överens om priset. I och med att de ligger så långt ifrån varandra i nuläget finns det en överhängande risk att det blir svårt och att förhandlingarna därmed avstannar.

Samordnaren har för det fortsatta arbetet rekommenderat kommunen att formulera sitt behov av fastigheterna, hur viktiga de är för den gröna omställningen samt sin syn på priset skriftligt till Sveaskog. En viktig del i fortsatta diskussioner med Sveaskog är också att kommunen beställer en egen oberoende värdering av fastigheterna för att kunna förhandla om ingående fastigheters värde och därmed priset.

4.3.3 Del av Råneträsk 5:77

I Gällivare kommun har LKAB behov av lämplig mark för kommande industrietableringar eftersom nya anläggningar inte antas rymmas på det nuvarande industriområdet. De behöver bl.a. mark för att bygga en ny fabrik som ska producera järnsvamp med hjälp av fossilfri vätgas. Anläggningen är en del bolagets gröna omställning att sänka utsläppen av koldioxid. Som en del av detta har de lämnat en ansökan till SFV om att förvärva mark inom fastigheten Råneträsk 5:77 i närheten av Porjus.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har i samband med delredovisningen haft möte med Gällivare kommun i juni 2024 som framfört LKAB:s behov av mark för anläggningen och att det även kan vara ett alternativ att kommunen förvärvar marken av SFV. Detta då framtida markprocesser bedöms bli enklare för kommunen att hantera om de äger marken.

Under utredningens fortsatta arbete och i kontakt med LKAB har bolaget informerat att de i dagsläget inte har behov av fastigheten, bl.a. eftersom planerna på anläggningen senarelagts. Enligt SFV har också diskussionen avstannat med LKAB i och med detta. LKAB ska återkomma till dem om eller när de har behov av marken. Kommunen har inte heller drivit frågan för att själva kunna förvärva fastigheten. SFV:s ståndpunkt är emellertid att de initialt ser positivt på en avyttring.

Slutredovisning av ärendet

Det är inte aktuellt att avyttra fastigheten i dagsläget. LKAB har inte behov av fastigheten och diskussionerna med SFV har pausats. SFV är positiva till

att fortsätta diskutera avyttring av fastigheten om det blir aktuellt. Samordnarens bedömning är att parterna kan fortsätta och slutföra diskussionerna själva om det blir aktuellt.

4.4 Gävle kommun

Det är i dagsläget inte aktuellt att avyttra fastigheterna Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5. Försvarsmakten har för avsikt att återta fastigheterna i sitt hyresavtal från FortV. Det finns också tids- och kostnadsaspekter kopplat till att kommunens planer på bostadsbyggande ligger långt fram i tiden samt behov av röjning av oexploderad ammunition, OXA, som försvårar en överlåtelse i dagsläget.

4.4.1 Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5

Fastigheterna, med en total areal på 437 hektar, förvaltas av FortV och är belägna i korsningen mellan E4 och E16 med närhet till centrala Gävle. På fastigheterna har tidigare funnits ett militärt skjutfält vilket avvecklades 2010. Till följd av den tidigare markanvändningen finns oexploderad ammunition, OXA, kvar på delar av området. För kommunen handlar det om ett strategiskt markförvärv och bostäder planeras på längre sikt om uppskattningsvis 20-25 år. Området bedöms kunna utvecklas med ca 10 000 bostäder samt service, verksamheter och rekreationsändamål. En utmaning för kommunen att kunna utveckla ett bostadsområde på denna sida av E4:an är att det krävs stora kommunala investeringar i form av utbyggnad av teknisk infrastruktur.

Kommunen och FortV har diskuterat områdets utveckling och möjligheterna för kommunen att förvärva området under lång tid. Redan 2017 ingick parterna en gemensam avsiktsförklaring för arbetet. En förutsättning för att komma vidare med en avyttring har varit att marken behöver röjas från OXA. FortV:s policy är att endast avyttra mark om den är röjd, något som kommunen också vill att den ska vara. Vid en överlåtelse till kommunen anser FortV det enbart vara samhällsekonomiskt motiverat att röja där exploatering planeras då det både är väldigt kostsamt och ett stort ingrepp i naturmiljön. För övriga delar kan det räcka med s.k. riskreducerande åtgärder. Därför har FortV efterfrågat en plan som visar den planerade exploateringen innan de går vidare med att röja marken.

Samordning för bostadsbyggande, som arbetade med ärendet, bedömde det som att det krävs en hel del ytterligare arbete innan parterna kommer överens om

en marköverlåtelse och att ett fortsatt externt stöd kan underlätta parternas förhandlingar.

Samordnarens arbete med ärendet

I utredningens dialog med parterna har det framkommit att diskussionen mellan kommunen och FortV avstannade under 2022 och att de inte haft några diskussioner sedan dess. Kommunen har arbetat med ett förslag till strukturplan för området som presenterades för FortV 2022. En anledning till att samtalen stannade upp 2022 och att strukturplanen inte är politiskt beslutad är att kommunen uppfattade det som att Försvarsmakten ville återta övningsfältet.

Samordnaren har medverkat till att föra samman parterna för att återuppta diskussionen. Ett möte med representanter för kommunen samt FortV ägde rum i augusti 2024. På mötet diskuterades aktuella förutsättningar. FortV meddelade då att det stämmer att Försvarsmakten inkommit med en förfrågan om att återta delar av fastigheterna och att det planeras för att marken att återgå till deras hyresavtal med FortV. Gävleborgsgruppen ska bedriva övning på fältet samt så är Försvarsmakten intresserad av logistiketablering längs med E4:an.

FortV informerar även att halva området, ca 200 hektar längs med E4:an, är friklassat från OXA. På resterande del förekommer fortsatt OXA. De framför att de ser positivt på att diskutera åtminstone möjligheten att överlåta den del som är friklassad till kommunen. Det har kostat mycket att röja den delen så det anses inte samhällsekonomiskt lönsamt att använda den för övning igen. Det förutsätter att kommunen vill förvärva denna del och diskussioner med Försvarsmakten. Kommunen bedömer dock att om Försvarsmakten ska återta delar av fastigheterna för övningsverksamhet att det främst är verksamheter som kan bli aktuellt på denna del av fastigheten.

Försvarsmaktens intresse för fastigheterna har klarnat under utredningens gång. Vid tidpunkten för denna slutredovisning planeras det för att Försvarsmakten ska återta hela området genom att inkludera det i sitt hyresavtal med FortV.

Slutredovisning av ärendet

I dagsläget är det inte aktuellt att avyttra fastigheterna. Möjligheten till avyttring påverkas av att Försvarsmakten ska återta området i sitt hyresavtal med FortV, med syftet att använda delar av marken för övningsverksamhet. Att fastigheterna återigen ska användas av Försvarsmakten innebär att Gävle

kommuns långsiktiga plan på att utveckla cirka 10 000 bostäder inom området inte kan förverkligas.

En försvårande förutsättning för marköverlåtelse har varit att kommunens planer för området ligger åtminstone 20 år framåt i tiden och att det handlar om ett strategiskt markförvärv. Detta har gjort det utmanande att komma vidare i förhandlingarna, eftersom FortV behöver känna till kommunens utvecklingsplaner för att kunna röja marken från OXA på de delar där bostäder planeras. Ärendet illustrerar hur statlig mark som tidigare bedömts som obehövlig, några år senare åter kan bli aktuell för statlig verksamhet. I detta fall har den långsamma processen visat sig gynna statens intressen.

Det skulle i framtiden kunna bli aktuellt att överlåta fastigheterna för bostadsbyggande. För att detta ska vara möjligt krävs dock att kommunen har ett faktiskt behov av att bygga bostäder, samt att omvärldsläget förändras så att Försvarmakten inte längre har behov av området. För att underlätta en eventuell framtida överlåtelse vore det mycket önskvärt att den del av området som ligger närmast E4:an och redan är friklassad från OXA fortsätter att vara det, dvs. att den inte tas i bruk som skjutfält igen.

4.5 Helsingborgs stad

Det är inte aktuellt för Jernhusen att avyttra fastigheterna Söder 2:69 och 2:70 i dagsläget. På fastigheterna bedrivs järnvägsrelaterad verksamhet, i form av en depå med underhåll och service av godståg. För att fastigheterna ska kunna avyttras behöver marken först frigöras genom att ett annat läge hittas för detta.

4.5.1 Söder 2:69 och 2:70

De två fastigheterna förvaltas av Jernhusen, är centralt belägna längs med Västkustbanan strax söder om Helsingborg stadskärna och har en areal på ca 3,7 hektar. På fastigheterna finns befintlig bebyggelse i form av lokstallar från omkring 1900-tal och de har fungerat som järnvägsdepå för tågservice och uppställning. Byggnaderna på fastigheterna har emellertid till viss del stått tomma de senaste åren eller använts för annan verksamhet.

Fastigheterna ingår i kommunens planer på stadsutveckling inom stadsplan *Södra staden* och delområdet Gåsebäck. Kommunen planerar för en succesiv utveckling från industriområde till en levande stadsdel med bostäder, företag och ytor för rekreation och evenemang. För att ha rådighet över planeringen

och kunna utveckla området arbetar staden systematiskt med markförvärv inom *Södra staden*.

På fastigheterna vill kommunen bevara de kulturhistoriskt intressanta lokstallarna samt utveckla parkmark och bostadsbebyggelse. Tidiga planer inkluderar en utveckling av 1 500 bostäder i närområdet, varav uppemot 300 på fastigheterna. Fastigheterna anses vara strategiskt viktiga för att få till bra kopplingar inom området och en sammanhållen helhet.

Samordnarens arbete med ärendet

I samband med delredovisningen har staden informerat utredningen om sin önskan att förvärva fastigheterna. Fastigheterna är nya för denna utredning. Helsingborg och Jernhusen har dock haft dialog kring kommunens intresse och utvecklingen av fastigheterna under flera år. Samordnaren har haft möte med kommunen i december 2024 för att fördjupa sig i stadens planer och dialogen med Jernhusen. Ett möte har också genomförts med Jernhusen i mars 2025 angående deras behov av fastigheten och hur de ställer sig till områdets utveckling.

Under hösten 2024 blev kommunen medveten om att Jernhusen vill återetablera depåverksamhet på fastigheterna. Tidigare diskussioner mellan parterna har handlat om att kommunen är intresserad av att förvärva fastigheterna, medan Jernhusen behöver ett annat läge för tågdepå då dessa fastigheter uppfattats vara för små. Enligt kommunen skulle vara förödande för den framtida stadsutvecklingen i området om Jernhusen återetablerar en verksamhet med risk för störningar och buller, eftersom det skulle hindra utvecklingen av området.

Sedan början av 2025 används fastigheterna med dess byggnader igen för uppställning och underhåll av godståg. Jernhusen har meddelat att de i dagsläget planerar att bedriva depåverksamhet på fastigheterna. Det är en fungerande depåanläggning med ett bra läge med närhet till både Väst kustbanan och Helsingborg central. Eftersom godstrafiken ökar är också efterfrågan på depålägen större. Jernhusen är därför restriktiva med att avveckla de som redan finns.

Jernhusen framför emellertid att de är öppna för att hitta ett nytt läge för depå som även kan medföra en utökning av verksamheten. För detta behöver kommunen och Jernhusen tillsammans med TRV ha en fortsatt dialog om lämpliga lägen som fungerar för funktionen och om kommunen

har annan mark för detta. Kommunen har meddelat att de exempelvis har mark söder om centrala Helsingborg för alternativa lägen.

En pågående process som påverkar förutsättningarna för att flytta depån enligt Jernhusen är lokaliseringsutredningen för dubbelspårutbyggnad mellan Maria station och Helsingborgs central som förväntas vara klar hösten 2027. Resultatet av den och föreslagen dragning av järnvägen kan ha betydelse för vad som är ett lämpligt läge för en ny depå. Detta gör att Jernhusen vill avvakta en eventuell flytt tills det att lokaliseringsutredningen är klar och förutsättningarna har tydliggjorts.

Slutredovisning av ärendet

Det är i dagsläget inte aktuellt att avyttra fastigheterna då de används för depåverksamhet samt att Jernhusen ser ett behov av fastigheterna för detta. Jernhusen kan emellertid tänka sig ett framtida nytt läge för depån vilket i sådana fall skulle medföra möjlighet för kommunen att förvärva marken för stadsutveckling. En parallell process som påverkar möjlig plats för en ny depå är lokaliseringsutredningen för spårdragningen mellan Maria station och Helsingborgs central. När den är klar hösten 2027 kommer förutsättningarna ha tydliggjorts och möjligheterna att komma vidare att förbättras.

Kommunen och Jernhusen har en upparbetad och pågående dialog och bör kunna fortsätta diskussionerna på egen hand. Det kommer dock att vara ett långsiktigt arbete som kommer kräva att båda parter prioriterar frågan och är engagerade för att komma vidare. Frågor som berör alternativ lokalisering av järnvägsrelaterad verksamhet inbegriper även kostnadsrelaterade aspekter som kommer behöva lösas. För att underlätta en framtida flytt uppfattas det också som viktigt att man inte investerar för mycket på den nuvarande anläggning, vilket skulle göra det mindre motiverat att flytta verksamheten i framtiden.

4.6 Hässleholms kommun

Det är i dagsläget inte aktuellt att avyttra fastigheterna inom de två delarna av bangårdsområdet som kommunen är intresserad av. För att det ska vara möjligt för kommunen att förvärva områdena behöver funktioner och spår omlokaliseras, vilket är både tids- och kostnadskrävande. TRV har även ett fortsatt behov av delar av områdena för att upprätthålla järnvägens funktion.

4.6.1 Två delar av bangårdsområdet

Kommunen planerar för stadsutveckling och bostadsbyggande i anslutning till centralstationen och är intresserade av att förvärva två områden för att möjliggöra detta. De två områdena tillhör bangården och förvaltas av TRV. Båda områdena ligger i centrala Hässleholm strax norr om centralstationen. Det ena området ligger söder om Markarydsbanan och det andra norr om densamma. Båda områdena används i dagsläget för verksamheter och funktioner relaterade till järnvägen.

Det södra området är Hässleholm lastplats som används för omlastning av timmer. Det finns också en upplagsyta som används för ställning av fordon vid järnvägsprojekt. Det norra området kallas för ”Impen” och består av uppställningsspår, upplagsytor, ändlastkaj samt tre byggnader. Det används för bl.a. uppställning av slipers och makadamvagnar, upplag för servicefordon, växelkomponenter och ballast samt som upplag för olika projekt. Byggnaderna på området inhyser lokaler och förråd. En är uthyrd medan två är outhyrda.

Hässleholm lastplats, del av fastigheterna Hässleholm 88:33 och Kärråkra 114:69, utgör en del av planområdet för stadsutvecklingsprojektet *Västra Centrum*. En strukturplan har tagits fram för området som möjliggör en utbyggnad upp till 1 500 bostäder. På TRV:s mark kan uppskattningsvis ca 350 bostäder i kombination med service och grönområden utvecklas enligt kommunens planer.

Området för ”Impen”, del av fastigheterna Kärråkra 114:11, 114:30, 114:69, 114:76 samt 114:78, är utpekad i FÖP 2018 som befintlig blandad stadsbebyggelse som kan kompletteras eller omvandlas. TRV:s fastigheter utgör ca 8-10 hektar och kommunen uppskattar att ca 450 bostäder kan byggas där. Kommunen framför att intresset för fastigheten är nytt och utvecklingen av området är på lång sikt.

Samordnarens arbete med ärendet

Kommunen informerade utredningen i samband med delredovisningen om sitt intresse för de två områdena som är nya för denna utredning.

Kommunen har framfört att de i första hand intresserade av att förvärva området för Hässleholm lastplats eftersom det är prioriterat att komma vidare med utvecklingen av *Västra Centrum*. Samordnaren har sammanfört kommunen och TRV i november 2025 för att diskutera kommunens intresse, möjligheterna för dem att förvärva fastigheterna och fortsatt arbete.

Hässleholm lastplats

För att om möjligt komma vidare med planerna som berör Hässleholms lastplats framför TRV att det behövs en utredning som ser över möjligheterna att omlokalisera lastplatsen. TRV informerar att det är kommunen som ansvarar för att beställa och bekosta en utredning medan de är med och granskar. Anledningen är att det i första hand inte är TRV:s intresse att omlokalisera anläggningen. Det är därmed också kommunen som bekostar en omlokalisering om det skulle bli aktuellt.

Kommunen har under många år haft planer på att utveckla ett nytt industriområde med järnvägsanslutning norr om Hässleholm. Det planerade området Hässleholm Nord är tänkt att bli en kombiterminal och ett logistikområde där gods kan lastas mellan olika trafikslag, t.ex. mellan järnväg och lastbil. För närvarande pågår arbete med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för att utreda hur området ska trafikförsörjas. TRV framför att de tidigare har ställt sig positiva till en flytt av lastplatsen till Hässleholm Nord. Kommunen har därmed möjlighet att utveckla en lastplats som ersätter den befintliga när de utvecklar området. I sådana fall kvarstår inte behovet av den nuvarande. Kommunen ska i utvecklingen av Hässleholm Nord se över om det kan vara en möjlighet att flytta dit lastplatsen.

Utöver funktionen som lastplats bedömer TRV att den upplagsyta som finns på området idag är viktigt för att upprätthålla järnvägens funktion. Den används för uppställning av arbetsfordon för att kunna utföra akut felavhjälpning, underhållsarbete och mer omfattande upprustningsarbeten. Ett av spåren används av TRV:s underhållsentreprenör för dessa ändamål. För att arbetet ska ske effektivt krävs centralt belägna upplagsytor nära spår och växlar. TRV har undersökt möjligheten att flytta upplagsytan till ”Impen”, men bedömer att det skulle försämra tillgängligheten och kräva längre avstängningar av trafikerade spår eftersom ”Impen” ligger mindre centralt. ”Impen” saknar dessutom lastkaj, vilket gör att platsen inte ger samma funktionalitet för järnvägen.

TRV informerar att det pågår flera järnvägsprojekt i området och att det finns framtida planer på kapacitetsförstärkning av järnvägen i Hässleholm. Det kommer innebära att det krävs ytterligare mark för spår, teknikbyggnader, upplagsplatser m.m. TRV:s upplagsytor kan stå oanvända under en tid, men när de väl ska göra stora upprustnings- eller investeringsåtgärder, så är det mycket viktigt att de har upplagsytor. TRV bedömer därför sammantaget att de har behov av den aktuella södra upplagsytan och övriga upplagsytor i Hässleholm.

Hässleholms kommun har meddelat utredningen att de kommer att hantera frågan om att flytta lastplatsen vidare i samband med arbetet med att ta fram en ny FÖP för Hässleholms stad som de har inlett. Det finns ett upparbetat samarbete mellan kommunen och TRV i form av ett samverkansavtal som gäller från 2024. Överenskommelsen syftar till att skapa ett strukturerat arbetssätt och en god dialog mellan parterna för att möjliggöra såväl järnvägs- som stadsutveckling. Inom detta samarbete och i arbetet med FÖP:en kommer frågorna att diskuteras vidare.

Bangårdsområdet Impen

För området ”Impen” har TRV genomfört en funktionsutredning för anläggningen 2022 som resulterade i bedömningen att det finns ett fortsatt behov av områdets uppställningsspår, upplagsytor och ändlastkaj. TRV framför att Hässleholm är en viktig järnvägsknutpunkt och att det är brist på uppställningsspår för järnvägsunderhåll i södra Sverige. Marken på området är också kraftigt förorenad och ett saneringsprojekt till mindre känslig markanvändning pågår som kommer ta ca 8-10 år från idag. Efter sanering återställer TRV marken för järnvägsändamål med samma antal spårmeter i enlighet med Järnvägsmarknadsförordningen.

TRV:s bedömning är att funktionen på området behövs och därmed att det finns ett statligt behov av att ha anläggningen kvar eftersom det är en brist på uppställningsspår och fler skulle behövas. Det är en strategisk plats med god tillgänglighet till järnvägen och det finns många fördelar med läget. Det bedöms som svårt att hitta en alternativ plats som inte skulle innebära försämringar. TRV framhåller också att det skulle bli mycket kostsamt att sanera till känslig markanvändning.

Slutredovisning av ärendet

Det är inte aktuellt att avyttra något av områdena i dagsläget. Både Hässleholm lastplats och ”Impen” används idag för järnvägsrelaterad verksamhet och för att det ska bli aktuellt för kommunen att förvärva marken behöver spår och funktioner som finns på områdena idag omlokaliseras. Processer som är både tids- och kostnadskrävande för kommunen.

Kommunen prioriterar ett förvärv av Hässleholm lastplats för att möjliggöra utvecklingen av planområdet *Västra Centrum*. Det uppfattas finnas möjlighet att omlokalisera lastplatsen till exempelvis Hässleholm Nord. För att kunna komma vidare i processen krävs en utredning som undersöker alternativa lokaliseringar samt vad som behövs för att ersätta den nuvarande lastplatsen

vid Hässleholm Nord. En försvårande aspekt för att frigöra marken för bostadsbyggande är att TRV har behov av upplagsyta och spår vid lastplatsen för arbetsfordon att kunna upprätthålla järnvägens funktion.

För anläggningen Impen har TRV bedömt att det finns ett fortsatt behov av att behålla verksamheten på nuvarande plats. Därför ses det inte som ett alternativ att omlokalisera funktionen. Det innebär att en avyttring av området inte är aktuell, eftersom det finns statliga intressen av att fortsatt förvalta marken för järnvägens funktion. För kommunen är detta område inte heller prioriterat i dagsläget.

Hässleholms kommun och TRV har goda förutsättningar för en fortsatt dialog med stöd i det samverkansavtal parterna har ingått. För att kunna frigöra Hässleholm lastplats för bostadsbyggande kommer det krävas ett engagerat och lösningsinriktat arbete från båda parter. För att möjliggöra bostadsbyggande i ett centralt och attraktivt läge är det angeläget att hitta lösningar som medför att behovet av en lastplats inte kvarstår på just denna centrala plats.

4.7 Kristianstads kommun

Kommunen och SFV har under utredningens arbete kommit överens om ett markbyte för del av Lillö 50:2. Genom denna överenskommelse får kommunen möjlighet att förvärva mark som ska användas för att anlägga ett samhällskritiskt översvämningsskydd.

Det är inte aktuellt att utveckla Kristianstad 4:7 för bostäder i dagsläget. Jernhusen är positiva att planlägga för bostäder. Kommunen prioriterar dock inte utvecklingen och ser även hellre ett parkeringshus på platsen.

Det är inte aktuellt att avyttra Kristianstad 4:1 i dagsläget. På fastigheten bedrivs järnvägsrelaterad verksamhet och det pågår inga diskussioner om att utveckla området. TRV ser i dagsläget inte några hinder att avyttra del av fastigheten Kristianstad 5:41 för att bygga en trafikled.

4.7.1 Del av Lillö 50:2

Fastigheten är belägen väster om Kristianstad tätort och förvaltas av SFV. På fastigheten finns Lillö kungsgård och majorboställe som utgör ett statligt byggnadsminne. På gården bedrivs ett aktivt jordbruk. Kommunen önskar förvärva en del av fastigheten för att kunna uppföra ett översvämningsskydd för att trygga staden från översvämningar.

Kristianstad är ett område med betydande översvämningsrisk. Bostäder för tusentals personer och flera viktiga samhällsfunktioner i centrala Kristianstad hotas av översvämning om vattnet inte kan avskärmats från bebyggelsen. Det är därför ett angeläget samhällsintresse att en skyddsvall kan anläggas för att skydda befintlig stadsmiljö mot översvämningsrisker, samt för att möjliggöra en utveckling av framtida bostadsbyggande i kommunen.

Kommunen och SFV har haft en mångårig diskussion om möjligheten till överlåtelse för att kommunen ska kunna anlägga en skyddsvall på SFV:s fastighet. SFV:s utgångspunkt har varit att fastigheten bör vara kvar i statlig ägo av kulturhistoriska skäl och att det snarare behövs utökade arealer för att jordbruket tillhörande kungsgården ska vara ekonomiskt bärkraftigt. SFV har därför varit intresserad av ersättningsmark för eventuell jordbruksmark som avyttras till kommunen. Diskussionen mellan kommunen och SFV har även handlat om hur ett översvämningsskydd ska utformas för att inte riskera att vattnet stängs in och stannar på SFV:s fastighet.

Samordning för bostadsbyggande arbetade med fastigheten och bedömde att det vore värdefullt med ett externt stöd i de fortsatta diskussionerna. Diskussionen om marköverlåtelse samt hur ett översvämningsskydd ska utformas och byggas var pågående december 2020.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har i samband med delredovisningen följt upp ärendets status. Kommunen och SFV hade då fortfarande inte kommit överens. SFV hade föreslagit ett upplägg med markbyte som innefattade att de får förvärva ett betydligt större område från kommunen. Kommunen är dock endast intresserad av att byta mark mot mark, dvs. ej avyttra mer än vad de får förvärva.

Samordnaren har haft möten med kommunen och SFV för att diskutera möjligheterna att slutföra affären. Parterna kom i november 2024 överens om ett markbyte. Överenskommelsen innebär att kommunen förvärvar ca 3 000 kvm mark av SFV och överlåter ca 4 000 kvm mark till SFV. Ansökan om fastighetsbildning är inlämnad till Lantmäteriet för att genomföra fastighetsaffären.

Slutredovisning av ärendet

En avyttringsprocess pågår. Kommunen och SFV har kommit överens om att genomföra ett markbyte. Detta gör det möjligt att bygga en skyddsvall som ska medverka till att skydda de centrala delarna av Kristianstad från

översvämningar. Dessutom möjliggör det för potentiellt framtida bostadsbyggande i Kristianstad tätort på platser som idag riskerar att översvämmas.

4.7.2 Kristianstad 4:47

Fastigheten ägs av Jernhusen, omfattar ca 7 hektar och ligger i centrala Kristianstad strax norr om centralstationen. Området har tidigare använts för uppställning av lok och godsvagnar men används inte längre för järnvägsändamål. TRV tog beslut om nedläggning av spår inom området i september 2020.

Kommunen och Jernhusen har arbetat gemensamt med planer för att omvandla området till en stadsdel med nytt rättscentrum samt kontor och bostäder. *Samordning för bostadsbyggande* arbetade med ärendet och bedömde att projektet kommer kunna genomföras utan externt stöd.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har haft kontakt med parterna för att följa hur arbetet med att utveckla fastigheten går. På fastigheten har ett rättscentrum färdigställts under 2025 som rymmer Polismyndigheten, Kriminalvården, Åklagarmyndigheten och Forensiskt center. Diskussion om hur resterande del av fastigheten ska användas pågår fortfarande mellan kommunen och Jernhusen och det råder olika uppfattning hur fastigheten ska utvecklas.

Jernhusen ser platsen som lämplig för centrumnära bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och önskar därför planlägga området för bostadsändamål. Kommunen prioriterar däremot att uppföra ett parkeringshus, då närheten till järnvägen anses göra platsen mindre lämplig för bostäder. Dessutom bedömer kommunen att de redan har god planberedskap för bostadsbyggande och ser därför inget behov av fler bostäder i dagsläget.

Kommunen önskar förvärva marken utifrån nuvarande förutsättningar, innan en ny detaljplan tas fram, för att få rådighet över den framtida utvecklingen. Jernhusen överlåter vanligtvis endast fastigheter när det finns en färdig detaljplan. Det är ett sätt att kunna säkerställa att utvecklingen och utformningen av bebyggelsen stödjer och bidrar till attraktiva miljöer i enlighet med bolagets uppdrag samt att det finns affärsmässiga skäl att sälja marken först när detaljplanen är fastställd. Jernhusen uppger emellertid att de är villiga att resonera om hur de möjliggör marken för bostäder oavsett om de säljer den nu eller efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Samordnaren har vid möte med kommunen i oktober 2024 erbjudit att ordna ett möte med Jernhusen för att komma vidare med diskussionen om den framtida utvecklingen av platsen. Kommunen har efter mötet informerat att de inte prioriterar detta område i dagsläget.

Slutredovisning av ärendet

Det är inte aktuellt i dagsläget att avyttra fastigheten. Ett nytt rättscentrum har byggts på en del av fastigheten. Parterna är inte överens om hur den resterande delen av fastigheten ska utvecklas. Jernhusen vill planlägga området för bostäder, medan kommunen i första hand vill uppföra ett parkeringshus. Eftersom kommunen inte prioriterar en utveckling av området i dagsläget, råder det för närvarande stillestånd i diskussionen.

Kommunen och Jernhusen bedöms av samordnaren ha en upparbetad dialog och bör därmed kunna hitta en samsyn kring hur området ska utvecklas när kommunen ser behov av att gå vidare med utvecklingen.

4.7.3 Kristianstad 4:1 och Kristianstad 5:41

Kommunen är intresserade av att förvärva de två fastigheterna med en sammanlagd areal på ca 7 hektar. Fastigheterna förvaltas av TRV och används för järnvägsändamål. Infranord är hyresgäst och använder byggnader och spår inom fastigheterna. Infranord har tidigare endast bedömts behöva en mindre del av området för sin fortsatta verksamhet.

Kommunen vill utveckla fastigheterna i två steg. I ett första steg önskar kommunen bygga en trafikled till och genom området på Kristianstad 5:41 för i andra steget flytta den järnvägsrelaterade verksamheten på Kristianstad 4:1 för att området ska kunna utvecklas med nya bostäder. Ett förvärfv av fastigheterna har bedömts kunna medföra ca 400 bostäder.

Samordning för bostadsbyggande arbetade med ärendet och det var en pågående dialog 2020 mellan TRV, Infranord och kommunen om ändrad markanvändning och eventuell framtida överlåtelse till kommunen. Bedömningen var att parterna kommer kunna genomföra marköverlåtelse utan externt stöd.

Samordnarens arbete med ärendet

Kommunen har till utredningen förmedlat att deras intresse för fastigheterna kvarstår men att deras planer på utveckling ligger långt fram i tiden. Både kommunen och TRV framför också att inget aktivt arbete pågår och att inga förhandlingar om överlåtelse har skett de senaste åren.

TRV ser i dagsläget inga hinder för att avyttra del av fastigheten Kristianstad 5:41 för att bygga om trafikled. På Kristianstad 4:1 använder Infranord fortfarande spår och byggnader för sin verksamhet. TRV bedömer att en avyttring skulle kräva att verksamheten omlokaliseras, såvida det inte finns vissa delar som inte används idag och som det inte finns några framtida behov av, vilka då kan undantas och avyttras.

Samordnaren har rekommenderat kommunen att ta en förnyad kontakt med TRV för att diskutera fortsatt arbete eftersom det handlar om tidskrävande processer för att om möjligt kunna frigöra marken för ett förvärv.

Slutredovisning av ärendet

För närvarande är ingen avyttring är aktuell och det pågår inga diskussioner mellan kommunen och TRV om framtida utveckling av området.

Kommunens planer för området är långsiktiga och de har inte varit drivande för att komma vidare i ärendet. Eftersom fastigheten Kristianstad 4:1 används för järnvägsrelaterad verksamhet kommer det vara en tidskrävande process innan en eventuell avyttring kan bli aktuell.

4.8 Kungälv kommun

Det är i dagsläget inte aktuellt att avyttra del av Kastellegården 1:1. SFV anser att området behöver vara kvar i statlig ägo för att jordbruket på kungsgården ska vara ekonomiskt bärkraftigt, vilket är en förutsättning för att underhålla och bevara byggnadsminnet och kulturmiljövärdena tillhörande kungsgården. Kommunen behöver även en ÖP som stärker planerna på bostadsbyggande för att om möjligt kunna förvärva marken med förtur.

4.8.1 Del av Kastellegården 1:1

Fastigheten förvaltas av SFV, är ca 284 hektar och ligger vid Ytterby som är ett tillväxtområde med närhet till Kungälv tätort och E6:an. Kommunen är i första hand intresserad av att utveckla och bygga bostäder på den norra delen av fastigheten. Dels den del som sticker ut som en kil mellan befintlig bebyggelse (Norra Storängen), dels den del som är närmast Ytterby (Södra Storängen). Området ligger strategiskt väl till för stadsutveckling nära Ytterby pendelstationen med buss- och järnvägstrafik samt service. Enligt kommunens bedömning skulle 800–900 bostäder för 2500–3000 invånare och service kunna byggas där.

Fastigheten berörs av natur- och kulturmiljövärden. Ett cirka 20 hektar stort område kring kungsgården, nere vid älven, utgör såväl fornminne som statligt byggnadsminne. De södra delarna, som utgör knappt hälften av fastighetens areal, ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövärden. Stora delar av fastigheten ligger också inom område som utgör riksintresse för naturvård och friluftsliv samt inom Natura 2000-område. Den norra delen som kommunen är intresserad av utgörs av jordbruksmark och omfattas inte av de olika riksintressena eller skyddsbestämmelser.

Kommunen och SFV har historiskt haft diskussioner kring möjligheten att avyttra del av fastigheten för stadsutveckling. SFV har varit negativt inställda till att avyttra fastigheten med hänsyn till den levande kulturmiljön på platsen och behovet av en ekonomisk bärkraftig jordbruksfastighet för att kunna vårda byggnadsminnet och kulturmiljövärdena. En överlåtelse har bedömts innebära att arrendatorn av Kastellegården förlorar betydande intäkter.

I samband med att kommunen tog fram en FÖP för området framförde SFV invändningar i samrådet mot den föreslagna bebyggelsen och avstyrkte exploatering på Kastellegården. I mars 2020 beslöt därför kommunen att inför utställningen av planen ta bort de delar av exploateringen som låg på fastigheten för Kastellegården. Ställningstagandet motiverades med att man gjorde bedömningen att jordbruksmark inte bör exploateras. *Samordning för bostadsbyggande*, som arbetade med ärendet, avskrev det eftersom kommunen inte längre planerade att utveckla området och konstaterade att ingen försäljning var aktuell.

Samordnarens arbete med ärendet

Kommunen har i samband med delredovisningen informerat att de återigen är intresserade av att förvärva området för att det ska kunna utvecklas. Det har inte förts några diskussioner mellan parterna sedan *Samordning för bostadsbyggandes* arbete och SFV har inte hört något om kommunens ändrade inställning. På samordnarens initiativ har Kungälv kommun kontaktat SFV om att de önskar inleda en ny dialog kring förutsättningarna och möjligheterna för ett förvärv. Ett möte mellan kommunen, SFV och samordnaren ägde rum i november 2024.

SFV framförde att de inte ser några skäl till att ompröva sitt tidigare beslut att inte avyttra fastigheten och att motiven är desamma. Dvs. att jordbruksmarken inom fastigheten är central för att jordbruket som bedrivs på gården ska vara ekonomiskt bärkraftig. Det är en förutsättning för att arrendatorn ska kunna vårda byggnadsminnet och kulturmiljövärdena.

Fastigheten inrymmer ca 120 hektar åkermark vilket framställs som litet för ett lantbruk. Om en femtedel av det avyttras, vilket ungefär motsvarar det kommunen efterfrågar, uppfattas det bli en tröskelpunkt för jordbrukets möjligheter att vara ekonomiskt bärkraftigt, och följaktligen även för bevarandet av det statliga byggnadsminnet.

I det fortsatta arbete har kommunen för avsikt att ta fram bedömningar av antal bostäder samt andra samhällsviktiga funktioner, såsom skola, som man önskar uppföra inom området om möjlighet ges. Kommunen ska även ta ställning till om utvecklingen ska inkluderas i den nya ÖP:n som förväntas vara klar under 2026. SFV framhåller att en ÖP, eller liknande, som visar att marken är avsedd för samhällsbyggnadsändamål är en förutsättning för att kommunen om möjligt ska kunna förvärva marken med förtur. SFV är öppna för fortsatt dialog, förutsatt att kommunen har aktuella planer som stödjer utvecklingen, även om de tydligt markerar att de i nuläget inte bedömer att marken kan avyttras.

Slutredovisning av ärendet

Det är inte aktuellt i dagsläget att avyttra del av fastigheten. SFV motsäger sig en avyttring då jordbruksmarken anses behövas för att arrendatorn ska få ekonomi att underhålla och bevara byggnadsminnet och kulturmiljövärdena tillhörande kungsgården. Fastigheten är ett exempel på hur olika nationella mål och samhällsintressen kan vara motstridiga. Kommunens intresse av att förvärva markområdet för att bygga bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och SFV:s argument för att behålla den i statens ägo för att värna om jordbruksdriften och de kulturhistoriskt intressanta miljöerna.

Kommunen saknar också en aktuell ÖP som pekar ut området för utveckling. För att kommunen om möjligt ska kunna förvärva mark behöver de inkludera planerna på bostäder och samhällsservice i den nya ÖP:n som är under framtagande. Eftersom det rör sig om jordbruksmark måste kommunen också göra nödvändiga avvägningar, vilket innebär att de behöver visa varför det är nödvändigt att ta marken i anspråk och att det inte finns annan lämplig mark att exploatera.

Om kommunen avser gå vidare med planer på att utveckla området är det troliga, om det inte kan komma överens med SFV, att de behöver lyfta frågan till regeringen för avgörande. I fall där motstående intressen behöver avvägas har regeringen möjlighet att besluta om försäljning av fast egendom när det gäller försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål även om egendomen behövs i den statliga verksamheten.

4.9 Linköpings kommun

Kommunen har fått erbjudande om att förvärva hela fastigheten Rystads Tuna 1:1 av SFV, vilket de ska ta ställning till. Om kommunen vill förvärva hela fastigheten kvarstår ett antal frågor att lösa innan en avyttring kan genomföras. En utmaning är att fastigheten är statligt byggnadsminne och hur det ska hanteras för det inte ska förhindra planerad bostadsbebyggelse.

4.9.1 Del av Rystads-Tuna 1:1

Kommunen önskar förvärva del av Rystads-Tuna 1:1 som förvaltas av SFV. En FÖP för området (Ekängen-Roxtuna) antogs 2012 som möjliggör för bostadsbyggande och bevarandet av natur- och rekreationsområden. På statens fastighet planeras ca 1 000 bostäder och inom hela området ca 3 000 bostäder. Ekängen är ett av få områden som planeras för bl.a. småhus i kommunen. SFV:s fastighet är central för att kunna bygga ut hela området.

De delar av fastigheten som pekas ut för bostadsbyggande i FÖP:en består till största delen av skog, men på delar bedrivs även jordbruk. Cirka 1 000 meter från planområdet yttre gräns ligger Tuna Kungsgård med dess värdefulla kulturmiljöer. RAÄ beslutade 2016 om utvidgade byggnadsminnesföreskrifter, vilket innebär att hela Tuna kungsgård med dess omgivande mark är statligt byggnadsminne (SBM). För att genomföra exploatering enligt det beslutade planförslaget krävs därför att byggnadsminnesföreskrifterna ändras eller upphävs.

Diskussioner mellan kommunen och SFV om marköverlåtelse har pågått sedan början på 2010-talet. Under åren har det funnits olika principöverenskommelser om att kommunen ska få förvärva mark. SFV beslöt 2018 att den del av Rystad-Tuna 1:1 som ingår i kommunens exploateringsområde och utgör skogsmark skulle kunna säljas till kommunen. Jordbruksmarken skulle dock förbli i statlig ägo. Båda parterna värderade då området, men skillnaderna i värderingarna var så stora att de inte kunde enas om en köpeskilling.

Parterna har vid möten i november 2020, som *Samordning för bostadsbyggande* kallat till, kommit överens om att gemensamt anlita en oberoende värderingsman för att få ett underlag för fortsatta förhandlingar. Det uppfattades då vara samsyn kring att kommunen ska få genomföra köpet. Frågor som behövde lösas var emellertid att bli överens om värderingen, att RAÄ behöver ändra byggnadsminnesföreskrifter innan en försäljning kan slutföras och den exakta avgränsningen av förvärvsområdet. *Samordning för*

bostadsbyggande bedömning var att det vore värdefullt med ett fortsatt stöd i kommande förhandlingar.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har i samband med delredovisningen varit i kontakt med parterna för att följa upp ärendets status. Kommunen och SFV meddelade då att överlåtelsen ännu inte har slutförts. Diskussioner har förts fram till för några år sedan, och kommunen uppger att de då fick klartecken att förvärva ett område om ca 77 hektar för bostadsbyggande. Därefter har dialogen avstannat. Samordnaren har bistått med att sammanföra parterna för att återuppta diskussionen. Ett första möte mellan kommunen och SFV hölls i oktober 2024, där de aktuella förutsättningar och det fortsatta arbetet diskuterades.

På mötet framförde kommunen sitt behov av marken. Planeringen och utbyggnaden av Ekängen pågår, och SFV:s fastighet är central för att kommunen ska kunna realisera sina planer på bostadsbyggande och skapa en helhet med rekreationsområden. Kommunen har succesivt genomfört åtaganden för att möjliggöra exploatering, inklusive stora investeringar i infrastruktur. De har bl.a. övertagit huvudmannaskapet för Ekängsvägen från TRV och kommer medfinansiera trafikplats Saltby vid E4:an för att skapa tillträde till området. Kommunens bostadsbolag äger även mark som gränsar till den statliga fastigheten, och för att kunna exploatera den krävs tillgång till SFV:s mark.

Kommunens önskan är att förvärva hela det område som pekas ut i FÖP:en, totalt ca 242 hektar. Det omfattar bl.a. 86 hektar mark för bostadsbyggande, 76 hektar grönområde och 70 hektar tätortsnära skog. De delar som planeras för bostadsbyggande består huvudsakligen av skog, medan en mindre del utgörs av jordbruksmark. Kommunen har gjort en intresseavvägning av den jordbruksmark som finns inom kommunen och bedömt vilken mark som bör bevaras och vilken som kan tas i anspråk för utveckling. Den aktuella marken bedöms tillhöra den senare kategorin. I sin planering har kommunen också tagit hänsyn till ett respektavstånd på 1 000 meter till kungsgården, och den mark som önskas förvärfvas från SFV ligger utanför detta avstånd. Dock är även marken inom planområdet klassad som utökat SBM, vilket påverkar möjligheten till utveckling.

Efter mötet skickade kommunen, enligt överenskommelse, en formell förfrågan till SFV om att få förvärva marken. Samtidigt efterfrågade de att SFV lämnar en ansökan om ändring av skyddsbestämmelser för SBM till

RAÄ. Syftet är att säkerställa att kommunen kan genomföra den planerade bostadsutvecklingen vid ett förvärv. För att detta ska vara möjligt krävs att skyddsbestämmelserna för den aktuella delen av marken antingen ändras eller hävs.

Ett första uppföljande möte hölls i februari 2025. SFV meddelade då att FortV, som en av de statliga remissinstanserna, har behov av fastigheten. Eftersom statens behov går före en eventuell avyttring till kommunen planerades hela fastigheten att överföras till FortV:s bestånd. Ett andra uppföljande möte med SFV ägde rum i mars 2025. Vid detta tillfälle meddelade SFV att FortV har beslutat att inte överta fastigheten. FortV har avböjt övertagande så länge som fastigheten är ett SBM.

I relation till detta har SFV behandlat kommunens förfrågan om att förvärva mark inom fastigheten. De har bedömt att det inte är möjligt att avyttra de ca 240 hektar av fastigheten som kommunen önskar då det skulle innebära att de inte kan få driftsekonomi för fastigheten. SFV är emellertid villiga att pröva en avyttring av hela fastigheten till kommunen. Det skulle innebära att kommunen får rådighet över hela fastigheten, inklusive förvaltning av Kungsgården och andra upplåtelser på fastigheten som i så fall följer med vid ett förvärv. SFV kvarstår även vid tidigare erbjudandet till kommunen om att avyttra ett avgränsat område om ca 70 hektar av fastigheten.

SFV hänvisar i sin bedömning att hela fastigheten kan avyttras till utredningen *Statens kulturfastigheter - urval och förvaltning för framtiden* (SOU 2013:55). I denna utredning görs bedömningen att staten inte bör ta ett fortsatt långsiktigt ägaransvar för fastigheten av kulturhistoriska skäl.²¹ Det finns även uttalanden i förarbeten som stödjer att det bör vara möjligt att utveckla fastigheten för samhällsbyggnadsändamål.

En försäljning av hela fastigheten till kommunen skulle innebära att tillsynsansvaret för byggnadsminnet övergår från RAÄ till Länsstyrelsen Östergötland. Det innebär även att det är Länsstyrelsen som bedömer möjligheten att förändra byggnadsminnet. Enligt kulturmiljölagen får Länsstyrelsen lämna tillstånd till en förändring av ett byggnadsminne om det finns särskilda skäl till detta.

Om SFV får besked om att kommunen vill gå vidare, är deras nästa steg att samråda med andra statliga myndigheter inför en eventuell avyttring. Detta

²¹ SOU 2013:55, s. 150

inkluderar RAÄ eftersom fastigheten är ett statligt byggnadsminne. RAÄ behöver godkänna en försäljning för att den ska kunna genomföras. Om RAÄ inte godkänner försäljningen, behöver frågan lyftas till regeringen för beslut. Parallellt med samrådet med andra myndigheter kan en värdering av fastigheten påbörjas.

Kommunen ska internt utreda och ta ställning till de två olika alternativen och hur de vill gå vidare i ärendet. Frågan behöver lyftas och hanteras i den kommunala beslutsordningen. Parallellt planerar kommunen ta kontakt med Länsstyrelsen för att få deras syn på byggnadsminnet och vilka möjligheter som finns för en potentiell utveckling av fastigheten. Vid tidpunkten för denna slutredovisning är kommunen i första hand intresserade av att förvärva hela fastigheten. Kommunen arbetar fortsatt internt med att ta fram relevanta beslutsunderlag, och ett politiskt mandat kommer att krävas för att kunna gå vidare med processen. Om kommunen ska ta ansvar för att underhålla och bevara de kulturminnesmärkta byggnader som ingår i fastigheten, behöver en särskild organisation etableras. Denna organisation måste kunna hantera både drift och långsiktigt underhåll av byggnaderna.

Slutredovisning av ärendet

Samordnaren har arbetat aktivt med ärendet och bistått parterna för att verka för en överlåtelse. Kommunen och SFV har haft diskussioner under många år men inte lyckats slutföra överlåtelsen. Ärendet är prioriterat för kommunen och de vill få till ett förvärv för att möjliggöra sina långtgående planer på bostäder i området. Samtalen har tagit en omstart i och med samordnarens arbete och kommunen har fått erbjudande om att förvärva hela fastigheten från SFV, alternativt ett mindre avgränsat område.

Arbetet med ärendet har dragit ut på tiden under utredningens gång. SFV:s besked till kommunen har behövt invänta FortV:s eventuella behov av området. Under en period planerades fastigheten att överföras till FortV och kommunen och FortV hade då en initial kontakt förutsättningarna för ett kommunalt förvärv. FortV ändrade sig dock till följd av utmaningen att hantera det statliga byggnadsminnet och efter det kunde samtalen med SFV fortsätta. Det har dock inneburit att diskussionen fördröjts.

Hur det utökade statliga byggnadsminnet ska hanteras är en stor utmaning för kommunens planer på bostadsbyggande. Om kommunen förvärvar fastigheten med det statliga byggnadsminnet kvar blir det ett enskilt byggnadsminne och eventuella förändringar hanteras av Länsstyrelsen. Det är ett risktagande att förvärva marken med skyddet kvar, samtidigt torde det

kunna innebära att värderingen av marken blir lägre. Att kommunen fått ett erbjudande att förvärva hela fastigheten utgör dock ett viktigt framsteg för förhandlingarna och för möjligheten att bygga bostäder.

Kommunen bereder vid tidpunkten för denna slutredovisning SFV:s erbjudande om att förvärva hela fastigheten. Det kommer vara viktigt att fortsätta hålla ett visst tempo i förhandlingarna så att överlåtelsen blir av, förutsatt att kommunen beslutar att de vill förvärva fastigheten. Staten har i detta ärende en central roll att möjliggöra för bostadsbyggande genom att både avyttra mark samt hantera det utökade statliga byggnadsminnet så att det inte motverkar kommunens planer på utveckling.

4.10 Malmö stad

Malmö är intresserade av att utveckla flera delar av Järnvägen 1:1 som TRV förvaltar. På längre sikt är områden vid *Österväns station* och *Katrinelund* aktuella att överlåtas. *Bangårdsterassen* anser TRV behövs för järnvägens funktion och är därmed inte aktuell att avyttra. En framtida överdäckning av *Spårområdet vid Malmö C* och *Hyllie* är långsiktiga och delvis visionära projekt och inte aktuella att avyttra i dagsläget.

För första etappen, motsvarande ett skifte, på del av Husie 173:153 är kommunen och FortV överens om överlåtelse. För resterande två skiften pågår diskussioner om markbyte. FortV kan avyttra dessa skiften men vill samtidigt ha bytesmark vilket försvårar en överenskommelse.

För Ringvägen 1:1 handlar det om tre mindre områden som kommunen är intresserade av på sikt. Samordnaren har förmedlat kontakt mellan Svedab som förvaltar fastigheten och kommunen för fortsatta diskussioner.

Det pågår ett arbete med att överlåta den före detta Staffantorpsbanan till Malmö, Burlöv och Staffanstorps kommun. TRV ser positivt på att avyttra ingående fastigheter längs med banan. Kommunerna har enats kring en gemensam avsiktsförklaring för hur banna ska utvecklas. Det kvarstår dock att besluta om nedläggning av järnvägen och lösa ett antal frågor innan en överlåtelse kan realiseras.

4.10.1 Flera delar av Järnvägen 1:1

Malmö stad är intresserade att förvärva olika delar av fastigheten Järnvägen 1:1 för att kunna utveckla de med bostäder, handel och offentlig service. Kommunen framhåller det generellt underlättar för deras planering och

skulle påskynda bostadsbyggande om de kan överta marken. Flera av delområdena är intressanta för kommunen på längre sikt.

Järnvägen 1:1 är en stor fastighet med järnvägsspår i centrala Malmö som förvaltas av TRV. De delar av fastigheten som Malmö är intresserade av är *Bangårdsterassen*, *Östervärns station*, *Katrinelund* samt *Spårområdet vid Malmö central* och *Hyllie*. Det handlar om områden som antingen berörs av järnvägsspår och verksamheter på järnvägen eller ligger i ett spår- och stationsnära läge. En möjlig avyttring av de olika delområdena behöver således avvägas mot järnvägens funktion och riksintresse för kommunikation.

Bangårdsterassen ligger norr om spårområdet nära centralstationen och öster om fastigheten Innerstaden 31:11, där utveckling av service kopplad till centralstationen pågår tillsammans med Jernhusen och TRV. Området är en del av Malmö godsbangård och den används för bl.a. uppställning av tåg, omlastning, reparationer och som upplag. På *Bangårdsterassen* har kommunen ambitioner, i enlighet med FÖP för Nyhamnen, att utveckla området genom att bygga tätt och högt. Uppskattningsvis skulle 400 bostäder och 1600 arbetsplatser kunna byggas här.

Vid *Östervärns station* är staden intresserad av ytor runt stationen som inte har några spår för bostäder, kontor och offentlig service. Längs med Järnvägen vid *Katrinelund* finns också en yta av fastigheten som inte har några spår där Malmö har en långsiktig ambition att förtäta med bostäder och eventuellt ett mobilitetshus på TRV:s mark. Kommunen behöver dock ta fram förslag till utveckling och har inga konkreta planer i dagsläget.

För *Spårområdet vid Malmö central* samt vid *Hyllie* har kommunen ett långsiktigt intresse av att utreda möjligheten att överdäcka järnvägsspåren. Genom 3D-fastighetsbildning skulle det bli möjligt att överlåta marken ovanför spåren till kommunen. På så sätt kan ny mark frigöras, bl.a. för bostadsbyggande.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har haft avstämningar med Malmö stad för att fördjupa förståelsen kring kommunens intresse för de olika delområdena. I samband med detta har kommunen ombetts att prioritera de fastigheter som de anser vara mest angelägna att gå vidare med. *Bangårdsterassen* är den fastighet de är mest intresserade av och vill prioritera i det fortsatta arbetet. Planerna för *Östervärns station*, *Katrinelund* samt överdäckningen av *spårområdena vid Malmö central* och *Hyllie* är långsiktiga och inte prioriterade i dagsläget. I november 2024 hölls ett möte i Malmö mellan utredningen, Malmö stad och TRV för

att diskutera hur TRV ser på möjligheterna för kommunen att förvärva de olika delområdena.

TRV framför att *Bangårdsterassen* är viktig för järnvägens funktion och att man ser ett fortsatt behov av området för järnvägsändamål. Bl.a. för att det finns en brist på uppställningsspår nära Malmö central samt så finns också en arbetsgrop för att reparera tåg på området. I samband med att TRV är delaktiga i utvecklingen av fastigheterna väster om området görs även kompromisser för att möjliggöra stadsutveckling inom dessa fastigheter. En sådan kompromiss är att starkströmsledningar planeras att flyttas in på området för *Bangårdsterassen*, vilket i sin tur försvårar framtida utveckling.

Gällande *Östervärns station* planerar TRV för en ombyggnad med byggstart omkring 2030. Efter det bedömer de att det kan vara möjligt att avyttra marken runt stationsbyggnaden. Malmö stad och TRV har en upparbetad kontakt i planarbetet med *Östervärns station* där frågan om överlåtelse av mark bedöms kunna hanteras fortsättningsvis.

För området vid *Katrinelund* framför TRV att de förmodligen inte har någon användning av den aktuella marken som kommunen angett intresse för. Det behöver dock undersökas om det finns några försvårande omständigheter för att avyttra marken, t.ex. kan det finnas ledningar eller liknande som försvårar. TRV behöver en formell förfrågan av Malmö om de vill gå vidare med ett förvärv. Kommunen avser skicka en förfrågan när de kommit längre med sina planer för området.

För överdäckning av *Spårområdet vid Malmö C* och vid *Hyllie station* bedömer TRV det som komplicerade projekt som inbegriper många utmaningar. Dessa inkluderar byggtekniska svårigheter, behovet av att hålla trafiken i gång under byggtiden och höga kostnader. Projektet vid Malmö C ses som visionärt och särskilt utmanande, och det uppfattas inte finnas några liknande projekt i Sverige, bara utomlands. För *spårområdet vid Hyllie station* är platsen en del av ett European-projekt²² med Peab, där parterna förutsättningslöst i ett första steg kommer att undersöka hur området kan utvecklas.

Slutredovisning av ärendet

Inget av de fem delområdena inom fastigheten är aktuella att avyttra i dagsläget. På några års sikt bedöms det emellertid vara goda möjligheter att

²² En arkitekttävling för unga arkitekter

avyttra område vid *Österväns station* och *Katrinelund*. För att realisera en överlåtelse behöver förutsättningarna tydliggöras genom att planläggningen för *Österväns station* respektive stadens planer för *Katrinelund* kommit längre. I båda fallen handlar det om markområden utan järnvägsspår vilket underlättar processen och möjligheten för en framtida överlåtelse.

Det är inte aktuellt att avyttra *Bangårdsterassen*. TRV:s bedömning är att området är nödvändigt för järnvägens funktion, bl.a. på grund av det stora behovet av uppställningsspår när Malmö central. I den stadsutveckling som pågår väster om området görs också vissa lösningar för att möjliggöra stadsutveckling där som påverkar framtida möjligheter att utveckla *Bangårdsterassen*. Detta medför i sådana fall att de ca 400 bostäder och 1 600 arbetsplatser som ingår i kommunens planer inte kan byggas på platsen.

En framtida överdäckning av *Spårområdet vid Malmö C* och *vid Hyllie* är långsiktiga och delvis visionära processer. I dagsläget är inte frågan om en marköverlåtelse aktuell.

4.10.2 Delar av Husie 173:153

Fastigheten förvaltas av FortV och består av flera skiften, dvs. olika markområden som inte är placerade intill varandra. Kommunen önskar förvärva de tre skiften som ligger innanför Yttre Ringvägen. Enligt nu gällande ÖP för Malmö kan två av skiften utvecklas som blandad stad medan ett skifte ska vara natur- och rekreationsområde. Inom området har det funnits ett militärt övningsfält med skjutbanor. Delar av fastigheten har också höga natur- och rekreationsvärden.

Diskussioner mellan kommunen och FortV om överlåtelse har pågått under flera år och ett markbyte med FortV var aktuellt redan 2018. Kommunen önskade då genomföra bytet men var inte aktiv i ärendet samtidigt som FortV inte heller prioriterade det. *Samordning för bostadsbyggande* sammanförde parterna i november 2020 med ambitionen att de skulle komma överens om villkoren för en överlåtelse. Den tidigare samordnarens bedömning var att parterna borde kunna träffa en överenskommelse om markbyte utan externt stöd och att ärendet borde kunna få ett snabbt avslut.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har följt upp ärendet och undersökt om någon överlåtelse har skett. Överlåtelsen har dragit ut på tiden och för att komma vidare har förhandlingarna delats upp och genomförs i etapper. Förhandlingarna för det första skiftet avslutades under 2024, medan förhandlingarna för de två

kvarvarande pågår. Samordnaren har haft löpande dialog med staden och FortV för att följa arbetet och bistå.

Den första etappen består av f.d. Kvarnby Skjutbana. Marken ingår i ett område som i Malmös ÖP planeras för framtida bebyggelse för blandad stad. Malmö och FortV har i april 2024 tecknat avtal om markbyte. Malmö förvärvar f.d. Kvarnby Skjutbana och FortV har fått köpa mark på andra sidan Yttre Ringvägen. En anledning att överlåtelsen dragit ut på tiden är att FortV innan avyttring sanerat marken till en känslig markanvändning (KM).

Förhandlingar för den andra etappen och de två kvarvarande skiftena innanför Yttre Ringvägen har påbörjats under hösten 2024. Det handlar om två skiften i anslutning till Husie mosse om ca 13-14 hektar. Husie 173:153 (3) som i ÖP är utpekad som naturmark och Husie 173:153 (4) som i ÖP är utpekad som blandad stad. Av dessa två områden prioriterar Malmö ett förvärv av det senare skiftet. På den fastigheten finns idag lokaler som Hemvärnet hyr. FortV har meddelat att de kan avyttra den återstående marken innanför Yttre Ringvägen. De har dock själva intresse av ca 30 hektar mark som ägs av Malmö söder om Yttre Ringvägen i anslutning till deras fastighet ”Robotfältet” och har därför föreslagit ett markbyte.

Malmö är som utgångspunkt inte intresserade av ett markbyte. Den föreslagna bytesaffären skulle innebära att FortV ökar sitt markägande dubbelt, dvs. förvärvar betydligt mer än de avyttrar. Av den mark som FortV förvaltar är det ca 2,5 hektar som är mer intressant för kommunen än resterande del och för denna del kan Malmö eventuellt överväga ett byte medan de vill förvärva resterande del av FortV:s fastighet. Malmö har förmedlat till FortV att de inte utesluter ett markbyte helt, men att man inte är beredd att gå vidare med diskussioner kring ett markbyte i den omfattning som hittills föreslagits.

Malmö uppfattar det inte som tydligt vad som motiverar FortV:s intresse för det stora området och behovet för dem att äga den marken ifrågasätts. Kommunen uppger att de inte planerar någon utveckling kring FortV:s område på den mark de vill byta till sig. Då kommunen inte planerar någon utveckling i närområdet uppfattas det inte vara nödvändigt att sälja marken för att skapa en buffertzona för FortV:s verksamhet. Malmö ifrågasätter också det faktum att FortV inte har behov av de fastigheter som kommunen önskar förvärva men samtidigt uppger att de behöver byta dessa mot annan mark.

Slutredovisning av ärendet

Kommunen och FortV har under flera år, med varierad intensitet, fört diskussioner om överlåtelse av de olika delområdena inom fastigheten. Under utredningens tidiga arbete kom Malmö stad och FortV överens om ett markbyte för en första etapp. För de två återstående skiften som Malmö önskar förvärva finns förutsättningar att gå vidare, då FortV har bedömt att dessa kan avyttras. Förhandlingarna pågår men parterna står en bit ifrån varandra för tillfället då Malmö inte är intresserade av att byta ifrån sig mer mark än de får förvärva. Vid tidpunkten för denna slutredovisning uppfattas parterna dock vara på väg mot en mindre bytesaffär motsvarande den mark som är mest intressant för kommunen för att möjliggöra stadsutveckling.

Samordnaren bedömer att det finns goda förutsättningarna för att genomföra en överlåtelse, eftersom FortV kan avstå marken. Det vore önskvärt att affären kan avslutas, med tanke på att frågan varit aktuell under så lång tid. Parterna har en upparbetad dialog och bör kunna kompromissa för att möjliggöra en överlåtelse – antingen genom ett markbyte eller genom endast avyttring av den statliga marken.

4.10.3 Delar av Ringvägen 1:1

Malmö är långsiktigt intresserade av tre mindre delområden av fastigheten Ringvägen 1:1 för att möjliggöra stadsutveckling i anslutning till områdena. Förvaltare till fastigheten är det statliga bolaget Svedab. Ringvägen 1:1 sträcker sig från Öresundsbrons östra landfäste till trafikplats Lockarp; en sträcka på ca 9 km. Fastigheten följer vägområdet längs Svedabs del av Yttre ringvägen och Öresundsbanan.

Det är överlag en smal fastighetsgräns längs med vägen som inte innehåller några oanvända eller övriga ytor. I de fall fastigheten breddar ut är det runt trafikplatser eller dagvattendammar. De områden som staden är intresserad av består av en rastplats vid *Bunkeflostrand* och dagvattendammar vid *Södra Hyllie* samt *Svågertorp/Petersborg*.

Samordnarens arbete med ärendet

Malmö stad har under arbetet med delredovisningen informerat utredningen om sitt intresse för delar av fastigheten samt efterfrågat utredningens stöd i att initiera en kontakt med Svedab. Ärendet är nytt för denna utredning. Samordnaren har varit i kontakt med Svedab och haft ett möte med dem i oktober 2024 för att diskutera kommunens intresse.

Svedab har historiskt avyttrat mindre delar av Ringvägen 1:1 till Malmö stad för att möjliggöra genomförandet av detaljplaner. Även nu förs dialog mellan bolaget och kommunen inom ramen för olika planprojekt, med syfte att utveckla delar längs med fastigheten. Enligt Svedab äger bolaget dock inga markområden inom Ringvägen 1:1 som ensamt kan bilda en fastighet lämpad för bostadsändamål. De delar som bedöms kunna avyttras utgör endast mindre gränsjusteringar, vilka kan möjliggöra att angränsande fastigheter används för bostadsändamål. De områden som kommunen är intresserad av består av anläggningar, såsom dagvattenmagasin, som behövs för vägens funktion. Att flytta dessa anläggningar skulle kunna medföra betydande kostnader, vilket påverkar möjligheten till överlåtelse.

Efter mötet med Svedab har kontaktuppgifter förmedlats till kommunen för att de ska kunna fortsätta dialogen på egen hand. Bolaget är positiva till att ha en fortsatt diskussion med kommunen om de områden som de är intresserade av, även om de initialt bedömer att de har begränsade möjligheter att avyttra dessa.

Slutredovisning av ärendet

Malmö stads intresse för delområdena inom fastigheten är långsiktigt, och kommunen avser att ta vidare kontakt med Svedab när planeringen för de aktuella delarna har kommit längre. De områden som kommunen är intresserad av är dessutom av begränsad omfattning. Det rör sig om mindre ytor, vilka bedöms ha en relativt marginell betydelse för ett tillskott av bostäder.

Samordnaren har medverkat till att förmedla en kontakt till Svedab, vilket skapar förutsättningar för fortsatt dialog. Samordnaren bedömer att parterna själva kan fortsätta samtalen när kommunen kommit längre med sina planer för de aktuella områdena och aktivt driver frågan om överlåtelse.

4.10.4 Staffantorpsbanan

Staffantorpsbanan var en järnväg från Malmö till Staffanstorp (Brågarp) som användes för godstrafik fram till början på 2000-talet. Sedan dess har banan inte använts. TRV:s fastigheter längs med banan är långsmala och sträcker sig genom Malmö, Burlöv och Staffanstorps kommuner. TRV tog 2015 beslut om att upphöra med underhåll av spår på fastigheterna. Beslut om att lägga ned järnvägen har emellertid inte fattats och de gamla spåren ligger därför fortfarande kvar

Malmö stad, tillsammans med Burlöv och Staffanstorps kommuner, önskar förvärva fastigheter längs med den tidigare bansträckningen inom respektive kommungräns. Ambitionen är att omvandla den gamla banan till ett kommunikationsstråk, exempelvis i form av gång- och cykelväg (GC-väg). Ett sådant stråk skulle förbättra den lokala tillgängligheten och främja hållbara transportalternativ, samt även kunna underlätta för viss bostadsexploatering i angränsande områden.

Samordnarens arbete med ärendet

Ärendet är nytt för denna utredning. På möte med TRV och Malmö stad i november 2024 diskuterades stadens önskan att förvärva fastigheten längs med bandelen och det fortsatta arbetet för att realisera en avyttring.

TRV:s utgångspunkt är att de är positiva till att avyttra fastigheterna längs med banan. De ser emellertid fastigheterna som en samhällsresurs och vill att ett cykelstråk byggs för att underlätta cykelpendling mellan kommunerna. Enligt TRV är också Region Skåne beredda att medfinansiera en GC-väg. TRV genomför en miljöteknisk undersökning för att ta reda på om marken är förorenad, vilken ska vara klar i mars 2025. En utmaning enligt TRV uppfattas vara att få Malmö, Burlöv och Staffanstorp kommuner att gemensamt komma överens om vad de ska använda marken till. TRV efterfrågar en samsyn mellan kommunerna innan de går vidare med en nedläggningsprocess för spåren och inleder ett avyttringsärende.

Malmö, Burlöv och Staffanstorps kommuner har under årsskiftet 2024/2025 och under första delen av 2025 haft flera möten för att ta fram en avsiktsförklaring. Syftet är att formulera en gemensam viljeriktning för utvecklingen av de aktuella fastigheterna. Samtliga tre kommuner har en långsiktig ambition att behålla stråket, med målet att möjliggöra en framtida koppling av något slag. Varje kommun har också för avsikt att förvärva de fastigheter som ligger inom den egna kommundelen.

Ett nytt möte hölls i april 2025 mellan Trafikverket (TRV) och de tre kommunerna för att diskutera resultaten från miljöprovtagningarna och planera nästa steg i processen. Vad gäller föroreningarna var de i linje med vad som kan förväntas inom ett spårområde och TRV:s bedömning är att det inte bör vara något större problem med spridning av föroreningar. Vid en planerad användning som GC-väg bedöms inte en sanering behövas då det inte anses vara miljömässigt motiverat och rimligt ur kostnadssynpunkt. Kommunerna ska låta sina miljöspecialister titta mer noggrant på

undersökningen för att utreda behov av kompletterande provtagningar eller om de gör andra bedömningar.

TRV framför på mötet att de ser positivt på kommunernas arbete med en gemensam avsiktsförklaring och att den kan fungera som stöd i det fortsatta arbetet. För att kunna avyttra fastigheterna längs med banan behöver TRV ta beslut att lägga ned järnvägen. TRV har inväntat att förutsättningarna är klara och att alla är överens för att gå vidare med nedläggning. De planerar nu för att påbörja en process om nedläggning under hösten 2025.

TRV ser det som en möjlighet att arbeta parallellt med nedläggnings- och avyttringsprocessen, så att marken kan överlätas direkt när beslut om nedläggning fattas, alternativt att spåren kan börja rivas. Inför en överlåtelse behöver banans olika delar inventeras, t.ex. vilka fastigheter, samfälligheter och vilken infrastruktur som berörs. Generellt brukar TRV vilja sälja allt som har koppling till marken, även broar och liknande anläggningar, men det kan finnas undantag. Det kan exempelvis behövas en fördjupad diskussion kring den vägbro som går över E6 på vardera sida i Burlöv och Staffanstorps och om den ska ingå.

TRV informerar att markens värde beror på om den säljs med kostnader för rivning och sanering. Om TRV ska riva järnvägen eller sanera marken, vilket är deras skyldighet, innan en avyttring kommer det också ta längre tid för en överlåtelse, troligtvis flera år. För en snabbare process kan kommunerna välja att köpa fastigheterna i befintligt skick, och då till ett lägre pris med hänsyn till att spåren och saneringsbehovet finns kvar. TRV drar då av kostnader från marknadspriset för att kommunen inte ska förlora ekonomiskt på en sådan affär.

Slutredovisning av ärendet

Det pågår ett arbete med att överlåta den före detta Staffanstorpsbanan till Malmö, Burlöv och Staffanstorps kommun. TRV ser positivt på att avyttra de fastigheter som ingår längs med bansträckningen för att möjliggöra ett kommunikationsstråk. De tre kommunerna har arbetat fram en gemensam avsiktsförklaring där de uttrycker sin vilja att utveckla stråket. Denna samlade ambition har varit en viktig förutsättning för att kunna gå vidare i diskussionerna med TRV. Genom att samordna sina intressen har kommunerna skapat en tydlig grund för fortsatt dialog och konkretisering av projektet.

Innan fastigheterna längs med banan kan avyttras behöver TRV fatta ett beslut om att lägga ned järnvägen. Utöver detta krävs att TRV och de tre involverade kommunerna – Malmö, Burlöv och Staffanstorps – kommer överens om vilka fastigheter som ska ingå i överlåtelsen, hur infrastrukturen längs sträckningen ska förvaltas, samt hur eventuella spår och markföroreningar ska hanteras. Dessa frågor har även en direkt koppling till prissättningen av fastigheterna.

Eftersom flera kommuner är involverade och det återstår ett antal komplexa frågor att lösa, finns det en risk för att utmaningar uppstår längs vägen. Det fortsatta arbetet kommer därför att kräva ett aktivt engagemang från samtliga parter för att en överlåtelse ska kunna realiserats. Kommunerna uppfattas sinsemellan, och tillsammans med TRV, ha en god och upparbetad dialog, vilket skapar goda förutsättningar för att diskussionerna ska kunna fortsätta på ett konstruktivt sätt.

4.11 Mariestads kommun

Det pågår förhandlingar mellan kommunen och Sveaskog om överlåtelse för del av fastigheten Marieholm 1:13. Kommunen har tidigare fått erbjudande om att förvärva marken, men ansåg att det pris Sveaskog begärde var för högt. Mot denna bakgrund pågår diskussioner om det finns möjlighet att nå en överenskommelse genom ett markbyte.

4.11.1 Del av Marieholm 1:13

Mariestads kommun står inför en betydande expansion med nya företagsetableringar inriktade mot bl.a. grön omställning. Volvokoncernen ska bygga en anläggning för storskalig fossilfri produktion av battericeller och Mariestads pappersbruk ska fördubbla sin produktionskapacitet med målet att de fossila koldioxidutsläppen ska vara noll 2030. För att möjliggöra den gröna omställningen och möta efterfrågan på bostäder har kommunen behov av att bygga 7 000 nya bostäder. Mariestad planerar att växa från dagens ca 25 000 invånare till 40 000 boende i kommunen 2040.

Kommunen är angelägna om att förvärva del av fastigheten Marieholm 1:13 (3) av Sveaskog för att realisera planerna på *Stadsdel Väster*. Det är ett 46 hektar stort skogsområde väster om Mariestad centralort. Den nya stadsdelen planeras ha ca 3 000 bostäder, varav ungefär 1 000 ska ligga på den mark som kommunen vill förvärva av Sveaskog. På den delen planeras främst småhus och parhus. Kommunen har aktiva förvärvat mark i närområdet från privata aktörer för att möjliggöra utvecklingen.

Parterna har haft diskussioner om förvärv sedan vintern 2022/23. Sveaskog har också erbjudit kommunen att förvärva marken med en tidsfrist som gick ut maj 2023. Överlåtelsen har dock inte genomförts pga. av att kommunen och bolaget inte har hittat varandra prismässigt och att Sveaskog har önskat invänta att FÖP:en vinner laga kraft. Kommunens bedömning har varit att de inte kan betala det pris som Sveaskog vill ha för marken. FÖP:en för *Stadsdel Väster* har i maj 2024 vunnit laga kraft.

Samordnarens arbete med ärendet

Ärendet är nytt för denna utredning. Samordnaren har haft möten med både kommunen och Sveaskog för att fördjupa sig i ärendet. Mariestads kommun har under hösten 2024 tagit en förnyad kontakt med Sveaskog gällande sitt intresse att förvärva marken. Därefter har kommunen efterfrågat stöd från samordnaren för att komma vidare i diskussionen. På samordnarens initiativ hölls ett möte mellan parterna i januari 2025, där möjligheterna för kommunen att förvärva marken diskuterades. Samordnaren har därefter haft en kontinuerlig dialog med både kommunen och Sveaskog i syfte att bistå parterna för att komma framåt i förhandlingarna.

Vid mötet framhöll kommunen att det är mycket angeläget att få tillgång till marken omgående för att möjliggöra den gröna omställningen som är av nationellt intresse. Priset för fastigheten och Sveaskogs tidigare värdering diskuterades också. Kommunen anser att det tidigare erbjudna priset var för högt och inte motsvarar vad de betalat för jämförbar mark i området. De menar att ett sådant pris skulle omöjliggöra affärsmässighet i projektet, även om de är beredda att förvärva mark med ett nollavkastningskrav för att möjliggöra för bostadsbyggande.

Enligt överenskommelse mellan parterna vid mötet har kommunen skickat en ny förfrågan om markköp till Sveaskog, i syfte att Sveaskog ska återuppta handläggningen av ärendet. I förfrågan, som skickades 27 januari 2025, tydliggör kommunen hur angelägna de är och hur viktigt det är för kommunens utveckling att kunna förvärva detta område. De har även inkluderat ett förslag på bytesmark om ca 22,5 hektar till Sveaskog.

I mars 2025 återkopplade Sveaskog att den föreslagna bytesmarken inte är intressant för bolaget. De har i stället efterfrågat om kommunen har någon annan lämplig skogsmark att erbjuda alternativt att kommunen tar fram ett underlag på hela sitt innehav för Sveaskog att själva bedöma. Kommunen har efter det, också i mars 2025, sammanställt hela sitt innehav och skickat det till Sveaskog.

Svar från Sveaskog har dröjt och kommunen inväntar fortfarande besked om det finns någon bytesmark som är av intresse för bolaget. Vid tidpunkten för denna slutredovisning undersöker Sveaskog fortfarande möjligheterna att genomföra ett markbyte mellan parterna, där det markområde som kommunen är intresserad av skulle kunna ingå.

Slutredovisning av ärendet

Förhandlingar pågår mellan Mariestads kommun och Sveaskog om en eventuell överlåtelse. Kommunen är angelägen om att få tillgång till området för att möjliggöra bostadsbyggande, främst i form av småhus. Om kommunen inte kan förvärva fastigheten riskerar hela den planerade stadsdelen, omfattande cirka 3 000 bostäder, att inte kunna genomföras enligt plan. Dessa bostäder är viktiga för att möjliggöra den gröna industriomställningen och de investeringar som kommunen gör för att attrahera nya företagsetableringar.

För kommunen handlar de ekonomiska möjligheterna i första hand om potentiellt ökade kommunala skatteintäkter vid inflyttning av arbetskraft. Sveaskog har en viktig roll i att medverka till det bostadsbyggande som krävs för att kommunens satsningar ska ge önskad effekt. Genom att bidra till att frigöra mark för bostäder kan bolaget stödja den långsiktiga utvecklingen av området och den industriella omställning som kommunen arbetar för. Ett markförvärv är därför inte bara en lokal fråga, utan en strategisk del i att skapa förutsättningar för hållbar tillväxt och samhällsekonomisk utveckling.

Tidigare har Sveaskogs värdering av markområdet varit ett hinder för att genomföra en fastighetsaffär med Mariestads kommun. För att komma vidare i processen arbetar parterna nu med att undersöka möjligheten till ett markbyte. Ett sådant byte förutsätter att kommunen har skogsmark som är av intresse för Sveaskog. Om detta inte är fallet riskerar affären att bli svår att genomföra. Vid tidpunkten för denna slutredovisning undersöker Sveaskog möjligheter till ett markbyte.

I det fall ett markbyte inte skulle bli av behöver parterna komma överens om priset för fastigheten för att en överlåtelse ska kunna genomföras. En viktig del i fortsatta diskussioner med Sveaskog blir i sådana fall att kommunen tar fram en egen värdering av fastigheten, som underlag för att kunna diskutera och förhandla om priset.

4.12 Nässjö kommun

Det är inte aktuellt att avyttra fastigheten Åker 1:6 i dagsläget. På fastigheten bedrivs järnvägsrelaterad verksamhet. För att det ska vara möjligt för kommunen att förvärva hela fastigheten behöver funktioner och spår omlokaliseras, vilket är både tids- och kostnadskrävande. Kommunen har bedömt att de inte kan ta kostnaderna själva för att omlokalisera dessa.

Kommunen har som en delösning försökt få förvärva den del av fastigheten som inte innehåller några järnvägsspår. TRV har dock, med hänsyn till järnvägsinfrastrukturens behov, meddelat att detta inte är möjligt.

4.12.1 Åker 1:6 (del av bangården)

Kommunen önskar förvärva fastigheten Åker 1:6 om ca 3,5 hektar belägen inom bangårdsområdet från TRV. Fastigheten ligger mitt i centrala Nässjö vid centralstationen i ett vattennära läge. Marken är viktig för att kommunen ska kunna förverkliga Planprogram *Västra staden* och bygga bostäder och verksamheter inom gångavstånd från centralstationen. På fastigheten kan cirka 300 bostäder byggas, vilket utgör en del av en större exploatering som omfattar totalt 500–600 bostäder inom planprogrammet. Bangården används idag för bl.a. lok- och vagnsuppställning, last- och omlastning och för olika upplag. Jernhusen och Green Cargo har verksamhet på fastigheten.

Det finns en framtagen ÄVS från 2018 i vilken det framgår att det kan vara möjligt att flytta befintliga funktioner och verksamheter på fastigheten samt att det finns alternativa ytor för detta, exempelvis till området som kallas ”Impen” som TRV äger norr om Nässjö. Detta är dock endast översiktligt studerat varför ytterligare utredning behövs kring möjliga alternativ och kostnader.

Samordning för bostadsbyggande arbetade med ärendet. Vid möte i november 2020 enades parterna om att kommunen skulle ansvara för att ta fram en utredning som undersöker alternativa lokaliseringar för verksamheter och funktioner, samt kostnader för att flytta de anläggningar som påverkas av kommunens planer inom bangården. TRV och berörda bolag skulle bidra till utredningen. TRV meddelade samtidigt att kommunen behöver stå för kostnaderna för att flytta anläggningar. Deras hållning är att om de inte har nytta av att flytta funktionen, dvs. det innebär inte förbättringar för verksamheten, ska de inte finansiera en flytt. För bangården har TRV bedömt att verksamheten fungerar tillfredsställande i dess nuvarande läge.

Samordning för bostadsbyggande bedömde det som värdefullt för parterna med fortsatt externt stöd i förhandlingarna.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har i samband med delredovisningen följt upp hur arbetet fortlöpt. Kommunen är fortsatt intresserad av förvärva fastigheten. Den utredning som diskuterades 2020 genomfördes dock aldrig. En anledning var att kommunen inte såg någon möjlighet att finansiera flytt av funktioner och spår på bangården, eftersom det skulle bli för dyrt och därmed inte ekonomiskt genomförbart. För att komma vidare har kommunen i stället som en dellösning skickat en förfrågan till TRV under 2023 om att få förvärva den del av Åker 1:6 som inte har några spår. Den delen är ca 1 hektar och består till största del av asfalt. Delar av området utan spår hyrs ut till Nässjö Budservice för uppställning av lastbilar. Det finns även två internarrenden: ett för upplag av massor och ett för snötipp.

TRV utredde möjligheten och återkom den 7 februari 2024 med besked om att de avslår kommunens förfrågan med motiveringen att frågan om överlåtelse behöver hanteras i ett större sammanhang. Parterna har inte haft någon ytterligare kontakt efter beskedet. Kommunen har efterfrågat samordnarens stöd som har bistått med att föra samman parterna för ett möte. Ett möte ägde rum i oktober 2024 för att diskutera kommunens önskan att förvärva fastigheten och hitta en samverkan med TRV som möjliggör fortsatt arbete.

En utgångspunkt för TRV är att bevara bangårdens funktionalitet då den är central för järnvägssystemet och riksintresset. För att kunna avyttra marken måste befintliga funktioner och spår ersättas och flyttas. Marken utan spår uppfattas av TRV också vara viktig för verksamheten eftersom dess användning och funktionalitet är i behov av spåranslutning. Det framförs därför som svårt att diskutera avyttring av delar av marken inom bangården, varför frågan om överlåtelse behöver hanteras i ett större sammanhang.

För att komma vidare i processen och för att samtalen ska bli konstruktiva anser TRV att den utredning som undersöker alternativa ytor för bangårdens verksamheter är nödvändig. Kommunen är positiv till att finansiera en utredning, förutsatt att TRV är intresserad av att bidra och vara lösningsorienterad. TRV kan delta utan att debitera kommunen för sin tid, men står fast vid bedömningen att det är kommunen som behöver stå kostnaderna för att flytta spår och funktioner om det blir aktuellt. Utredningen bör ta ett helhetsgrepp, inkludera möjliga etapplösningar och

även undersöka om mark utan spår kan överlåtas, eller om detta påverkar verksamheten negativt. Parterna enas om att hålla ett uppföljande möte för att diskutera utredningens innehåll och förutsättningar.

På det uppföljande mötet mellan parterna togs kommunens förfrågan om att förvärva mark inom fastigheten som saknar järnvägsspår upp igen. Med hänsyn till det osäkra omvärldsläget konstaterades att en större utredning snabbt kan bli inaktuell, varför en utredning skulle behöva avgränsas för att resultaten ska vara genomförbara inom en överskådlig tid. Som ett första steg, innan en eventuell utredning, åtog sig därför TRV göra en fördjupad analys av hur marken inom bangårdsområdet används och om delar av den kan avstås utan att det påverkar järnvägsinfrastrukturen.

I slutet av augusti 2025 meddelade kommunen att TRV:s inställning fortsatt är ett nej till etappvis försäljning av fastigheten. Beslutet motiveras med att de spårfria ytorna inom området behövs för underhållsverksamhet, bl.a. som upplagsytor. Ett ytterligare skäl som lyfts fram är att TRV:s beredskapsorganisation fortfarande är under uppbyggnad. Det råder osäkerhet kring vilka krav och behov denna organisation kommer att ha framöver.

Slutredovisning av ärendet

Det är inte aktuellt att avyttra hela fastigheten i dagsläget. På fastigheten bedrivs järnvägsrelaterad verksamhet och för att kunna avyttra hela fastigheten behöver befintliga funktioner och spår ersättas någon annanstans. Det är en tidskrävande process som också skulle medföra en stor kostnad för kommunen eftersom TRV inte har några nyttor av att flytta funktionerna. Kommunen har bedömt att det inte är ekonomiskt genomförbart för dem att finansiera en flytt av funktioner och spår vilket behövs för att frigöra hela fastigheten för bostadsbyggande.

Kommunen har därför undersökt möjligheten att förvärva del av fastigheten som inte har några spår i en första etapp. TRV har i ett första skede avslagit kommunens förfrågan. Med stöd av samordnaren har kommunen och TRV diskuterat fortsatt arbete och innehållet för en utredning som undersöker möjligheter att frigöra mark inom fastigheten. Diskussionen har resulterat i att TRV genomfört en analys av de delar av fastigheten där det inte finns spår och om någon av dessa delar kan avyttras enligt kommunens önskemål. TRV har dock i samband med denna slutredovisning meddelat att de inte kan överlåta en del av fastigheten.

TRV:s bedömning att det inte är möjligt att avyttra en del av området utan järnvägsspår som en etapplösning och det faktum att kommunen saknar möjlighet att själva ta kostnader för att omlokalisera funktioner och spår på anläggningen medför att det blir svårt att komma vidare med en överlåtelse. Eftersom kommunen inte har ekonomiska förutsättningar att bekosta en flytt, behöver finansieringsfrågan lösas för att möjliggöra en utveckling. I annat fall kommer det centrala läget inte kunna tas i anspråk för bostadsbyggande, och planprogrammet för *Västra staden* inte kunna genomföras enligt plan.

4.13 Sigtuna kommun

SFV som förvaltar fastigheten del av Rosersberg 2:1, har meddelat kommunen att staten behöver marken för eget ändamål, då FortV har uttryckt behov av området. FortV är dock positiva till att fortsätta dialogen med kommunen om att avyttra en del av området.

4.13.1 Del av Rosersberg 2:1

Kommunen vill förvärva ett cirka 6 hektar stort område av fastigheten Rosersberg 2:1 som förvaltas av SFV. Kommunen har tidigare, 2012, förvärvat ett område inom Rosersberg 2:1 av SFV och vill komplettera med ytterligare mark för att kunna genomföra planerna på bostadsbebyggelse. Området ingår i planprogram för *Mer Rosersberg*, antaget 2021, och är beläget längs med Slottsvägen vid tillfarten till Rosersbergs slott och ligger som en kil öster om Storbodaanstalten.

Planprogrammet syftar till att utveckla ett nytt bostadsområde i anslutning till Rosersbergs pendeltågsstation. Projektet är ett av Sigtunas största utvecklingsprojekt med cirka 2 500 bostäder samt service. Enligt tidigare bedömningar reduceras exploateringen med 500 bostäder om inte markförvärvet kan genomföras. Inom planområdet finns Rosersbergs slott som utgör ett statligt byggnadsminne, värdefull natur och jordbruksmark. Planområdet ligger också i anslutning till influensområde för Kungsängens övnings- och skjutfält samt Rosersbergs övningsfält vilka utgör riksintresse för totalförsvaret.

SFV har vid tidigare diskussioner framfört att det område kommunen vill förvärva ligger inom den skyddszon som har bedömts nödvändig för att bevara de kulturhistoriska intressena kring Rosersbergs slott och att fastigheten därför inte bör avyttras. SFV har även motsatt sig planförslaget på grund av negativ påverkan på det statliga byggnadsminnet.

Försvarsmakten har i samband med samrådet för planprogrammet framfört oro över att ny bebyggelse nära Rosersbergs övningsfält kan påverka deras verksamhet negativt. Enligt Försvarsmakten kan den föreslagna bebyggelsen komma att begränsa både nuvarande och framtida aktiviteter på fältet och därmed innebära en negativ påverkan på totalförsvarets intressen.

I oktober 2020 informerade Sigtuna kommun *Samordning för bostadsbyggande* om att kommunen tills vidare inte tar någon ytterligare kontakt med SFV i markförvärvsfrågan. Kommunen vill först invänta att arbetet med att den vägplan som möjliggör byggande av planskild korsning till området har kommit längre, alternativt har slutförts, och därigenom att förutsättningarna för en ändrad markanvändning kommit längre. *Samordning för bostadsbyggande* bedömde att ett externt förhandlingsstöd vore värdefullt för parterna när de återupptar förhandlingarna.

Samordnarens arbete med ärendet

Under arbetet med delredovisningen informerade kommunen utredningen att intresset för fastigheten kvarstår, men att inga nya diskussioner har förts mellan kommunen och SFV sedan 2020. Förutsättningarna är i stort sett oförändrade sedan dess, dvs. att kommunen och TRV fortsatt arbetar för att möjliggöra en planskild korsning vid Slottsvägen. Samordnaren har, efter diskussion med SFV, uppmanat kommunen att ta kontakt med SFV om de önskar återuppta dialogen. Kommunen och SFV har därefter haft en första avstämning gällande kommunens intresse. Kommunen har efter det i september 2024 skickat en skriftlig förfrågan till SFV om att få förvärva marken.

Svar från SFV har dröjt, men i mars 2025 svarade de att fastigheten behövs inom staten och att den därmed inte kan avyttras. Kommunen har efterfrågat en ytterligare motivering från SFV varför de inte kan avyttra området och för vilket ändamål staten behöver det. Anledningen är att det har i SFV:s samråd med FortV framkommit att de har behov av fastigheten och planerar att inkomma med en förfrågan att överta fastigheten. Då statens behov går först är det därför inte aktuellt att avyttra fastigheten till kommunen i dagsläget.

Kommunen har tagit kontakt med FortV och efterfrågat ett möte för att kunna få ett tydligare besked om motivet bakom deras intresse samt att diskutera hur det påverkar kommunens planer och det fortsatta arbetet. FortV är positiva till att fortsätta diskutera möjligheterna att avyttra en del av området till kommunen. De ställer sig initialt positiva till ett kommunalt förvärv av mark öster om den å som går genom området, samtidigt som de

själva vill förvärva kommunal mark väster om ån. FortV vill uppnå en långsiktigt väl fungerande gräns mellan militärt område och civilsamhället.

Slutredovisning av ärendet

SFV, som i dagsläget förvaltar marken, har meddelat kommunen att området behövs för statliga ändamål, då FortV framfört ett behov av marken. FortV har dock meddelat utredningen att de är positivt inställd till fortsatt dialog med kommunen om en möjlig överlåtelse av en del av området. Detta är en positiv signal som kan skapa förutsättningar för kommunen att genomföra ett förvärv som möjliggör bostadsbyggande enligt planförslaget för *Mer Rosersberg*.

För att komma vidare krävs dock att kommunen och FortV, när de övertagit marken från SFV, påbörjar ett arbete med att enas om förutsättningar för en överlåtelse och villkor – såsom gränsdragningar och pris. Kommunen och FortV har en upprättad kontakt och planerar att fortsätta dialogen kring dessa frågor. En viktig aspekt för att kunna realisera bostadsbyggande kommer även att vara att planförslaget kan förenas med Försvarsmaktens verksamhet på Rosersbergs övningsfält och riksintresset för totalförsvaret natur- och kulturmiljövärden i området.

4.14 Trosa kommun

Två delar av fastigheten Åby 2:1 ska avyttras till kommunen vilket möjliggör för stadsutveckling och bostadsbyggande öster om Vagnhärad tätort. En process pågår mellan kommunen och SFV för att slutföra överlåtelsen.

Delar av fastigheterna Libbetomta 1:1 och Trössla 1:1 är inte aktuella att avyttra i dagsläget. Områdena har inte pekats ut för utveckling i kommunens ÖP och SFV bedömer att statliga intressen motiverar fortsatt ägande.

4.14.1 Del av Åby 2:1, Libbetomta 1:1 och Trössla 1:1

Trosa är en kommun i stark tillväxt och förväntas fortsätta öka i befolkning. Kommunen och staten har en som en del av Sverigeförhandlingen en överenskommelse där kommunen åtagit sig att bygga 1 700 nya bostäder med anledning av Ostlänkens utbyggnad och det nya resecentrumet i Vagnhärad. Eftersom kommunen har begränsad med egen mark krävs tillgång till ytterligare mark för att uppfylla detta åtagande. Kommunen är därför angelägen om att förvärva mark av SFV, inom fastigheterna Åby 2:1, Libbetomta 1:1 och Trössla 1:1, öster om Vagnhärad tätort.

De aktuella fastigheterna har varit föremål för tidigare utredningar som arbetat med att avyttra statlig mark. Fastigheterna hör till området för Tullgarns slott och kungsgård, som är ett statligt byggnadsminne där det bedrivs jordbruk. SFV har tidigare framhållit att kommunens bostadsplaner står i konflikt med flera skyddsvärda intressen, såsom riksintressen för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv, Natura 2000-område samt bevarande av jordbruksmark. Den jordbruksverksamhet som bedrivs anses vara viktig för att arrendatorn ska kunna bevara och underhålla kulturmiljön.

På *Samordning för bostadsbyggandes* initiativ ägde ett möte mellan parterna rum i december 2020 som avslutades med att man kom överens om att gemensamt arbeta för att hitta en lösning på kommunens behov av mark för bostadsbyggande. *Samordning för bostadsbyggandes* bedömning var det vore värdefullt med ett fortsatt externt stöd i förhandlingarna.

Samordnarens arbete med ärendet

I kontakt med parterna i samband med delredovisningen framkom att diskussionen om överlåtelse varit vilande sedan 2020. Kommunen har valt att avvakta med att återuppta dialogen tills järnvägsplanen för Ostlänken med lokaliseringen av det nya resecentrumet i Vagnhärad vunnit laga kraft. Detta eftersom ett markförvärv tydligt kopplades ihop med Sverigeförhandlingen och de åtaganden om bostadsbyggande som var en del av detta avtal mellan kommunen och staten.

Järnvägsplanen för Ostlänken genom Trosa kommun vann laga kraft efter regeringsbeslut 27 mars 2024. Kommunen har i dialogen med utredningen varit mycket angelägna om att återuppta diskussionen med SFV nu när järnvägsplanen är fastställd. Samordnaren har bistått i att sammanföra parterna för ett första möte i oktober 2024. På mötet presenterade kommunen sitt behov och intresse för fastigheterna som SFV förvaltar samt så diskuterades fortsatt arbete.

Kommunen har prioriterat marken de är intresserade av i fem delområden. Högst prioritet har delområde 1 och 2 inom fastigheten Åby 2:1, som ligger närmast Vagnhärad tätort och gränsar till kommunal exploateringsmark i Solberga. Dessa områden är utpekade som strategisk mark för utveckling i nu gällande ÖP, och kommunen har även inlett ett nytt ÖP-arbete för att konkretisera utvecklingen. Enligt kommunen är det i dagsläget svårt att ange exakt antal bostäder då området påverkas av skyddsintressen samt som i all stadsutveckling sannolikt kommer innehålla ett antal olika typer av funktioner.

Marken består i huvudsak av jordbruksmark av skiftande karaktär. Kommunens bedömning är att marken inte håller särskilt hög kvalitet, och att det finns mer produktiv jordbruksmark på andra platser i kommunen som inte är aktuella för exploatering. Kommunen äger även ett område med högkvalitativ jordbruksmark i närheten, som de kan tänka sig att använda i en bytesaffär med SFV – även om de i första hand vill köpa marken av SFV.

Kommunen är även intresserade av delområde 3 till 5, inom fastigheterna Libbetomta 1:1 och Trössla 1:1, som ligger öster om väg 218. Dessa områden omfattas av riksintressen samt ligger inom Natura 2000-område. Kommunen bedömer att rekreationsintresset är svagt inom delområde 3 och 4 och de framför även att de inte har för avsikt att inkräkta på Tullgarns kulturhistoriska värden. Områdena är emellertid inte utpekade i nuvarande ÖP för utveckling.

Ett uppföljande möte hölls i december 2024. Utifrån kommunens intresse har SFV gjort en bedömning om marken kan avyttras eller om den behövs inom ramen för i myndighetens uppdrag. SFV meddelar att de kan avyttra mark inom de av kommunen prioriterade delområdena 1 och 2 på fastigheten Åby 2:1, utan att krav på ersättningsmark. Bedömningen grundar sig på att en avyttring inte bedöms påverka det statliga byggnadsminnet, naturvärden eller friluftslivet, samt att marken kan undvaras från jordbruksverksamheten.

För övriga delområden (3-5) anser SFV däremot att marken är viktig ur kultur- och naturmiljösynpunkt samt för den jordbruksverksamhet som bedrivs i anslutning till Kungsgården. Dessa områden bedöms därför inte vara möjliga att avyttra. Dessutom framför SFV att det saknas stöd i gällande ÖP för exploatering av dessa områden.

Under våren 2025 har SFV inlett en avyttringsprocess för fastigheten Åby 2:1. SFV har samrått med andra statliga myndigheter, som meddelat att de inte har något intresse av fastigheten. Parterna har enats om gränsdragningen för det markområde som ska ingå i affären, vilket omfattar 20,8 hektar. Både SFV och kommunen har låtit externa värderingsföretag genomföra värderingar av marken som underlag för prissförhandlingarna. Värderingarna skiljde sig åt, men parterna har kunnat enas om en köpeskilling. Den överenskomna köpeskillingen ligger förhållandevis nära mittpunkten mellan de två värderingarna. Parterna är överens om köpeavtalet och i september 2025 fattade Kommunstyrelsen i Trosa kommun beslut om att underteckna det för att sedan skicka det vidare till SFV för signering.

Slutredovisning av ärendet

SFV har erbjudit kommunen att förvärva två områden av fastigheten Åby 2:1 om sammanlagt 20,8 hektar. En avyttringsprocess pågår och parterna är överens om villkoren för överlåtelsen. De två delområdena inom fastigheten utgör den mark som var prioriterad för kommunen att förvärva. För de övriga fastigheterna har SFV motsagt sig en avyttring. Kommunen har inte heller någon ÖP som styrker utvecklingen av dessa områden.

Det är positivt att marken närmast den befintliga tätorten ska avyttras för att möjliggöra bostadsbyggande. Det ger förutsättningar ett bostadstillskott och underlättar för kommunens samlade planering att utveckla Vagnhärad sammanhållet österut. Diskussionerna parterna emellan har underlättats av att kommunen har varit tydlig och konkret i sitt intresse och vad de önskar förvärva.

4.15 Umeå kommun

Detta ärende skiljer sig från övriga eftersom det inte längre handlar om avyttring av statlig mark, utan om att anpassa statlig verksamhet för att möjliggöra bostäder. Kommunen har tidigare önskat att förvärva fastigheten Regimentet 2:1 från FortV, men fokus är nu på att hantera bullerstörningar från Försvarsmaktens stadsnära skjutbanor på I20-området med ändamålet att kunna bygga uppskattningsvis 2 000 bostäder på kommunal mark.

Samordnaren har sammanfört kommunen och Försvarsmakten Högkvarteret för att diskutera möjligheten att hantera bullerproblemtiken från skjutbanan. Parterna har inlett en dialog, men det är ett långsiktigt arbete som kräver fortsatt engagemang och aktivitet från parterna för att komma vidare.

4.15.1 Regimentet 2:1

På fastigheten, som ligger direkt norr om Umeå tätort inom I20-området, har Försvarsmakten verksamhet. I Umeå ligger SkyddC som är Försvarsmaktens kunskapscentrum för skydd mot CBRN-händelser²³. Umeå garnison, till vilket SkyddC hör, består av två geografiska delområden där det bedrivs övningsverksamhet. Längst norrut ligger Umeå garnisons övnings- och skjutfält vilket är det till ytan största området. Söder om detta ligger I20-området, och fastigheten Regimentet 2:1, vilket går som en kil ner mot centrala Umeå. Inom området finns ett 60-tal byggnader och ett

²³ kemiska, biologiska, radiologiska och nukleära händelser

närövningsfält som bl.a. omfattar två skjutbanor. Fastigheten utgör ett riksintresse för totalförsvaret.

Att övningsverksamheten på det södra närövningsfältet och Umeås centralort ligger nära varandra innebär utmaningar. Det innebär utmaningar såväl för Försvarmaktens verksamhet med begränsningar av när övning får äga rum som för boende som blir störda av verksamheten. Det är också ett stort påverkansområde av bullerstörningar från skjutbanorna vilket hindrar byggande av bostäder på områden i närheten.

Tidigare önskade kommunen förvärva fastigheten Regementet 2:1 av FortV. På området hade kommunen långsiktiga planer för en ny stadsdel med upp till 25 000 bostäder. Kommunen hemställde till regeringen 2020 om att få förvärva fastigheten. För att möjliggöra ett förvärv behövde delar av verksamheten flyttas. Kommunen erbjöd andra lägen för att Försvarmakten fortsatt skulle kunna bedriva och vidareutveckla sin verksamhet. Regeringen avslag 2023 framställer efter bl.a. FortV:s yttrande att de inte har för avsikt att avyttra fastigheten då den nyttjas av Försvarmakten som inte angett någon ändrad inriktning för nyttjandet.²⁴

Samordning med bostadsbyggande arbetade initialt med ärendet och hade diskussioner med Umeå kommun, Försvarmakten och FortV om att flytta den militära verksamheten. Men eftersom Umeå kommun hemställt till regeringen om att få förvärva fastigheterna avskrevs det i väntan på beslut.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har i samband med delredovisningen haft kontakt med kommunen och FortV huruvida det hänt något i ärendet efter regeringens beslut. Parterna uppger att de fortsatt har en dialog om utvecklingen av Försvarmaktens verksamhet i Umeå. Kommunen framför att de är angelägna att komma vidare i diskussionen och att de har konkreta förslag på lösningar som kan möjliggöra tillväxt både för Försvarmaktens verksamhet och Umeås bostadsbyggande.

Under 2023 har FortV skickat två förfrågningar till kommunen om att förvärva mark för Försvarmaktens verksamhet. Dels norr om Umeå garnisons övnings- och skjutfält, dels i anslutning till Umeå garnisons näringsövningsfält inom I20-området. Kommunen är positiva till att avyttra mark till FortV norr om Umeå garnisons övnings- och skjutfält. Vad avser

²⁴ Regeringsbeslut Fi2020/04498

utvecklingen inom I20-området vill kommunen ha en fördjupad diskussion om hur Försvarsmaktens verksamhet inte ska medföra begränsningar för kommunens möjligheter till bostadsbyggande i centrala Umeå.

Kommunen arbetar inte längre för att förvärva fastigheten Regimentet 2:1 inom I20-området av FortV. Däremot önskar de att Försvarsmakten flyttar närövningsfältets skjutbanor för att möjliggöra bostadsbyggande och offentlig service på angränsande kommunal mark. En flytt av skjutbanorna från det södra närövningsfältet skulle minska bullerpåverkan i centrala Umeå och därmed kunna möjliggöra för uppskattningsvis 2 000 nya bostäder på kommunal mark. Det finns även planer på en ny gymnasieskola.

Kommunen framför att de har haft en dialog med Försvarsmakten på lokal nivå, dvs. Umeå Garnison, och uppfattar det som att de är positiva till att fortsätta diskutera förslaget att flytta skjutbanorna. Kommunens förslag är att det flyttas till norr om nya Ringledden vid det stora övningsfältet där en ny toppmodern inomhusträningsanläggning anläggs. Där är det även förberett för att Försvarsmakten ska kunna få en egen avfart till sitt område för att inte behöva transportera materiell genom Umeå. Beslut som möjliggör en flytt uppfattas emellertid behövas tas på högre nivå av Försvarsmakten Högkvarteret.

Under hösten 2024 har samordnaren haft enskilda möten med kommunen, FortV och Högkvarteret för att fördjupa sig i ärendet. Kommunen har efterfrågat samordnarens stöd och att samordnaren bistår med en kontakt nationellt på Högkvarteret för att om möjligt komma vidare i processen. Samordnaren har tagit initiativ till ett möte mellan kommunen och Högkvarteret och i januari 2025 hölls ett möte. På mötet diskuterades bl.a. kommunens önskan att minska bullerstörningarna från närövningsfältets skjutbanor på I20-området.

Högkvarteret anser inte att det är ett alternativ att flytta skjutbanorna från närövningsfältet. En omlokalisering skulle kräva ett nytt miljötillstånd, vilket Högkvarteret inte ser som möjligt att ansöka om. En försvårande omständighet är att nya skjutbanor omfattas av strängare miljökrav än äldre, vilket gör processen både komplex och tidskrävande – normalt tar det 5–7 år att få ett nytt tillstånd. Försvarsmakten värnar därför om sina befintliga miljötillstånd och de är restriktiva till att förhandla bort de tillstånd de redan har. För att minska bullerstörningar från närövningsfältet lyfter Högkvarteret istället möjligheten att bygga en inomhusskjutbana. Det skulle kunna göra det möjligt att genomföra grundläggande skjutövningar inomhus, vilket

minskar påverkan på omgivningen. Det är emellertid en kostsam åtgärd. Samtidigt betonar Högkvarteret att det fortsatt finns behov av att skjuta utomhus, eftersom det är viktigt att kunna öva i olika väderförhållanden.

Parterna kommer överens om att ha ett nytt uppföljande möte på plats i Umeå för att försöka hitta konstruktiva lösningar på Försvarmaktens behov av mark, dvs. FortV:s förfrågningar, samt hur bullerproblematiken från skjutbanan på närövningsfältet kan hanteras. Förutom representanter från kommunen och Högkvarteret ska även FortV samt Umeås garnisonchef, och tillika chef för SkyddC, bjudas in till mötet. I det fortsatta arbetet planerar parterna att undersöka möjligheten att bygga en inomhusskjutbana eller om mer av skjutverksamheten kan flyttas till det norra övnings- och skjutfältet och om verksamheten på närövningsfältet kan anpassas – exempelvis genom att minska hur mycket man skjuter där.

Efter det gemensamma mötet har kommunen försökt boka in en ny tid för ett möte. Högkvarteret har uppgett att de är hårt belastade för tillfället men att de har för avsikt att fortsätta diskutera frågan. Kommunen har också en bra dialog med Länsstyrelsen i Västernorrland som har för avsikt att stödja kommunen i fortsatt arbete.

Slutredovisning av ärendet

Samordnaren har medverkat till att Umeå kommun och Högkvarteret har upprättat kontakt och inlett vad som uppfattas kunna bli en konstruktiv och lösningsinriktad dialog. Såväl kommunen som Högkvarteret framhåller att de är positiva till att försöka förhandla fram lösningar som gynnar båda parter. Det är fortsatt ett långsiktigt arbete som kommer kräva aktivitet och engagemang från parterna för att komma vidare. Högkvarteret har flaggat för att de har en hög belastning vilket bedöms påverka deras möjlighet att aktivt verka för en utveckling i nuläget.

Från ett samhällsbyggnadsperspektiv och för att kommunen ska kunna växa centralt med fler bostäder anses det angeläget att de hitta gemensamma lösningar för att möjliggöra fortsatt stadsutveckling. Att ett militärt övningsområde med ett aktivt skjutfält är beläget så pass nära Umeå tätort utgör en betydande utmaning för båda parter. För kommunen innebär det begränsningar i möjligheten att planera för nya bostadsområden, medan Försvarmakten behöver säkerställa att deras verksamhet kan bedrivas utan inskränkningar.

4.16 Vaxholms stad

Delar av båda fastigheterna, Bogesund 1:1 och Rindö 2:256, bedöms kunna avyttras till kommunen. De statliga fastigheterna är viktiga för kommunens möjlighet att utvecklas då det finns begränsat med mark inom kommunen som är möjlig att exploatera. Överlåtelseprocesserna har varit pausade de senaste åren i avvaktan på kommunens planering, men såväl SFV som FortV är positiva till att avyttra.

För Bogesund 1:1 pågår diskussioner mellan SFV och kommunen. Samtidigt arbetar kommunen med att färdigställa sin nya ÖP, som planeras vara klar under 2026. När det gäller Rindö 2:256 pågår en avyttringsprocess, där FortV genomför en värdering av området inför en försäljning.

4.16.1 Del av Bogesund 1:1

Fastigheten förvaltas av SFV, är 120 hektar och ligger på Bogesundslandet. Fastigheten omfattas inte av något riksintresse. Den del av fastigheten som kommunen är intresserad av är ligger utanför befintligt naturreservat och är belägen på norra delen av Bogesundslandet (främst norr om väg 274).

Kommunen har haft initiala planer på att till området på Bogesund flytta ut störande verksamheter som finns på Vaxön, t.ex. plats för bussuppställning och återvinningscentral. På så sätt kan mark frigöras centralt på Vaxön och bebyggas med ungefär 500 bostäder. Delar av Bogesundslandet har också bedömts vara lämpliga för uppskattningsvis 500 bostäder. Kommunen har dock inte haft någon ÖP eller liknande som kan styrka planerna på utvecklingen av området.

SFV har historiskt varit positiva till att diskutera en överlåtelse under förutsättning att tillkommande bebyggelse inte får en negativ påverkan på reservatet och dess natur- och kulturmiljövärden. SFV har efterfrågat en aktuell plan som visar den planerade markanvändningen innan de går vidare med diskussioner om att avyttra mark för samhällsbyggnadsändamål.

Samordning för bostadsbyggande arbetade med ärendet och bedömde att det vore värdefullt för parterna med ett externt stöd i de kommande förhandlingarna. Inom kommunen pågick då arbetet med att ta fram en ny ÖP som beräknades bli antagen hösten 2021. Enligt uppgift från kommunen i februari 2020 kunde förhandlingarna om marköverlåtelsen bli aktuella tidigast under 2022.

Samordnarens arbete med ärendet

Utredningen har följt upp ärendet för att undersöka om några förhandlingar har ägt rum. Både kommunen och SFV uppger att det inte har förts några diskussioner gällande överlåtelse av fastigheten de senaste åren. Kommunen har dock fortsatt intresse av att förvärva marken, då den bedöms vara viktig för Vaxholms framtida utveckling. Fastigheten ses som strategiskt intressant i ett långsiktigt perspektiv. Samordnaren har bistått med att sammanföra parterna för att återuppta diskussionen. Möte med representanter för kommunen och SFV har genomförts i september 2024. På mötet diskuterades aktuella förutsättningar och det fortsatta arbetet.

SFV framförde vid mötet att de är positiva till att pröva förutsättningarna för kommunen att förvärva del av fastigheten. För att komma vidare och inleda förhandlingar behöver dock kommunen ha en aktuell ÖP eller liknande som visar på planerad markanvändning. Ett planförslag för kommunens nya ÖP – Vaxholm 2040 – presenterades under våren 2021 och ett samråd om förslaget hölls. I samrådsversionen är norra Bogesund utpekad som *utbyggnadsområde, blandad bebyggelse*. Arbetet med översiktsplanen pausades dock under 2021 för att ett kulturmiljöprogram först skulle tas fram, vilket blev klart i juni 2024. Kommunen har nu återupptagit ÖP-arbetet, vilket är prioriterat. Kommunen har även för avsikt att arbeta vidare med vilken eller vilka delar av fastigheten Bogesund 1:1 som är intressant att utveckla.

Samordnaren har under den fortsatta utredningstiden följt ärendet och haft kontakt med parterna, som har fört en fortsatt dialog. Kommunens arbete med den nya ÖP:n pågår beräknas vara färdig under 2026. SFV har även framfört till utredningen att de bedömer att en del av fastigheten kan avyttras till kommunen, under förutsättning att marken ska användas för samhällsbyggnadsändamål.

Slutredovisning av ärendet

SFV ser positivt på möjligheten att pröva förutsättningarna för att avyttra en del av fastigheten till kommunen. Samordnaren har bidragit till att återaktivera dialogen mellan parterna. Samtalet mellan parterna uppfattas som konstruktivt och de bedöms kunna genomföra överlåtelsen själva när Vaxholm har en antagen ÖP som styrker samhällsbyggnadsändamålet. För att en överlåtelse ska kunna genomföras behöver de komma överens om villkor som gränsdragning, pris och övriga detaljer.

4.16.2 Del av Rindö 2:256

Fastigheten förvaltas av FortV och är belägen kring redutten på västra Rindö med närhet till färjeläget. Diskussion om överlåtelse mellan kommunen och FortV har en lång historik och har pågått sedan 2012. FortV har inväntat och ställt krav på planprogram som visar på inriktning och användning av marken för samhällsbyggnadsändamål för att kunna avyttra del av fastigheten till kommunen.

Uppskattningsvis 250 bostäder har bedömts kunna byggas på fastigheten. Det finns ett påbörjat planprogram för västra Rindö, *Rindö smedja*. Det är bearbetat efter samråd 2015 men inte antaget. Programmet innehåller bostäder i form av småhus och flerfamiljshus i två delområden av planen på västra Rindö. I den nyligen gällande översiktsplanen 2030 pekas västra Rindö ut som *utredningsområde för bebyggelse* och i samrådsversionen av den nya ÖP:n – Vaxholm 2040 – är västra Rindö utpekad som *utbyggnadsområde, blandad bebyggelse*.

Samordning för bostadsbyggande arbetade med ärendet och bedömde att ett externt stöd kan underlätta för parterna att komma fram till en överenskommelse när det väl blir aktuellt med förhandlingar om förvärv.

Samordnarens arbete med ärendet

Parterna har inte fört några diskussioner sedan *Samordning för bostadsbyggandes* arbete. Kommunens önskan är dock fortsatt att förvärva mark inom fastigheten och det framställs som prioriterat att komma vidare med utvecklingen av västra Rindö. Samordnaren har bistått med att sammanföra parterna för att återuppta diskussionen. Möte med representanter för kommunen och FortV har genomförts i september 2024. På mötet diskuterades aktuella förutsättningar och det fortsatta arbetet.

Planprogrammet för området är inte antaget ännu och den nya ÖP:n beräknas bli klar under 2026. För att skapa förutsättningar för att kunna utveckla området har kommunen arbetat fram en ny vattentjänstplan och planerar påbörja VA-utbyggnad. Den VA-anslutning som planeras till Rindö har prioritet 1 i vattentjänstplanen. En utmaning för utvecklingen av västra Rindö är kapacitetsbrist vid färjeläget. Ett arbete pågår tillsammans med TRV för att öka kapaciteten i färjetrafiken. Detta utgör enligt kommunen två tids- och resurskrävande processer som kommit en bit på vägen.

FortV är positivt inställda till att avyttra fastigheten till kommunen för samhällsbyggnadsändamål. Försvarmakten uppges vilja återta en del

byggnader med stora förråd inom området, motsvarande det före detta centralförrådet. Det bedöms dock inte av FortV påverka kommunens planer på bostadsbyggande upp mot Skarpö. FortV framför att de vill komma vidare i avyttringsprocessen och inväntar att staden ska komma längre med sin planering. Inom området har de redan sålt av mark med pågående verksamhet och genomfört fastighetsbildning för Rindö 2:267-270.

Parterna har under utredningens gång fortsatt föra dialog kring förutsättningarna för en överlåtelse och FortV har meddelat kommunen att de kan tänka sig att avyttra. Vid tidpunkten för denna slutredovisning arbetar FortV med att ta fram en värdering för marken inför fortsatta förhandlingar, vilka är planerade till hösten 2025.

Slutredovisning av ärendet

Fastigheten är efter att ha varit aktuell under många år på väg mot avyttring. Vid tidpunkten för denna slutredovisning värderar FortV del av fastigheten och ett arbete pågår för att realisera överlåtelsen. Den huvudsakliga frågan som återstår att komma överens om uppfattas vara priset. I det fall parterna inte kan enas om värdet på fastigheten kan även kommunen ta fram en egen värdering av marken. Det ger ett kommunen underlag till prisdiskussionerna och stärker kommunens förhandlingsposition om priset. Om inte parterna kan komma överens om värderingen kan möjligheten att vända sig till Lantmäteriet för ett yttrande om värdet nyttjas.

Samordnarens bedömning är att parterna bör kunna komma överens om villkoren. FortV har uttryckt en tydlig vilja att avyttra fastigheten och för Vaxholm är området prioriterat för kommunens framtida utveckling. Parterna uppfattas också ha en bra och lösningsinriktad dialog.

4.17 Växjö kommun

En avyttring av del av Kronoberg 2:1 är inte aktuellt i dagsläget. Kommunen planerar inte att utveckla fastigheten i närtid och har valt att inte gå vidare med diskussioner om att förvärva mark.

4.17.1 Del av Kronoberg 2:1

Fastigheten omfattar ca 102 hektar, ligger norr om stadsdelen Lugnet i Växjö tätort och förvaltas av SFV. Kommunen har historiskt visat ett intresse för en del av fastigheten som består av skog för bostadsbyggande. Det har dock inte funnits någon framtagna plan som stödjer en utveckling av området. SFV har efterfrågat en ÖP eller liknande som redovisar bostadsbebyggelse

eller annan exploatering på fastigheten för att förutsättningslöst pröva frågan om överlåtelse till kommunen.

I avvaktan på att kommunen under 2020 arbetade med att ta fram en ny ÖP arbetade inte *Samordning för bostadsbyggande* med ärendet. Om kommunen planerar för bostadsbebyggelse bedömdes parterna kunna genomföra förhandlingar av markförvärv utan stöd.

Samordnarens arbete med ärendet

I utredningens kontakt med kommunen och SFV har de meddelat att inga diskussioner har förekommit sedan 2020. Kommunen har dock i samband med delredovisningen uppgivit att de fortsatt är intresserade av marken och att den skulle vara bra för att utveckla Växjö, även om inte nödvändigtvis för bostäder.

Kommunen och SFV har haft ett möte för att diskutera kommunens intresse och förutsättningar för ett eventuellt förvärv. I december 2024, efter mötet med SFV, meddelade Växjö kommun samordnaren att de i dagsläget inte har något behov av att gå vidare med ett förvärv av fastigheten. I kommunens ÖP som vann laga kraft 2023 är inte heller området utpekad för utveckling.

Slutredovisning av ärendet

Det är inte aktuellt att avyttra del av Kronoberg 2:1 i dagsläget. Kommunen har valt att inte gå vidare med diskussion om förvärv med SFV. På längre sikt kan fastigheten bli aktuell för överlåtelse förutsatt att kommunen planerar att bygga bostäder eller annan exploatering där och har en ÖP eller liknande som styrker detta.

4.18 Sammanfattning ärendestatus

Samordnarens arbete med överlåtelseärendena har lett till konkreta framsteg. Förhandlingar har i flera ärenden tagit viktiga steg framåt och fastigheter är på väg att avyttras. I flera fall är parterna överens om villkoren och en överlåtelseprocess pågår i slutskede, eller så har kommunen erbjudits att förvärva mark eller genomföra markbyten. I dessa ärenden pågår fortsatt arbete med att lösa någon återstående fråga och slutföra överenskommelser.

För ett antal andra fastigheter har förutsättningarna tydliggjorts och samordnaren kan konstatera att avyttring inte är aktuell i dagsläget eftersom fastigheterna används för statlig verksamhet eller av myndighet eller bolag bedöms behövas för statliga ändamål. Även om detta innebär ett nej till kommunens utvecklingsplaner på den statliga fastigheten, är det ändå ett

klargörande besked för kommunen att förhålla sig till i den fortsatta planeringen. För några av dessa fastigheter kan avyttring bli aktuell vid i ett senare tillfälle, exempelvis om järnvägsanläggningar flyttas eller när kommunen kommit längre med sitt intresse eller planering. I ett antal ärenden är avyttring inte aktuell för närvarande för att kommuner t.ex. inte kommit tillräckligt långt i sitt planarbete eller för att planerna ligger långt i framtiden.

För att beskriva statusen för överlåtelseärendena vid tidpunkten för denna slutredovisning används tre olika bedömningar. Det första två motsvarar att myndighet eller bolag kan avyttra fastigheterna medan den tredje innebär att det inte är aktuellt i dagsläget:

- 1 Avyttring pågår – 3 ärenden: Samordnarens arbete har medverkat till att parterna nu är överens om villkoren och att en process pågår för att överlåta marken från staten till kommunen.
- 2 På väg mot avyttring – 11 ärenden: Samordnarens arbete har medverkat till att myndighet eller bolag har prövat kommunens hemställan om mark och bedömt att de kan avyttra marken. Antingen har de erbjudit kommunen att förvärva marken eller så är de positiva till fortsatta förhandlingar som bedöms kunna leda till avyttring. Innan en överlåtelse kan genomföras behöver emellertid vissa frågor lösas, eller så måste kommunen komma längre i sin interna beredning eller planläggning.
- 3 Avyttring inte aktuell i dagsläget – 14 ärenden: Samordnaren konstaterar att det finns statliga intressen att fortsätta förvalta marken i dagsläget (9 ärenden). Det skulle t.ex. behövas tidskrävande och kostsamma processer för att omlokalisera järnvägsanläggningar (5 ärenden). Det är inte heller aktuellt att gå vidare med avyttring till kommuner som inte har ett intresse just nu utan som snarare vill att statens ska ”reservera” mark för ett eventuellt. framtida behov (5 ärenden).

I efterföljande tabell sammanfattas status för de 28 överlåtelseärenden som samordnaren har arbetat med:

Tabell 7. Överlåtelseärenden samordnaren har arbetat med, inklusive status

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Huvudsakligt innehåll	Status
1. Boden**	Flera fastigheter	FortV	Bostäder (≈ 300) + offentlig service + nyindustrialisering	2
2. Eslöv	Del av Eslöv 54:1 (del av Bangården)	TRV	Bostäder (en del av totalt 1000)	3
3. Gällivare	Del av Råneträsk 5:77	SFV	Nyindustrialisering	3
4. Gällivare	Del av Järnvägen 100:1, Gällivare 5:16, 100:4, 100:5 och Lina 3:38	TRV/SFV	Bostäder (≈ 200-300)	3
5. Gällivare	Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1	Sveaskog	Nyindustrialisering / Tillfälliga bostäder	2
6. Gävle*	Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5	FortV	Bostäder (≈ 10 000)	3
7. Helsingborg	Söder 2:69 och 2:70	Jernhusen	Bostäder (≈ 300, av totalt 1 500)	3
8. Hässleholm	Två delar av bangårdsområdet	TRV	Bostäder (≈ 750, av totalt 1500)	3
9. Kristianstad*	Del av Lillö 50:2	SFV	Översvämningsskydd	1
10. Kristianstad**	Kristianstad 4:47 (Bangårdsområdet)	Jernhusen	Bostäder/offentlig service	3
11. Kristianstad**	Kristianstad 4:1 och 5:41	TRV	Bostäder (≈ 400)	3
12. Kungälv**	Del av Kastellegården 1:1	SFV	Bostäder (≈ 800-900)	3
13. Linköping*	Rystad Tuna 1:1	SFV	Bostäder (≈ 1000, av totalt 3000)	2
14. Malmö**	Del av Husie 173:153 (f.d. Kvarnby Skjutbana)	FortV	Bostäder (≈ 200)	1
15. Malmö**	Delar av Husie 173:153 (Husie mosse)	FortV	Bostäder (≈ 200)	2
16. Malmö**	Delar av Järnvägen 1:1 (Österväns station och Katrinelund)	TRV	Bostäder (≈ 500)	2
17. Malmö**	Delar av Järnvägen 1:1 (Bangårdterassen, Spår område vid Malmö C och Hyllie)	TRV	Bostäder (≈ 500)	3
18. Malmö	Delar av Ringvägen 1:1	Svedab	Bostäder (≈ 100)	2
19. Malmö (Burlöv och Staffanstorp)	Flera fastigheter (Staffantorsbanan)	TRV	Kommunikationsstråk	2
20. Mariestad	Del av Marieholm 1:13	Sveaskog	Bostäder (≈ 1000, av totalt 3000)	2
21. Nässjö*	Åker 1:6 (del av bangården)	TRV	Bostäder (≈ 300, av totalt 500-600)	3
22. Sigtuna*	Del av Rosersberg 2:1	SFV	Bostäder (≈ 500, av totalt 2000-2500)	2
23. Trosa*	Del av Åby 2:1	SFV	Bostäder (≈ 500)	1
24. Trosa*	Del av Libbetomta 1:1 och Trösla 1:1	SFV	Bostäder (≈ 500)	3
25. Umeå**	Regementet 2:1	FortV	Bostäder (≈ 2 000)	3 ²⁵
26. Vaxholm*	Rindö 2:256	FortV	Bostäder (≈ 250)	2
27. Vaxholm*	Del av Bogesund 1:1	SFV	Bostäder (≈ 500)	2
28. Växjö**	Del av Kronoberg 2:1	SFV	Offentlig service	3

En asterix motsvarar de ärenden vilka *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behövde externt stöd. Två asterixer är ärenden som i samma utredning avskrevs för att parterna bedömdes kunna slutföra förhandlingarna själva eller att de inte var aktuella då. Ärenden utan asterix är nya för detta uppdrag. Status 1 motsvarar avyttring pågår, 2 på väg mot avyttring och 3 avyttring inte aktuell i dagsläget.

²⁵ Ärendet i Umeå skiljer sig från övriga ärenden då det handlar om att anpassa statlig verksamhet, i form av Försvarsmaktens skjutövningar, för att kunna möjliggöra bostadsbyggande på kommunens närliggande mark.

Av de ärenden som samordnaren har arbetat med pågår arbete för att åstadkomma avyttring av ingående fastigheter i 14 av ärendena. De avyttringsprocesser som pågår samt de ärenden där framtida avyttring är möjlig, dvs. där myndighet eller bolag bedömt att de kan avyttra marken men där någon fråga är kvar att lösa, bedöms resultera i att omkring 4 000 bostäder kan byggas på vad som idag är statlig mark. Flest antal bostäder möjliggörs, om och när parterna kommer överens om kvarvarande frågor, på fastigheterna i Linköping och Mariestads kommun. Till bostadsbyggandet på den statliga marken kommer den exploatering som kan ske på angränsande mark, vilket innebär att det totala antalet bostäder och den offentliga service som kan utvecklas blir ännu större.

De huvudfrågor som återstår att lösa i de 11 ärenden där myndighet eller bolag har bedömt att en avyttring är möjlig handlar för de flesta ärenden om att komma överens om villkor för överlåtelsen, exempelvis vilka områden som ska ingå och gränsdragningar för dessa samt priset för fastigheten. För några ärenden behöver även andra processer inväntas, exempelvis att beslut att lägga ned järnvägsspår ska tas eller att kommunen ska återkomma när det är aktuellt för dem att gå vidare med ett förvärv. För att överlåtelsen ska kunna genomföras behöver dessa frågor först hanteras, så att parterna är överens och en försäljning kan slutföras. Det kommer vara viktigt för parterna att fortsätta ett aktivt arbete för att lösa de kvarvarande frågorna efter denna utrednings arbete.

I efterföljande tabell synliggörs de 14 överlåtelseärenden som är på väg mot avyttring och vilken eller vilka frågor som återstår för parterna att komma överens, alternativt de processer som behöver inväntats eller komma längre, innan en överlåtelse kan genomföras i de 11 ärendena där det är aktuellt:

Tabell 8 - Överlåtelseärenden på väg mot avyttring

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Status	Huvudfråga/or kvar att lösa
Boden	Flera fastigheter	FortV	2	Vilka områden som ingår i intentionsavtal, värdering och pris
Gällivare	Storlandet 5:1 och Nuollamyren 1:1	Sveaskog	2	Värdering och pris
Kristianstad	Del av Lillö 50:2	SFV	1	Överens
Linköping	Rystad Tuna 1:1	SFV	2	Hantering av SBM, hur stort område som ska överlätas, värdering och pris
Malmö	Del av Husie 173:153 (f.d. Kvarnby Skjutbana)	FortV	1	Överens
Malmö	Delar av Husie 173:153 (Husie mosse)	FortV	2	Bytesaffär eller avyttring, värdering och pris
Malmö	Delar av Järnvägen 1:1 (Österväns station och Katrinelund)	TRV	2	Relaterade planprocesser behöver komma längre
Malmö (Burlöv och Staffanstorps)	Flera fastigheter (Staffanstorpsbanan)	TRV	2	Beslut att lägga ned spår, ingående fastigheter, hantering av föreningar, värdering och pris
Malmö	Delar av Ringvägen 1:1	Svedab	2	Relaterade processer behöver komma längre
Mariestad	Del av Marieholm 1:13	Sveaskog	2	Möjlig bytesmark, värdering och pris
Sigtuna	Del av Rosersberg 2:1	SFV	2	Villkor - gränsdragning etc. Fortsatta diskussioner med FortV som ska överta området.
Trosa	Del av Åby 2:1	SFV	1	Överens
Vaxholm	Rindö 2:256	FortV	2	Värdering och pris
Vaxholm	Del av Bogesund 1:1	SFV	2	Ny ÖP och villkor

För de ärenden som inte är aktuella att avyttra i dagsläget framgår de huvudsakliga anledningarna i efterföljande tabell. I dagsläget är det inte aktuellt med avyttring i 14 av ärendena. Anledningarna härrör till att det finns statliga intressen att fortsätta förvalta marken, att det behövs tidskrävande processer för att exempelvis omlokalisera järnvägsfunktioner innan en avyttring kan bli aktuell, eller kommunen är inte intresserade av att köpa marken just nu.

Tabell 9. Överlåtelseärenden som inte är aktuella att avyttra i dagsläget

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Status	Anledning/ar
Eslöv	Del av Eslöv 54:1 (del av Bangården)	TRV	3	Järnvägsverksamhet – kostnad för omlokalisering
Gällivare	Del av Råneträsk 5:77	SFV	3	LKAB/kommunen inte behov av marken
Gällivare	Del av Järnvägen 100:1, Gällivare 5:16, 100:4, 100:5 och Lina 3:38	TRV/SFV	3	Kommunen inte aktiv / delar behövs för järnvägens funktion
Gävle	Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5	FortV	3	Totalförsvarets intresse
Helsingborg	Söder 2:69 och 2:70	Jernhusen	3	Järnvägsverksamhet – behov av depå i dagsläget
Hässleholm	Två delar av bangårdsområdet	TRV	3	Järnvägsverksamhet – kostnad för omlokalisering / delar behövs för järnvägens funktion
Kristianstad	Kristianstad 4:47 (Bangårdsområdet)	Jernhusen	3	Kommunen prioriterar inte bostadsbyggande
Kristianstad	Kristianstad 4:1 och 5:41	TRV	3	Kommunen inte aktiv, Järnvägsverksamhet – kostnad för omlokalisering
Kungälv	Del av Kastellegården 1:1	SFV	3	Jordbruksmark – behövs för Kungsgården (kulturmiljö)
Malmö	Delar av Järnvägen 1:1 (Bangårdterrassen, Spårområde vid Malmö C och Hyllie)	TRV	3	Järnvägsverksamhet – behövs för järnvägens funktion
Nässjö	Åker 1:6 (del av bangården)	TRV	3	Järnvägsverksamhet – kostnad för omlokalisering
Trosa	Del av Libbetomta 1:1 och Trösslå 1:1	SFV	3	Jordbruksmark – behövs för Kungsgården (Kulturmiljö), Natura 2000-område
Umeå	Regementet 2:1	FortV	3	Totalförsvarets intresse – i stället fokus på att hantera bullerstörningar från skjutfältet
Växjö	Del av Kronoberg 2:1	SFV	3	Kommunen inte aktiv

Sammantaget medför statliga intressen att fortsätta äga marken, eller att kommunen inte är aktiv, att uppemot 15 000 bostäder som skulle kunna byggas på det som idag är statlig mark inte kommer att möjliggöras i dagsläget. En majoritet av dessa bostäder gäller ärendet i Gävle. I Gävle har Försvarsmakten genom Fortifikationsverket ett förändrat och nu ökat behov av mark som tidigare varit aktuellt att avyttra vilket påverkar Gävles långsiktiga planer på en stadsdel med cirka 10 000 bostäder. De aktuella fastigheterna ska nu återinföras i Försvarsmaktens hyresavtal med Fortifikationsverket. I ärendet i Umeå är det inte heller aktuellt med en överlåtelse då Försvarsmakten nyttjar fastigheten. Diskussionen har i stället handlat om att möjligheten att hantera bullerstörningar från övningsfältet för att möjliggöra bostadsbyggande på kommunal mark i närheten.

Den vanligaste orsaken till att vissa fastigheter inte kan avyttras, vilket gäller för sju av ärendena, är förekomsten av aktiva järnvägsspår och pågående järnvägsrelaterad verksamhet. För fem av dessa ärenden skulle det, åtminstone delvis, kunna vara möjligt frigöra marken för bostadsändamål

genom att befintliga järnvägsanläggningar med dess spår och funktioner omlokaliseras. Det är dock en kostsam process för kommunerna och leder allt som oftast till att avyttringsprocessen fastnar och därmed att kommunens planer på bostadsbyggande inte realiserar.

I ett par ärenden bedömer även SFV att fastigheter behövs ur kultur- och naturmiljösynpunkt samt för den jordbruksverksamhet som bedrivs i anslutning till Kungsgården i Kungälv respektive Trosa kommun. Dessa områden bedöms därför inte vara möjliga att avyttra till kommunen för samhällsbyggnadsändamål. I några av ärendena har kommunen inte drivit frågan om markförvärv aktivt, vilket behövs för att kunna komma vidare med ett förvärv. Det bottnar i de flesta fall att de inte är intresserade i dagsläget utan att det handlar om ett eventuellt långsiktigt intresse.

5. Underlätta avyttring av statlig mark

Mark är en av de mest grundläggande resurserna för kommunal utveckling. Den utgör grunden för bostäder, infrastruktur, näringsliv, grönområden och offentlig service. Men tillgången på mark – särskilt attraktiv, byggbar och strategiskt belägen mark – är ofta begränsad. De fastighetsförvaltande statliga myndigheterna och bolagen förvaltar stora landareal som har potential att ha betydelse för bostadsbyggande och grön industriomställning i Sveriges kommuner – även om en stor del av ägandet återfinns i glesbefolkade områden som fjällen och norra Sverige.

Samordnaren kan konstatera att statens markäggande är en viktig resurs för kommunal utveckling och tillväxt, även om utredningen inte har en heltäckande bild av alla kommuners intresse och hur stort det faktiska behovet är av statlig mark är. För de kommuner som berörs av de ärenden samordnaren har arbetat med är statens mark många gånger central för att kommunen ska kunna fortsätta utvecklas. I samband med delrapporten framkom även att flera kommuner ser ett framtida behov av statlig mark. Behovet och efterfrågan av statlig mark kan även förändras över tid som ett resultat kommunal tillväxt, exempelvis genom nya industrisatsningar. Det innebär att statlig mark som idag inte efterfrågas kan komma att bli viktig i framtiden, särskilt med tanke på att byggbar mark ofta är en bristvara.

För att underlätta att statlig mark ska kunna överlåtas till kommuner för bostadsbyggande och andra samhällsbyggnadsändamål redogörs i det följande för dels identifierade framgångsfaktorer i förhandlingar mellan kommun och den statliga myndighet eller bolag som förvaltar marken, dels

för de förslag som samordnaren har med syfte att underlätta avyttring av statlig mark och därigenom främja ett ökat bostadsbyggande.

5.1 Framgångsfaktorer

I genomförandet av uppdraget har ett antal framgångsfaktorer vid överlåtelse av statlig mark identifierats som ökar möjligheten att genomföra överlåtelser. Dessa faktorer bygger dels på grundläggande förutsättningar som behöver vara uppfyllda, dels på strategier och förhållningssätt som kan tillämpas i förhandlingar mellan kommuner och statliga myndigheter eller bolag.

Strategierna är inte allmänt tillämpliga i alla sammanhang, men kan fungera som en utgångspunkt och ses som ett stöd för att skapa en konstruktiv och framåtriktad dialog, där båda parter arbetar mot en överlåtelse. Genom att lyfta fram dessa faktorer kan utredningen bidra till att skapa bättre förutsättningar för samverkan och ökad förståelse för vad som krävs för att en överlåtelse ska kunna genomföras. De identifierade framgångsfaktorerna är indelade i tre kategorier: stat, kommun och gemensamma:

Grundförutsättning från statens sida

Prioritering av avyttringsfrågan inom myndigheten eller bolaget

Prioriteringen av avyttringsfrågan inom den statliga myndigheten eller bolaget är avgörande för att statlig mark ska kunna överlåtas till kommuner. Gällande regelverk medger att statliga myndigheter ”får” avyttra mark men är inte styrande mot att de ”bör” eller ”ska” avyttra statlig mark som de bedömer inte behövs. För statliga bolag är frågan om att avyttra mark till kommuner för samhällsbyggnadsändamål en fråga som bolagets ledning styrelse ansvarar för vid sidan om den styrning som regeringen och riksdag utövar.

Detta innebär att möjligheten att avyttra mark i praktiken är beroende av att den fastighetsförvaltande myndigheten eller bolaget själv väljer att prioritera frågan om avyttring. Ett kommunalt förvärv av statlig mark förutsätter därför att den aktuella myndigheten eller bolaget både bedömer att marken kan avyttras och aktivt prioriterar att genomföra en sådan överlåtelse.

Kommunala framgångsfaktorer

Aktuell översiktsplan (ÖP) eller liknande

En grundförutsättning för att få stöd för ett markförvärv med förtur är att

kommunen har en gällande ÖP, eller på annat sätt kan styrka, att marken behövs med hänsyn till belägenheten och kommunens utveckling för samhällsbyggnadsändamål. Utan detta underlag är det svårt att komma vidare i diskussionerna med förvaltande myndighet eller bolag och realisera en överlåtelse eftersom regelverket ställer krav på att samhällsbyggnadsändamålet ska styrkas. De statliga myndigheterna lägger stor vikt på att kommunerna kan presentera ett underlag att marken behövs för kommunal utveckling.

Tydligt och konkret intresse från kommunen

Samordnaren kan konstatera att i de fall kommunerna tydligt kan formulera sina behov och har ett reellt och aktuellt intresse för marken när man inleder dialogen med myndighet eller bolag, att det underlättar för att komma vidare i diskussionerna. Ju mer angelägen kommunen är om att förvärva marken och ju tydligare de kan vara om vilket markområde de vill förvärva, desto större är möjligheten att komma till avslut i förhandlingarna.

Prioritering av markområden

Att kunna prioritera vilken mark som kommunen är mest angelägen att förvärva har i en del ärenden visat sig vara en gynnsam strategi för att komma vidare med åtminstone en del av det område kommunen önskar förvärva, särskilt om det inte är möjligt att förvärva hela området. Genom att kunna göra tydliga prioriteringar i vilken ordning olika delar av markområdet behövs för kommunala ändamål, kan processen bli både mer strukturerad och framgångsrik.

Skriftlig dokumentation

Skriftlig dokumentation av kommunens intresse hjälper till att driva processen framåt, få formella svar och följa ärendet över tid.

Dokumenterade förfrågningar ökar chansen att frågan inte ska fastna hos myndigheten eller bolaget. Det är också viktigt att det finns för att kunna följa historiken i ärendet över tid, särskilt när involverade personer inte längre finns kvar inom organisationen.

Våga föra dialog

Det är centralt att parterna för en ömsesidig dialog med varandra. Det behövs i regel en bra dialog för att kunna komma överens. Det är också viktigt att kommuner inte tappar tron på att det går att föra dialog med staten när processen upplevs som komplex och det är svårt att komma

avstannat för att myndigheter eller bolag väntat på återkoppling eller ytterligare underlag från kommunen.

Intern samordning

En god intern samordning är viktig. Det minskar risken för interna motsägelser, dubbelarbete eller att frågor behöver tas om från början. Det skapar också tydlighet gentemot motparten. Samordning behövs både internt på kommunen mellan förvaltningar, avdelningar och kommunala bolag som kan vara berörda, samt inom staten mellan myndigheter.

Mandat och förhandlingar på rätt nivå

Det är avgörande att träffa rätt personer hos motparten och föra dialogen på rätt beslutsnivå för att få tydliga och snabba besked. Om de personer som deltar i dialogen inte har mandat att fatta beslut eller göra avvägningar, riskerar processen att stanna upp. Det kan leda till fördröjningar, osäkerhet och ibland till att möjligheter går förlorade. När rätt personer med rätt befogenheter deltar, kan förhandlingar föras framåt mer effektivt. Den kommunala beslutsprocessen är dock strukturerad så att beslut kan behövas förankras politiskt i kommunen innan de kan ge besked, vilket kan ta tid.

Tempo i processen

Ett visst tempo i förhandlingarna är gynnsamt. Långdragna förhandlingar kan leda till förändrade förutsättningar eller att nyckelpersoner byts ut, vilket kan försvåra möjligheten att genomföra en överlåtelse eller, som vi har sett, att utan tempo kan processen helt stanna av. Det är därför viktigt att det hela tiden finns en tydlig plan för fortsatt arbete och vem som förväntas göra vad för att diskussionerna inte ska stanna av. När förhandlingar drar ut på tiden finns även en risk att förutsättningar och behov förändras och därmed också att en överlåtelse inte kan realiseras i slutändan.

Avsiktsförklaringar

I ärenden som omfattar flera fastigheter eller innehåller svåra knäckfrågor kan en gemensam avsiktsförklaring, exempelvis i form av ett intentionsavtal, ibland kallat letter of intent, mellan parterna fungera som ett viktigt verktyg för att arbeta systematiskt mot en framtida marköverlåtelse. Ett sådant avtal bör tydliggöra förutsättningarna och vilka markområden som kommunen har möjlighet att förvärva. Dokumentet skapar förutsägbarhet och fungerar som en gemensam referenspunkt i det fortsatta arbetet. Det hjälper parterna att hålla fokus på vad som ska uppnås och underlättar samordning och framdrift i förhandlingarna.

5.2 Samordnarens förslag

För att underlätta att statlig mark avyttras för samhällsbyggnadsändamål och ökat bostadsbyggande, lämnar samordnaren några förslag som identifierats och som enligt samordnarens bedömning kan bidra till detta. Förslagen bedöms inte medföra behov av ytterligare ekonomiska resurser, utan kan genomföras inom berörda myndigheters uppdrag och genom förtydligande skrivningar i styrdokument. Det handlar om justeringar inom följande områden:

- Stärkt styrning och uppföljning för myndigheter.
- Förtydliganden i *Försäljningsförordningen* – fastighetsförvaltande myndigheter bör sälja fast egendom som inte behövs.
- Förtydliganden i *Försäljningsförordningen* – Länsstyrelsen bör ges en rådgivande- och samordnande roll i överlåtelseärenden.
- Undersök om centralt lokaliserade lastplatser för järnvägen skulle kunna omlokaliseras för att frigöra mark genom t.ex. samverkan.

Byten av fastigheter mellan stat och kommun bör analyseras och följas upp för att bedöma om det finns behov av att ytterligare klargöra förutsättningarna för det. Samordnaren kan konstatera att byten eller kvittning av fastigheter mellan stat och kommun sker. På förekommen anledning vore önskvärt att förtydliga hur byten ska genomföras för att vara förenliga med budgetlagen samt om det behövs rutiner för det.

I likhet med utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14), ser även denna utredning ett värde i att införa ett skyndsamhetskrav i *Försäljningsförordningen*. Samordnaren bedömer det som angeläget att myndigheternas överlåtelser av statlig egendom inte onödigtvis försvåras eller fördröjs. Detta för att möjliggöra att statlig mark, när så är lämpligt, kan ställas till förfogande för en kommun som behöver den för bostadsförsörjningsändamål. Ett skyndsamhetskrav bedöms kunna bidra till att detta sker mer effektivt.

5.2.1 Stärkt styrning och uppföljning för myndigheter

Förslag: Samordnaren föreslår att de fastighetsförvaltande myndigheterna bör fortsätta att årligen få i uppdrag i regleringsbrevet att återrapportera arbetet med försäljningsärenden avseende fastigheter till kommuner för samhällsbyggnadsändamål. Även bytesaffärer mellan stat och kommun bör följas upp på detta sätt. Regeringen kan även överväga att ge de fastighetsförvaltande myndigheterna en tydligare inriktning att bidra till samhällsbyggnadsändamål, särskilt bostadsbyggande.

På motsvarande sätt föreslår samordnaren att det vore önskvärt om även de statliga bolagens försäljning av fastigheter till kommuner för bostadsbyggande följdes upp.

Skälen till förslaget

Myndigheter ska ha mark som behövs för deras ändamål och får avyttra mark som inte behövs för statliga intressen. Det är i första hand de respektive myndigheterna som bereder dessa frågor och gör avvägningen om marken kan avyttras utifrån myndigheternas uppdrag och mål. Statliga myndigheter prioriterar sin verksamhet utifrån hur de är styrda av regering och riksdag. De statliga myndigheterna som förvaltar fastigheter styrs genom instruktion, regleringsbrev, särskilda regeringsbeslut och andra styrdokument.

Samhällsbyggnadsmål och ett bostadsbyggande är inte centrala mål för de berörda myndigheterna, till viss del med undantag för TRV där det är ett delmål. Det har dock varit underordnat i de ärenden som är aktuella i uppdraget i relation till järnvägens funktion. Det har framhållits från både myndigheter och bolag att de inte upplever att det finns någon tydlig styrsignal i sådan riktning riktad direkt till dem. Regeringens ambition med uppdraget, och kommunernas behov, av ett ökat bostadsbyggande blir därmed en möjlighet för myndigheterna att stödja om deras fastigheter inte bedöms behövas för annat. Med nuvarande ordning bedöms inte behovet av bostadsbyggande alltid väga lika tungt i avvägningen gentemot andra intressen när det uppstår intressekonflikter som är en del av myndighetens uppdrag.

För att öka möjligheten att statlig mark avyttras till kommuner för bostadsbyggande vore det önskvärt att statens roll som möjliggörare för kommunal expansion och samhällsutveckling tydliggörs. Regeringen har möjlighet att genom t.ex. myndighetsstyrning tydligare betona vikten av att mark överläts till kommuner för samhällsbyggnadsändamål, och att dessa överlåtelser sker på ett effektivt och samordnat sätt.

Det återrapporteringskrav som infördes i regleringsbreven 2025 för SFV och TRV av hur de arbetat med försäljningsärenden är exempel på ökad tydlighet som givit resultat är samordnarens bedömning. De fastighetsförvaltande myndigheterna bör därför även fortsättningsvis årligen få i uppdrag i regleringsbrevet att rapportera arbetet med försäljningsärenden avseende fastigheter till kommuner för samhällsbyggnadsändamål. Samordnaren bedömer det som önskvärt att även FortV:s arbete med avyttringar för

samhällsbyggnadsändamål följs upp. Att tydligare styra och följa upp hur fastighetsförvaltande myndigheter bidrar till samhällsbyggnads mål har betydelse.

Tidigare utredningar, såsom *Bostäder på statens mark – en möjlighet?* och *Samordning för bostadsbyggande*, har också föreslagit att regeringen bör hantera intressekonflikter och prioriteringsfrågor genom styrning av berörda myndigheter. I utredningen *Nationell fysisk planering* föreslås en ändrad instruktion till SFV så att det tydligt framgår att myndigheten ska bidra till bostadsbyggande och industrietablering där så är lämpligt. Syftet är att mer aktivt använda statens markinnehav för att bidra till väsentliga samhällsomställningar.

Regeringen kan även överväga att ge de fastighetsförvaltande myndigheterna en tydligare inriktning att bidra till samhällsbyggnadsändamål, särskilt bostadsbyggande. Om samhällsbyggnadsändamålet blir tydligare i myndigheternas uppdrag och att de ska medverka till det ett ökat bostadsbyggande, bedöms det kunna bidra till möjligheten att mark kan avyttras eftersom dessa ändamål då kan vägas som ett jämförbart intresse vid avvägningar mot andra statliga behov. Det innebär också att myndigheterna aktivt och mer regelbundet bör pröva möjligheterna att avyttra mark till kommuner i syfte att främja en sådan utveckling vilket vore ett önskvärt klagörande.

5.2.2 Förtydliganden i *Försäljningsförordningen* – fastighetsförvaltande myndigheter bör sälja fast egendom som inte behövs

Förslag: Regleringen i förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom m.m. 8 § föreslås av samordnaren ändras från att en fastighetsförvaltande myndighet får sälja fast egendom till att de bör sälja fast egendom om egendomen inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten.

Nuvarande lydelse:

8 § En fastighetsförvaltande myndighet får sälja fast egendom om egendomen inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten.

Föreslagen lydelse:

8 § En fastighetsförvaltande myndighet bör sälja fast egendom om egendomen inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet och om det inte finns särskilda skäl för att egendomen fortfarande ska ägas av staten.

Skälen till förslaget

I 8 § *Försäljningsförordningen* framgår grundförutsättningen för myndigheters försäljning av statliga mark. Den nuvarande formuleringen, att myndigheter får sälja fast egendom, innebär att försäljning är en möjlighet – inte en skyldighet. Det ger myndigheterna stort tolkningsutrymme och kan leda till att mark som inte längre behövs ändå behålls, trots att den skulle kunna användas för exempelvis bostadsbyggande.

En förändring av ordalydelsen från ”får” till ”bör” i *Försäljningsförordningens* 8 § skulle utgöra en tydligare styrsignal från regeringen. Det skulle enligt samordnarens bedömning innebära att myndigheter inte bara har möjlighet, utan också en tydligare förväntan på sig att aktivt pröva och verka för avyttring av mark som inte behövs i statlig verksamhet. En sådan ändring skulle ligga mer i linje med detta uppdrag att öka tillgången på byggbar mark genom att frigöra statlig mark för kommunal utveckling och bostadsförsörjning.

En förändring av *Försäljningsförordningen* 8 § skulle också skapa bättre samstämmighet med förordningens 10 § där det framgår att en fastighetsförvaltande myndighet ”skall” medverka till att statens långsiktiga planering av mark- och lokalbehov samordnas med kommunernas översiktsplanering. Genom att stärka kopplingen mellan dessa paragrafer skulle det bli tydligare att myndigheter inte bara ska behålla mark för sin egen verksamhet, utan också aktivt bidra till att frigöra mark som kan användas för samhällsbyggnadsändamål.

5.2.3 Förtydliganden i *Försäljningsförordningen* – Länsstyrelsen bör ges en rådgivande- och samordnande roll

Förslag: Samordnaren föreslår Länsstyrelsen får en rådgivande och samordnande roll i överlåtelseärenden mellan kommunen och den fastighetsförvaltande myndigheten. För att genomföra detta föreslår samordnaren att förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom m.m. kompletteras med att Länsstyrelsen, på begäran av någon av parterna, ska ha en rådgivande och samordnande roll, inom ramen för förhandlingar om försäljning av statlig mark till kommuner för samhällsbyggnadsändamål.

Skälen till förslaget

Det finns fortsatt behov av stöd i flera ärenden som samordnaren arbetat med, där viktiga frågor återstår för parterna att lösa innan en avyttring kan genomföras. Utan stöd visar historiken att förhandlingar riskerar att avstanna, vilket kan fördröja viktiga bostadsprojekt. Det kan också uppstå nya ärenden, eller andra pågående ärenden, där kommunen behöver stöd i kontakten med den förvaltande myndigheten eller bolaget.

Såväl detta uppdrag som tidigare utredningar – *Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter* och *Samordning för bostadsbyggande* – har haft i uppdrag att verka för att få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter. En gemensam slutsats är att externt stöd har varit värdefullt för att parterna ska engagera sig och för att processen och samtalen ska kunna drivas framåt. Samtalen mellan kommunen och fastighetsförvaltande myndighet eller bolag tar ofta tar lång tid då de inbegriper komplexa frågeställningar och en förutsättning för att en överlåtelse ska genomföras är att parterna kan komma överens.

Samordnaren för denna utredning föreslår att Länsstyrelsen framöver får i uppdrag att vara rådgivande och vid behov samordna processen mellan kommunen och den fastighetsförvaltande myndigheten. Länsstyrelsens uppgift ska vara att underlätta kontakten mellan kommunen och myndigheten, bidra till att parterna möts och bistå i att förhandlingarna hålls levande och drivs framåt. En sådan samordnande roll stärker förutsättningarna för att överlåtelseprocesser inte stannar upp eller drar ut onödigt på tiden, utan i stället förs mot ett avslut. Detta ska i sin tur göra det enklare och snabbare att, när det är lämpligt, ställa statlig mark till förfogande för kommuner som behöver den för bostadsförsörjning. Genom att Länsstyrelsen erbjuder ett kontinuerligt externt stöd skapas en varaktig lösning som finns tillgänglig när behov uppstår från kommun eller myndighet. Stödet finns tillgängligt vid behov och ersätter därmed behovet av tillfälliga insatser likt detta uppdrag.

Samordnaren har i mötena med de berörda Länsstyrelserna diskuterat denna möjlighet och Länsstyrelsens roll. En majoritet av Länsstyrelserna är positiva till att kunna ha en faciliterande och samordnande funktion i kontakten mellan kommun och myndighet. Länsstyrelsen har stor vana att samarbeta med både kommuner och statliga myndigheter och har redan har denna samordnande roll mellan kommun och stat i planärenden.

Ett tillägg i *Försäljningsförrordningen* som ger Länsstyrelsen en samordnande roll kan jämföras med den ordning som genomförts för Lantmäteriet 2017. Sedan ändringen genom SFS 2017:572 har 18 § i *Försäljningsförrordningen* fått en ny lydelse som innebär att parter, inom ramen för förhandlingar om försäljning av statlig mark till kommuner för samhällsbyggnadsändamål, kan begära ett yttrande från Lantmäteriet om värdet på egendomen. Detta yttrande ska vara vägledande vid fastställandet av pris och övriga villkor för överlåtelsen

Genom att Länsstyrelsen ges en samordnande roll i *Försäljningsförrordningen* kan även samverkan mellan stat och kommun förbättras. Det skulle skapa en tydligare koppling till den samverkan som redan eftersträvas i 10 §, där det framgår att fastighetsförvaltande myndigheter skall bidra till att statens långsiktiga planering samordnas med kommunernas översiktsplanering. En samordnande roll för Länsstyrelsen skulle kunna bidra till att överbrygga målkonflikter, underlätta dialogen mellan parter och skapa bättre förutsättningar för att statlig mark används strategiskt i samhällsbyggandet.

5.2.4 Undersök om centralt lokaliserade lastplatser för järnvägen skulle kunna omlokaliseras för att frigöra mark genom t.ex. samverkan

Förslag: Samordnaren föreslår att initiativ tas för att undersöka om det går att finna möjliga former för samarbete och samverkan med flera parter, som kommuner och nyttjanderättshavare, för att möjliggöra flytt av lastplatser i centrala lägen för att frigöra mark för bostadsbyggande. Ett sådant uppdrag till t.ex. TRV, eller Statskontoret, skulle kunna skapa bättre förutsättningar för att frigöra attraktiv mark i centrala lägen och bidra till ökad bostadsproduktion i aktuella orter.

Skälen till förslaget

Den vanligaste orsaken till att fastigheter i centrala lägen inte kan avyttras, för de ärenden som samordnaren har arbetat med, är att marken används för järnvägsrelaterad verksamhet. Många kommuner vill förvärva TRV:s fastigheter, särskilt i centrala lägen där det finns bangårdsområden med uppställningsspår eller lastplatser, i syfte att utveckla dessa områden med bostäder, eftersom de som regel är just mycket centralt belägna.

För att mark med järnvägsrelaterade verksamheter och funktioner ska kunna frigöras för bostadsändamål krävs först att spår avvecklas samt i regel att anläggningar på platsen omlokaliseras. Om det är kommunen som driver omlokaliseringen, behöver den oftast också stå för kostnaderna för en ny järnvägsanläggning. Eftersom kommunerna sällan har möjlighet att bära

dessas kostnader själva, leder det ofta till att arbetet med att frigöra marken avstannar och därmed blir det inte heller någon överlåtelse av marken, eller bostadsbyggande.

I synnerhet TRV:s lastplatser varit föremål för diskussion i flera ärenden. Lastplatser förekommer i Eslöv, Hässleholm och Nässjö kommun, där det finns planera på bostadsbyggande som inte kan förverkligas i sin helhet om inte dessa omlokaliseras. Lastplatser är TRV:s enklaste anläggningar för omlastning av gods från järnväg till lastbil. Dessa platser används främst för timmerhantering och de kräver tunga lastbilstransporter centralt i orterna.

Lastplatsernas centrala läge och de markanspråk de upptar kan ur ett bredare samhällsbyggnadsperspektiv vara svårt att få lokal förståelse för när samma mark skulle kunna användas för bostäder där människor bor och vistas varje dag. Från kommunens perspektiv är det särskilt svårt att motivera att sådana centralt belägna anläggningar används för omlastning av timmer, då detta begränsar möjligheten till tillväxt och utveckling av stadsmiljön. Samtidigt bedömer TRV att dessa platser fyller en viktig funktion för järnvägens godshantering, i enlighet med deras huvuduppdrag, och att de fungerar tillfredsställande. Stadsutvecklingsaspekter ingår inte primärt i TRV:s bedömningar, vilket leder till att statlig infrastrukturförvaltning och kommunal stadsutveckling och bostadsbyggande i dessa fall blir motstridiga intressen.

Det finns flera exempel där TRV:s investeringar i järnvägssystemet, inklusive finansiering av omlokaliseringar av järnvägsanläggningar som bangårdar, har möjliggjort stadsutveckling och bostadsbyggande i centrala lägen. Genom att staten har tagit ansvar för kostnaderna för att flytta spår och anläggningar har dessa städer kunnat växa, eller förväntas kunna växa, på ett sätt som annars inte varit möjligt. TRV:s beslut och prioriteringar påverkar därmed vilka förutsättningar olika kommuner får för utveckling.

5.3 Avslutning

I denna slutredovisning har samordnarens arbete redovisats i sin helhet. Samordnaren har, utifrån behov, bistått berörda parter för att i möjligaste mån bidra till att statlig mark kan överlätas till kommuner för att möjliggöra bostadsbyggande. I allt väsentligt är fokus i denna slutredovisning på de överlåtelseärenden samordnaren aktivt har arbetat med och där samtliga 28 ärenden presenteras. Samordnaren har bringat ökat klarhet och främjat framsteg med inriktning mot avyttring. Att klargöra att staten behöver marken för egen verksamhet eller att kommunen inte kommit tillräckligt

långt för att kunna förvärva mark med förtur har också varit av betydelse för förståelse och förväntansbild kring flera överlåtelseärenden.

Under arbetets gång har samordnaren även identifierat ett antal motstridiga intressen och hinder som försvårar att statlig mark kan avyttras till kommuner med förtur för samhällsbyggnadsändamål, vilka redogörs för. Avslutningsvis presenteras även framgångsfaktorer som har identifierats i förhandlingar mellan kommun och stat, samt några överväganden och förslag på möjliga åtgärder som av samordnaren bedöms kunna underlätta avyttringen av statlig mark för bostadsändamål.