

Bostäder på statens mark

– en möjlighet?

*Delbetänkande av Utredningen om
bostadsbyggande på statens fastigheter*

Stockholm 2017



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2017:71

SOU och Ds kan köpas från Wolters Kluwers kundservice.
Beställningsadress: Wolters Kluwers kundservice, 106 47 Stockholm
Ordertelefon: 08-598 191 90
E-post: kundservice@wolterskluwer.se
Webbplats: wolterskluwer.se/offentligapublikationer

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Wolters Kluwer Sverige AB
på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Svara på remiss – hur och varför

Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02).

En kort handledning för dem som ska svara på remiss.

Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på regeringen.se/remisser

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Omslagsfoto: Christian Blackmon

Fotot visar nya bostäder under uppförande på Gavlehov i Gävle.

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2017

ISBN 978-91-38-24669-6

ISSN 0375-250X

Till statsrådet Peter Eriksson

Regeringen beslutade den 26 januari 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att verka för att få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter (dir. 2017:7). Uppdraget ska enligt direktiven delredovisas senast den 30 juni 2017 och slutrapporteras senast den 15 februari 2018.

Till särskild utredare förordnades den 26 januari 2017 landshövdingen Elisabeth Nilsson.

Den 15 juni 2017 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv (dir. 2017:66). Genom tilläggsdirektiven ändrades tiden för delredovisningen av uppdraget till den 15 september 2017, men i övrigt kvarstod uppdraget oförändrat.

Som sakkunniga att biträda utredningen förordnades från och med den 4 april 2017 kanslirådet Sophie Ahlstrand och departementssekreteraren Johan Tejpar.

Som sekreterare i utredningen anställdes från och med den 12 februari 2017 lantmätaren Lars Jansson, samt från och med den 20 februari 2017 samhällsbyggnadsdirektören Jan Persson och samhällsplaneraren Per-Olof Remmare. Som huvudsekreterare anställdes från och med den 7 mars 2017 juristen Sofie Sveningsson.

Eftersom arbetet har bedrivits i samråd med sakkunniga är delbetänkandet formulerat i vi-form, vilket dock inte innebär att de sakkunniga står bakom samtliga förslag och bedömningar.

Utredningen, som har antagit namnet Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter, överlämnar härmed sitt delbetänkande Bostäder på statens mark – en möjlighet? (SOU 2017:71).

Linköping september 2017

Elisabeth Nilsson

/Lars Jansson
Jan Persson
Per-Olof Remmare
Sofie Sveningsson

Innehåll

Förkortningar	11
Sammanfattning	13
1 Utredningens uppdrag och arbete	23
1.1 Uppdraget.....	23
1.2 Arbetsformer.....	27
1.3 Betänkandets disposition.....	29
2 Försäljning av statlig mark	31
2.1 Inledning.....	31
2.2 Tillämplig lagstiftning för myndigheternas försäljning.....	32
2.2.1 Budgetlagen.....	32
2.2.2 Försäljningsförordningen	33
2.2.3 Särskilt om försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen.....	35
2.3 Tillämplig lagstiftning för bolagens försäljning	36
2.4 Prissättning och ersättningsnivåer vid försäljning till kommuner.....	36
3 Myndigheternas och bolagens respektive uppdrag m.m.	39
3.1 Varför behövs ett särskilt avsnitt om myndigheternas och bolagens respektive uppdrag?	39

3.2	Fortifikationsverket (FortV)	40
3.2.1	Försäljningsprocessen.....	40
3.2.2	Hantering av oexploderad ammunition (OXA)	41
3.3	Riksantikvarieämbetet (RAÄ)	41
3.4	Statens fastighetsverk (SFV)	42
3.5	Sveriges lantbruksuniversitet (SLU)	43
3.6	Trafikverket	43
3.6.1	Nedläggning av spår.....	44
3.6.2	Miljögaranti för efterbehandling av förorenade fastigheter	45
3.6.3	Nationella infrastrukturplanen.....	46
3.7	Akademiska hus AB	47
3.8	Jernhusen	48
3.8.1	Miljögaranti för efterbehandling av förorenade fastigheter	49
3.8.2	Nedläggning av spår.....	49
3.9	Specialfastigheter AB	50
3.10	Sveaskog AB	50
4	Vår inventering och våra bedömningar.....	53
4.1	Vad har vi inventerat?.....	53
4.2	Resultatet av vår inventering.....	54
4.2.1	Myndigheter och bolag som förvaltar eller äger många intressanta fastigheter	54
4.2.2	Vårt urval av fastigheter som kan vara lämpliga att bygga bostäder på	55
4.2.3	Hur många bostäder kan byggas om fastigheterna kan överlåtas?	56
4.2.4	När kan bostäderna vara klara?	57
4.3	Kommuner där det inte är aktuellt med förvärv av statlig mark för att bygga bostäder	58

4.4	Inventering av fastigheter som kommunerna vill förvärva	61
4.4.1	Bodens kommun.....	61
4.4.2	Borås kommun.....	64
4.4.3	Botkyrka kommun	65
4.4.4	Falkenbergs kommun.....	66
4.4.5	Gävle kommun	68
4.4.6	Göteborgs stad.....	71
4.4.7	Helsingborgs stad.....	75
4.4.8	Härjedalens kommun	77
4.4.9	Järfälla kommun	79
4.4.10	Kiruna kommun.....	81
4.4.11	Kristianstads kommun	83
4.4.12	Kungälv kommun.....	89
4.4.13	Landskrona stad.....	91
4.4.14	Linköpings kommun	94
4.4.15	Lomma kommun	97
4.4.16	Luleå kommun.....	99
4.4.17	Lunds kommun.....	102
4.4.18	Malmö stad.....	105
4.4.19	Motala kommun	110
4.4.20	Norrköpings kommun	111
4.4.21	Nykvarns kommun.....	114
4.4.22	Nässjö kommun	116
4.4.23	Sigtuna kommun.....	118
4.4.24	Sjöbo kommun	122
4.4.25	Skövde kommun	124
4.4.26	Södertälje kommun	126
4.4.27	Trosa kommun.....	127
4.4.28	Uppsala kommun	129
4.4.29	Vaxholms stad.....	133
4.4.30	Örebro kommun	135
4.4.31	Östersunds kommun.....	138

5	Svårigheter och hinder för ett ökat bostadsbyggande ...	141
5.1	Målkonflikter	141
5.2	Bristande incitament för fastighetsöverlåtelser	142
5.3	Nedläggning av spår	143
5.4	Hantering av markföroreningar.....	143
5.4.1	Hantering av oexploderad ammunition (OXA)	143
5.4.2	Jernhusens miljögaranti för efterbehandling av föroreningar	144
5.4.3	Ansökan om bidrag för efterbehandling	145
5.5	Ineffektiva processer	147
5.6	Prissättningen vid förvärv från myndigheter	148
5.7	Oklarheter vid försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen.....	149
6	Utredningens fortsatta arbete	151
6.1	Våra arbetsformer i nästa del av uppdraget.....	151
6.2	Tidsplan för vårt fortsatta arbete.....	152
7	Konsekvenser	153
7.1	Konsekvensbeskrivningar i samband med vårt uppdrag	153
7.1.1	Kommittéförordningens bestämmelser	153
7.1.2	Konsekvensbeskrivningar enligt våra kommittédirektiv.....	154
7.1.3	Vår syn på behovet av konsekvensbeskrivningar.....	154
7.2	Samhällsekonomiska konsekvenser.....	155
7.2.1	Miljökonsekvenser	156
7.3	Offentligfinansiella effekter.....	158
7.3.1	Finansiella effekter för staten.....	158
7.3.2	Finansiella effekter för kommunerna	159
7.4	Finansiella effekter för företag och andra enskilda	159

Referenser 161

Bilagor

Bilaga 1 Kommittédirektiv 2017:7 163
Bilaga 2 Kommittédirektiv 2017:66 171

Förkortningar

Budgetlagen	Budgetlag (2011:203)
CV	SJ:s f.d. reparationsverkstad, kallad Centrala verkstäderna
Dir.	Direktiv
Expropriationslagen	Expropriationslag (1972:719)
F.	Och följande sida
Ff.	Och följande sidor
FortV	Fortifikationsverket
Försäljningsförordningen	Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom m.m.
Ibid.	Samma källa som angetts ovan
Jernhusen	Samlande beteckning för alla bolagen som ingår i Jernhusen AB:s koncern
Järnvägsförordningen	Järnvägsförordning (2004:526)
Kap.	Kapitel
KM	Känslig markanvändning
Miljöbalken	Miljöbalk (1998:808)

MKM	Mindre känslig markanvändning
OXA	Oexploderad ammunition
Prop.	Proposition
RAÄ	Riksantikvarieämbetet
RNF	Rennäringsförordning (1993:384)
SFS	Svensk författningssamling
SFV	Statens fastighetsverk
SJ	Statens järnvägar
SLU	Sveriges lantbruksuniversitet
SOU	Statens offentliga utredningar

Sammanfattning

Inledning

Bostadbyggandet i Sverige har under lång tid varit lågt i förhållande till befolkningstillväxten. Det har resulterat i att vi nu har en omfattande bostadsbrist. Av Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2017 framgår att 255 kommuner bedömer att det är underskott på bostäder i kommunen. Det är en ökning med 72 kommuner på två år.

Enligt Planprocessutredningen¹ har de allra flesta kommuner en uttalad politisk ambition att bygga bostäder och att öka kommunens folkmängd. Det har resulterat i att kommunerna satsar mer resurser på planering, vilket i sin tur ställer ökade krav på att det finns lämplig mark tillgänglig.

Vårt uppdrag

Vårt uppdrag är att verka för att få till stånd ett bostadsbyggande på statens fastigheter. Enligt direktiven ska vi utgå från Planprocessutredningens inventering av statens fastigheter som kan vara lämpliga för bostadsbyggande. För varje fastighet ska vi bedöma om det finns ett långsiktigt intresse för staten av att behålla hela eller delar av fastigheten och om fastigheten kan ge ett väsentligt bostadstillskott. Där vi bedömer att ett bostadsbyggande skulle kunna vara aktuellt ska vi sammanföra relevanta aktörer i syfte att realisera bostadsbyggandet.

Vårt uppdrag består av *två delar*. *Den första delen*, som redovisas i det här betänkandet, består av en inventering och vår bedömning

¹ SOU 2015:109 *Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande*.

av förutsättningarna för bostadsbyggande på de identifierade fastigheterna.

Den andra delen av vårt uppdrag utgörs av en förhandlingsfas. Vi kommer att sammanföra i första hand respektive kommun och den statliga myndighet eller det statliga bolag som förvaltar eller äger fastigheten, med målet att få till stånd en marköverlåtelse som första steg i ett bostadsbyggnadsprojekt.

Försäljning av statlig mark

Statens försäljning av fast egendom regleras genom bestämmelser i regeringsformen (1974:152), budgetlagen (2011:203) och förordningen (1996:1190) överlåtelse av statens fasta egendom m.m., (den s.k. försäljningsförordningen).

När det gäller de fastigheter som ägs av bolag med statligt ägande gäller dock de bolagsrättsliga reglerna.

Enligt budgetlagen får regeringen sälja fast egendom till en kommun för samhällsbyggnadsändamål oberoende av värdet och om den fasta egendomen fortfarande behövs i statens verksamhet.

Begreppet samhällsbyggnadsändamål förutsätts ha samma betydelse som det har i expropriationslagen, och innefattar bl.a. bostadsbyggande.

Genom försäljningsförordningen har de myndigheter som förvaltar statens fastigheter fått rätt att under vissa förutsättningar överlåta dem. I förordningen finns bl.a. bestämmelser inom vilka värdegränser som de fastighetsförvaltande myndigheterna får besluta om försäljning av fast egendom som de förvaltar.

Vid försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål ska pris och övriga villkor för överlåtelsen bestämmas genom förhandlingar mellan kommunen och myndigheten. Priset ska motsvara marknadsvärdet. Om parterna inte kan enas om priset och övriga villkor, får myndigheten eller kommunen överlämna frågan till regeringen.

För försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen finns en särskild beslutsordning, som bl.a. innebär att regeringen måste lämna tillstånd till överlåtelsen.

Förutsättningar som påverkar hur myndigheterna och bolagen arbetar med försäljning av fastigheter

Inriktningen på verksamheten i myndigheterna och de statliga bolagen styrs genom instruktioner, regleringsbrev, regeringsuppdrag, ägaranvisningar, m.m. Om de styrande dokumenten inte pekar ut bostadsförsörjningen som ett prioriterat område, är det naturligt att bostadsändamålet blir lägre prioriterat vid ställningstaganden i markanvändningsfrågor.

Det finns även vissa andra förutsättningar, som inte är direkt kopplade till det uppdrag som myndigheten eller bolaget har, som påverkar hur myndigheterna och bolagen generellt arbetar med försäljning av mark.

Ett exempel på en sådan förutsättning är den miljögaranti, som staten utfärdade i samband med bolagiseringen av Jernhusen AB (i fortsättningen benämnt Jernhusen, med vilket vi avser samtliga bolag i Jernhusens koncern). Genom denna garanti kan Jernhusen ansöka om ersättning för kostnader för efterbehandling av förorenade markområden hos Trafikverket. Miljögarantin har inneburit att Jernhusen har gjort vissa principiella ställningstaganden kring efterbehandling som påverkar försäljningen av mark till kommuner.

Ett annat exempel är den oexploderade ammunition (OXA) som finns på en stor del av de fastigheter som förvaltas av Fortifikationsverket (FortV). Dessa områden måste saneras av staten innan de kan användas för bostadsändamål.

Ett tredje exempel är den i tid utdragna processen för att lägga ner ett järnvägsspår, som inte längre behövs järnvägsändamål.

Såväl oklarheter i myndigheternas och bolagens uppdrag som ovan beskrivna relativt vanligen förekommande förutsättningar, påverkar genomförandet och tiden för överlåtelse av mark för bostadsändamål på ett negativt sätt.

Inventering och bedömningar

Vi har gjort en inventering för att kartlägga i vilka kommuner det finns statligt ägda fastigheter som kan överlåtas till kommunen i syfte att öka bostadsbyggandet.

Vi har utgått från de 39 kommuner där det enligt Planprocessutredningen finns statligt ägda fastigheter som kommunen vill förvärva för bostadsbyggande. Under vårt arbete har vi på olika sätt fått kännedom om att ytterligare fem kommuner är intresserade av att förvärva statligt ägda fastigheter.

Vår inventering har därmed omfattat sammanlagt 44 kommuner.²

Fastigheterna som kommunerna är intresserade av att förvärva, förvaltas respektive ägs av fyra statliga myndigheter och fyra statligt ägda aktiebolag. Det handlar om FortV, Statens fastighetsverk (SFV), Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), Trafikverket, Akademiska hus AB, Jernhusen, Specialfastigheter AB och Sveaskog AB.

Antal fastigheter som kan vara lämpliga att överlåta

I våra kontakter med kommuner, myndigheter och bolag har fler än 100 fastigheter berörts. I enlighet med direktiven har vi för samtliga fastigheter gjort en bedömning av om staten har ett långsiktigt intresse av att behålla den, och hur det i så fall ska ställas mot kommunens behov och intresse av att förvärva fastigheten.

Vi har kommit fram till att vi ska arbeta vidare med och verka för överlåtelser av cirka 65 fastigheter.

Den preliminära siffran beror på flera faktorer. I skrivande stund finns exempel på fall där det råder oklarheter kring hur den statliga myndigheten eller bolaget ställer sig till att avyttra fastigheten. Det finns också ett flertal – ofta komplexa – situationer, där vi upplever att vi utifrån den information som vi har i dag har svårt att bedöma om det är lämpligt och möjligt att arbeta för en överlåtelse av fastigheten.

Vi har i det här skedet av vårt arbete ändå tagit med dessa fastigheter då vi fokuserat på att se möjligheter. Det fortsatta arbetet får utvisa vad som kan bli det reella utfallet i antalet överlåtelser och uppförda bostäder.

² Se avsnitt 1.1 för en fullständig redovisning av vilka 44 kommuner det är.

Antal bostäder som kan byggas på fastigheterna

Det är svårt att ange hur många bostäder som skulle kunna uppföras om de cirka 65 fastigheterna faktiskt kommer i kommunernas ägo. De uppgifter som kommunerna har lämnat är grova uppskattningar och det har ibland varit fråga om relativt stora spann i angivet antal bostäder.

Sammantaget har dock kommunerna uppskattat antalet bostäder som kan byggas på de cirka 65 fastigheterna till cirka 27 000–35 000 bostäder.

Vi har varit lite mer försiktiga i vår uppskattning och har kommit fram till att cirka 21 000 bostäder skulle kunna byggas på de aktuella fastigheterna. Vi har exempelvis inte inkluderat de fastigheter för vilka vi i dagsläget saknar tillräckligt med information för att bedöma om försäljning är lämpligt, men som vi ändå har valt att – i vart fall initialt – arbeta vidare med i nästa fas.

I vår beräkning har vi också försökt att tänka i termer om möjligheter att nå fram till en överenskommelse mellan berörda parter, vilket bl.a. beror på om det finns en pågående process och på parternas inställning.

Planerings- och byggtid

Det finns en stor variation i kommunernas bedömningar när det gäller den tidpunkt då bostäder kan vara färdigställda. Variationen sträcker sig från år 2019/2020 till år 2040/2050.

En av orsakerna till att många bostäder beräknas vara färdigställda långt fram i tiden, är den allmänna marknadssituationen för bostadsbyggande samt kommunernas planeringssituation och i flera fall begränsade ekonomiska och personella resurser. Flera bostadsutvecklingsprojekt ligger också långt fram i tiden med hänsyn till att de är beroende av åtgärder som tar tid, t.ex. ny infrastruktur, sanering av förorenade markområden, nedläggning av järnvägsspår, riskreducerande åtgärder på områden belastade med OXA m.m.

Av de 21 000 bostäderna kan cirka 14 500 vara färdiga inom en tioårsperiod enligt kommunernas beräkningar. Det innebär att cirka 6 500 kan stå klara om 10 år eller mer. Vi vill dock påpeka att det kan bli en viss förskjutning till den senare tidsperioden eftersom ett flertal markområden sannolikt kommer att byggas ut i etapper.

Svårigheter och hinder för ett ökat bostadsbyggande

Målkonflikter

Det är vanligt att olika mål och intressen kolliderar när bostadsbyggande aktualiseras. Planerna på fler bostäder står till exempel inte sällan i strid med ett eller flera av våra riksintressen.

De statliga myndigheterna har svårt att inom ramen för sina uppdrag göra nödvändiga intresseavvägningar och besluta om marken ska avyttras för bostadsbyggande eller förbli i statlig ägo och vara en resurs i myndighetens uppdrag.

En tydligare styrning från regeringens sida skulle underlätta beslutsfattandet i myndigheterna.

För de statliga bolagen är målkonflikter lättare att hantera. De följer den bolagsrättsliga lagstiftningen, och ska därför som huvudregel agera på det sätt som ger bäst ekonomisk vinning.

Bristande incitament för fastighetsöverlåtelse

En grundläggande förutsättning för att myndigheter och bolag ska genomföra fastighetsöverlåtelser, är att det finns incitament till att göra det. Vi har dock noterat exempel på det motsatta.

Om SLU överlåter en fastighet och det uppstår ett överskott, måste överskottet som huvudregel återföras till statskassan (se avsnitt 3.5). Av den anledningen kan ett markbyte vara av större intresse för SLU än en försäljning.

Vi har förståelse för att SLU intar en restriktiv hållning till fastighetsöverlåtelser, om de innebär att markinnehavet minskar samtidigt som vinsten inte kan återinvesteras i myndighetens verksamhet.

Vi menar att det bör övervägas om det finns ett behov av ändrade regler som innebär att SLU kan kompenseras efter en fastighetsöverlåtelse.

Nedläggning av spår

Trafikverket och Jernhusen förvaltar respektive äger många fastigheter i attraktiva, centrala lägen i kommunerna. Flertalet av dessa fastigheter berörs av järnvägsspår som är eller har varit en del i vårt nationella järnvägssystem. Utvecklingen har gjort att en del av dessa

spår inte längre behövs för järnvägsändamål, varför berörda fastigheter skulle kunna användas för annat ändamål, till exempel bostadsbyggande.

Processen för nedläggning av spår är dock tidskrävande. Det måste gå tre år mellan ett beslut om att upphöra med underhållet av spåren och själva nedläggningsbeslutet. Processen borde ses över med inriktning att bestämma en kortare tid mellan besluten för vissa situationer, samt att överväga om det enklare undantagsförfarandet, s.k. slopning, kan användas i fler situationer än vad som är fallet i dag. Processen för slopning är lättare att förenkla eller utvidga tillämpningsområdet för eftersom Trafikverket förfogar över den i sin helhet.

Oexploderad ammunition (OXA)

De fastigheter som Försvarmakten har använt för sin verksamhet är ofta belastade med OXA i marken, vilket försvårar eller förhindrar en ändrad markanvändning.

Det har tidigare funnits en osäkerhet vad gäller metoder för hur riskreducerande åtgärder ska utföras på dessa marker. Mot bakgrund av de ökade kunskaper som finns i dag och den metodutveckling som har skett, ser vi förbättrade möjligheter att hantera OXA i framtiden, vilket är glädjande och nödvändigt för en ändrad markanvändning.

Jernhusens miljögaranti

I samband med bolagiseringen avtalades om en miljögaranti som Jernhusen kan åberopa för att få ersättning för kostnader för efterhandling av föreningar, som är ett resultat av statens tidigare verksamhet på Jernhusens fastigheter.

Trafikverket, som för statens räkning hanterar ansökningarna om ersättning, och Jernhusen har inte samsyn i alla delar avseende garantins tillämpning och processen för ansökan. Denna brist på samsyn medför att Jernhusens försäljning av fastigheter ofta tar onödigt lång tid. Båda parter vill åtgärda detta och arbetar nu tillsammans med att skapa en ensad och bättre process för miljögarantin.

Bidrag för efterbehandling

I syfte att underlätta bostadsbyggandet på förorenade fastigheter finns statliga bidrag för efterbehandling av sådan mark. Naturvårdsverket beslutar i ansökningsärendena.

Bidraget finns att ansöka om under en tioårsperiod. För 2017 finns 300 miljoner kronor avsatta och för de följande åren 200 miljoner kronor årligen.

Uppfylls de uppställda kriterierna för ett beviljande kan en kommun få bidrag som täcker hela kostnaden för efterbehandling till den nivå som krävs för bostadsändamål – känslig markanvändning (KM) – men med avdrag för värdeökningen. Värdeökningen är ökat markvärde och vinsten på affären som sådan.

Kriterierna för bidraget är sådana att många kommuner upplever ansökningsprocessen som både svår och krävande.

Det är ännu för tidigt för att avgöra vilken effekt bidraget kan få för bostadsbyggandet på de fastigheter som berörs av vår utredning.

Ineffektiva processer

I en fastighetsöverlåtelse berörs ofta fler parter än köpare och säljare. Till exempel har Trafikverket ofta servitut för järnvägsspår på Jernhusens fastigheter och berörs därför vid en försäljning.

Att flera parter berörs komplicerar ofta överlåtelseprocessen eftersom varje part har sina egna förutsättningar och mål att förhålla sig till. Konsekvensen blir ineffektiva dialoger och processer.

Kommunerna har ibland svårt att veta hur myndigheternas beslutsprocess ser ut och till vem eller vilka personer på myndigheterna som de ska vända sig för att diskutera en fastighetsaffär. Även av den anledningen kan överlåtelseprocesser ta onödigt lång tid.

Prissättningen

Prisdiskussionerna tar ofta mycket tid i anspråk vid kommunernas köp av mark från de statliga myndigheterna. I syfte att få mer betalt säljer myndigheterna sällan mark till kommunerna innan en detaljplan eller förslag till detaljplan har upprättats.

För kommunerna innebär förfarandet ofta en större osäkerhet och låsningar i plangenomförandet, och inte sällan längre planeringstider då de inte har den önskade rådigheten över marken.

Vid expropriation av privatägd mark avgör kommunen när en sådan process ska inledas och därmed i princip även hur marken ska värderas.

Det förefaller tveksamt om det verkligen har varit lagstiftarens avsikt att staten ska kunna styra försäljningstidpunkten för att kunna få en högre köpeskillning från en kommun, jämfört med vad kommunen skulle behöva betala vid köp från en annan markägare.

Reglerna i försäljningsförfordningen och jämförelsen med expropriationsförfarandet visar, enligt vår uppfattning, att när det gäller försäljning av statlig mark för samhällsbyggnadsändamål bör kommunen äga frågan om tidpunkten när en fastighetsöverlåtelse ska genomföras. Det är med andra ord rimligt att försäljningen ska kunna genomföras vid den tidpunkt som kommunen skulle ha kunnat expropriera marken, om det hade varit fråga om mark i privat ägo.

Det bör därmed normalt bara krävas en översiktsplan som visar att marken behövs för samhällsbyggnadsändamål för att myndigheterna ska sälja marken om en kommun vill köpa den. Naturligtvis ska staten dessförinnan ha utrett sitt behov av marken för andra ändamål och fattat beslut om att den kan säljas.

Försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen

För försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen finns särskild lagstiftning.

I olika budgetpropositioner, senast 2016–2017, finns uttalanden om riktlinjer för friköp av s.k. fjällägenheter, dvs. små fjälljordbruk som köparen genom arrende normalt bor på och också brukar.

Vi upplever att uttalandena i budgetpropositionerna skapar en osäkerhet, som i sin tur orsakar en onödigt omständlig hantering av försäljning av mark för samhällsbyggnadsändamål ovan odlingsgränsen.

Utredningens fortsatta arbete

Våra arbetsformer

De olika överlåtelseprocesserna som vi ska engagera oss i kräver olika grad av fördjupning från vår sida.

Omständigheterna i det enskilda fallet kommer att vara avgörande för hur aktivt och på vilket sätt vi bidrar i dialoger och förhandlingar framöver.

I de fall där det är lämpligt kommer vi att föra dialoger med flera parter samtidigt. Vi tänker då främst på diskussioner om överlåtelse av järnvägsfastigheter där Jernhusen, Trafikverket och kommunen är berörda.

Vår särskilda utredare kommer att fungera som ett stöd i diskussionerna mellan myndigheter, bolag och kommuner.

Vid behov kommer vi att föra diskussioner med berörda länsstyrelser i frågor gällande planeringsunderlag och intresseavvägningar.

Tidsplan för vårt fortsatta arbete

Det är svårt att lämna en tidsplan med delmål för vårt fortsatta arbete. De olika processerna kommer sannolikt att skilja sig en del åt. Det beror på parterna och deras inställning, hur komplexa frågeställningar som behöver lösas innan överlåtelse kan ske m.m. I många fall finns också behov av mer information för att bedöma om vi bör arbeta vidare med en överlåtelse.

Det är också svårt att bedöma hur långt överlåtelseprocesserna kan komma under vår utredningstid. Vår målsättning är att föra dem framåt i så stor utsträckning som möjligt fram till vår slutredovisning.

I samband med vår slutredovisning kommer vi att rapportera vilka överlåtelser som är genomförda, vilka som vi har valt att inte arbeta vidare med, och hur statusen ser ut för de diskussioner som fortfarande pågår.

1 Utredningens uppdrag och arbete

1.1 Uppdraget

Regeringen beslutade om utredningens direktiv den 26 januari 2017 (dir. 2017:7). Den 15 juni 2017 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv för utredningen (dir. 2017:66). Direktiven bifogas som bilaga till betänkandet, Bilaga 1 och 2.

Utredningens huvudsakliga uppdrag är att verka för att få till stånd bostadsbyggande på fastigheter som i dag ägs av staten.

Uppdraget består av två delar, varav *den första delen* redovisas i det här betänkandet. Den första delen består av en inventering. Utredningen ska utgå från den översiktliga inventering som Planprocessutredningen gjorde avseende kommuner där det finns statlig mark som kan vara intressant för bostadsbyggande.¹ Planprocessutredningens inventering visade att det i 39 kommuner² kan finnas fastigheter, som ägs av staten eller av bolag med statligt ägande, som kan vara lämpliga för bostadsbyggande. Enligt våra direktiv ska vi för dessa statligt ägda fastigheter göra en egen bedömning av om det finns ett långsiktigt intresse för staten av att behålla hela eller delar av fastigheten för dess nuvarande eller planerade användning. Flera av fastigheterna ligger inom riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, vilket ska beaktas i vår bedömning. Det kan exempelvis handla om områden som är av riksintresse för kommunikationer,

¹ Se SOU 2015:109 *Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande*, avsnitt 14.6.

² De 39 kommunerna är Arjeplog, Berg, Borås, Botkyrka, Enköping, Falkenberg, Gävle, Göteborg, Helsingborg, Järfälla, Kalmar, Kiruna, Klippan, Kristianstad, Kungälv, Lidköping, Linköping, Lomma, Luleå, Lund, Malmö, Norrköping, Norrtälje, Nykvarn, Sigtuna, Sjöbo, Skövde, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Trosa, Umeå, Upplands Väsby, Uppsala, Vaggeryd, Vaxholm, Ystad, Örebro och Östersund.

totalförsvaret, naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv. Vår bedömning ska också ta hänsyn till ett markområdes natur-, kulturmiljö- och friluftsvärden i övrigt. För varje enskild fastighet ska utredningen också göra en bedömning av om en avyttring av fastigheten för bostadsbyggande kan komma att ge ett väsentligt bostadstillskott för den berörda kommunen. Vi ska även ta hänsyn till om kommunen omgäende är villig att vidta de åtgärder i form av planläggning och andra förberedelser som krävs för att kunna bygga bostäder.

Enligt våra direktiv är en utgångspunkt att det ska finnas marknadsmässiga förutsättningar att bygga bostäder på fastigheten. I det avseendet är den lokala efterfrågan på nya bostäder avgörande. Läget i förhållande till befintlig infrastruktur såsom vägar, järnvägar, anläggningar för vatten och avlopp, samhällsservice i form av skolor m.m. påverkar byggnadstid och exploateringskostnader och därmed också de marknadsmässiga förutsättningarna.

Utredningen ska i sitt arbete samråda med berörda länsstyrelser.

Behovet av nya bostäder är stort i Sverige. Det har byggts otillräckligt i förhållande till landets befolkningsökning under snart tio års tid. Av Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2017 framgår att 255 kommuner bedömer att de har underskott på bostäder. Det är en ökning med 72 kommuner på två år. En orsak är att Sverige har haft en kraftig befolkningstillväxt under 2016 till följd av den ökade invandringen. Befolkningstillväxten förväntas vara fortsatt hög under överskådlig tid.³

Enligt Boverkets indikatorer för bostadsbyggande påbörjades byggnation av cirka 67 000 bostäder under 2016. I år beräknas 72 000 bostäder påbörjas och nästa år 74 500 bostäder. Det är dock möjligt att toppen vad gäller antalet byggstarter är nådd redan i år. Några större kommuner uppger att de i år har balans på bostadsmarknaden totalt sett, men inte för alla grupper av individer. Hur mycket som byggs beror på efterfrågan på nya bostäder, vilken är den mest svårbedömda faktorn på sikt i prognoserna. Kulmen på efterfrågan på nya bostäder kan av olika skäl ha nåtts redan 2016. En anledning är t.ex. införandet av ett amorteringskrav, vilket har minskat

³ Se ”Boverkets indikatorer. Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos”, nummer 1, maj 2017, s. 1 ff. och Boverkets bostadsmarknadsenkät 2017, www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet.

den krets som kan efterfråga en ny bostad. Även kapaciteten i byggsektorn anses svårbedömd i prognoserna.⁴

Boverkets senaste byggbehovsprognos publicerades i juni 2017. Enligt prognosen behöver det byggas 600 000 bostäder under 2017–2025. Den tidigare prognosen för åren 2016–2025 visade ett behov på 710 000 bostäder. Det finns flera anledningar till att byggbehovsprognosen har skrivits ned. En anledning är att Statistiska centralbyrån, SCB, har skrivit ned Sveriges befolkningsutveckling i sin befolkningsprognos från april 2017. Även om Boverkets senaste byggbehovsprognos är något lägre än i den som gjordes i juni 2016, visar den nya prognosen trots allt behov av ett fortsatt högt bostadsbyggande.⁵

Det är svårt för oss att bedöma om kommunernas uppgifter om behovet av nya bostäder överensstämmer med det verkliga behovet på lång sikt. Orsakerna till det är bl.a. de ändrade prognoserna och osäkerheten i de faktorer som prognoserna bygger på. Antalet nya bostäder som, delvis som ett resultat av vårt arbete, i vissa kommuner kan komma att byggas på fastigheter som i dag ägs av staten, kan alltså visa sig vara för få eller för många i förhållande till det långsiktiga behovet i kommunen och på orten.

I direktiven står visserligen inget om vilken typ av bostäder som ska byggas. Vi vill ändå nämna att bland de kategorier av bostadsökande som har stort behov av en bostad, finns en stor andel som har svaga förutsättningar att etablera sig på bostadsmarknaden. Det kan t.ex. handla om unga personer som vill skaffa sin första egna bostad eller om nyanlända som är i behov av bostad. Vår uppfattning är att det finns en risk att de bostäder som byggs inte blir tillgängliga för de grupper som bäst behöver en bostad, om priset för de nyproducerade bostäderna blir för högt. Det är vår förhoppning att berörda parter beaktar kostnaderna och prisnivån på bostäderna i sin planering.

Med detta sagt noterar vi att oberoende av hur prognoserna ser ut är vårt uppdrag att verka för att få till stånd bostadsbyggande på fastigheter som i dag ägs av staten.

Under utredningens första del har vi blivit kontaktade av 5 kommuner som inte finns med bland de 39 kommuner som har identi-

⁴ Ibid., s. 1 ff.

⁵ Se Boverkets byggbehovsprognos juli 2017, www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/nyheter/ny-byggbehovsprognos-fran-boverket/

fierats i samband med Planprocessutredningens inventering. Vi har inkluderat även dessa fem kommuner i den inventering som vi nu har genomfört.⁶

Den *andra delen* av vårt uppdrag utgörs av en förhandlingsfas. Beträffande de fastigheter som vi bedömer skulle kunna bli aktuella för bostadsbyggande ska vi sammanföra relevanta aktörer i syfte att realisera bostadsbyggande. Relevanta aktörer är kommunen och den statliga myndighet eller det statliga bolag som förvaltar eller äger fastigheten, men det kan t.ex. också vara andra statliga myndigheter, nyttjanderättshavare eller byggherrar.

Bestämmelser som styr försäljning av statliga fastigheter finns både i budgetlagen och i förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom m.m., även kallad försäljningsförordningen. Vid försäljning av fast egendom till en kommun för samhällsbyggnadsändamål, ska pris och övriga villkor för överlåtelsen bestämmas genom förhandlingar mellan kommunen och den fastighetsförvaltande myndigheten eller en av regeringen utsedd *särskild förhandlare*.⁷

I den inledande fasen av vårt arbete ställde vi oss frågan om vår särskilda utredare kan anses vara särskild förhandlare i den mening som avses i försäljningsförordningen. I våra direktiv används varierande benämningar på utredaren, t.ex. samordnare eller förhandlingsperson. Termen särskild förhandlare används däremot inte i direktiven. Enligt dem ska förhandlingspersonen under den andra delen av vårt uppdrag, förhandlingsfasen, ”... sammanföra relevanta aktörer i syfte att realisera bostadsbyggande. Relevanta aktörer är i detta sammanhang kommunen, den statliga fastighetsägaren, byggherrar och i förekommande fall myndigheter som nyttjar fastigheten utan att vara fastighetsägare.”. Ordalydelsen i 18 § försäljningsförordningen tyder på att en särskild förhandlare träder in i den fastighetsförvaltande myndighetens ställe vid förhandlingar mellan kommunen och myndigheten. Enligt våra direktiv ska dock den särskilda utredaren föra samman relevanta aktörer, bl.a. den statliga fastighetsägaren, till förhandlingar.

Vid en samlad bedömning anser vi därför att den särskilda utredaren inte kan anses ha en roll som särskild förhandlare enligt försäljningsförordningen. I vårt arbete har vi snarare utgått från att ut-

⁶ De kommuner som har tillkommit är Boden, Härjedalen, Landskrona, Motala och Nässjö.

⁷ Se 18 § försäljningsförordningen.

redaren har en roll som kan jämföras med en medlares. Vi har alltså tolkat vårt uppdrag som att vi ska bistå parterna i förhandlingar genom att effektivt driva processen framåt i syfte att om möjligt överlåta fastigheter för bostadsbyggande.

I den utsträckning som det behövs ska vi redovisa konsekvenser i enlighet med kommittéförordningen (1998:1474). Redovisningen av konsekvenser ska också omfatta påverkan på miljö inklusive kulturmiljö samt hushållning med mark- och vattenområden.

Den första delen av vårt uppdrag ska delredovisas senast den 15 september 2017 i form av en utförlig redogörelse för vår bedömning av förutsättningarna för bostadsbyggande på de aktuella fastigheterna samt en tidsplan för det fortsatta arbetet. Det här betänkandet utgör alltså en redovisning av första delen av vårt uppdrag.

Uppdraget ska slutredovisas senast den 15 februari 2018.

1.2 Arbetsformer

Utredningen har haft ett stort antal intressenter att föra dialog med.

Vi har utgått från de 39 kommuner i vilka statlig mark som kan vara intressant för bostadsbyggande tidigare har identifierats. Utöver dessa 39 kommuner har ytterligare 5 kommuner tillkommit. Sammantaget har vi således gett 44 kommuner tillfälle att presentera vilka statligt ägda fastigheter som de är intresserade av att förvärva i syfte att realisera bostadsbyggande.⁸

När det gäller statliga fastighetsägare har vi utgått från de myndigheter och bolag som finns omnämnda i Planprocessutredningens betänkande.⁹ Sammantaget innebär detta att vi har fört dialog med FortV, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet (RAÄ), SFV, SLU, Trafikverket, Akademiska hus AB, Jernhusen, Specialfastigheter AB och Sveaskog AB.

Vi startade vårt arbete med att bjuda in till tre större informations- och dialogmöten i Stockholm, Luleå respektive Malmö. Till dessa möten har vi bjudit in kommunstyrelsens ordförande i berörda kommuner, ovan nämnda myndigheter och bolag samt de ytterligare statliga fastighetsägare som finns omnämnda i Planprocessutred-

⁸ Vilka kommuner som har ingått i vår inventering framgår av avsnitt 1.1 ovan.

⁹ Se SOU 2015:109, s. 255 ff.

ningens betänkande.¹⁰ Även företrädare för berörda länsstyrelser har varit inbjudna till våra inledande informations- och dialogmöten.

Därefter har vi haft enskilda kommundialoger för att kunna fördjupa oss i varje kommuns individuella behov, önskemål och förutsättningar. Vi har ställt frågor i syfte att få fram så konkret information som möjligt om de statliga fastigheterna som kommunerna är intresserade av att förvärva, samt om kommunens planer för bostadsbyggande på fastigheterna och förutsättningarna för att kunna realisera planerna. Vi har exempelvisbett kommunerna att uppge fastighetsbeteckning, hur stor areal och vilken eventuell del av fastigheten som kommunen vill förvärva. Därtill har vi ställt frågor om huruvida fastigheten omfattas av översiktsplan eller detaljplan, om fastigheten berörs av något eller några riksintressen, hur många bostäder (räknat i lägenheter) som skulle kunna byggas på fastigheten och när de första bostäderna skulle kunna vara klara för inflyttning. Vi har ävenbett kommunerna att precisera vilka de största möjligheterna respektive hindren är för att realisera bostadsbyggande på fastigheten. En annan viktig fråga som vi har diskuterat med kommunerna är om de har eller tidigare har haft någon dialog kring förvärv av fastigheten med den myndighet eller det bolag som förvaltar eller äger fastigheten, samt vad de eventuella dialogerna har resulterat i.

Med underlaget från våra kontakter med de enskilda kommunerna har vi därefter haft möten eller annan dialog med de berörda myndigheterna respektive bolagen. I de samtalen har vi berört frågan om myndigheten eller bolaget har gjort någon egen inventering av sitt fastighetsinnehav i syfte att identifiera fastigheter som kan avyttras. Utifrån den information som kommunerna har lämnat, har vi även i vissa fall efterfrågat information kring hur myndigheten eller bolaget har organiserat sin interna process avseende eventuella fastighetsöverlåtelser. Vi har dock framför allt ställt frågor kring hur myndigheten eller bolaget ser på möjligheten att överlåta de fastigheter som kommunerna har uttryckt ett reellt intresse för.

Utredningens arbete har löpande stämts av med de sakkunniga.

Vi har haft ett antal kontakter med utredaren och sekretariatet för Utredningen för att samordna större samlade exploateringar med håll-

¹⁰ De statliga fastighetsägare, utöver de som vi därefter har fört dialog med, som har varit inbjudna till våra informations- och diskussionsmöten är Skogsstyrelsen, Swedavia AB, Vasallen AB och Vattenfall AB.

bart byggande (N 2016:G). Vi har också träffat bolagsförvaltarna för de statligt ägda bolagen.

1.3 Betänkandets disposition

I kapitel 2 beskrivs gällande rätt vid försäljning av statligt ägd mark.

Kapitel 3 fokuserar på de berörda myndigheterna och bolagen. Vi beskriver kortfattat deras respektive uppdrag och våra observationer av vissa generella förutsättningar som påverkar deras agerande vid markförsäljning.

Kapitel 4 inleds med en sammanfattning av vår inventering och vad vi avser att arbeta vidare med i nästa del av vår utredning. Resterande del av kapitlet ägnas åt en relativt detaljerad redovisning av de fastigheter för vilka vi har undersökt möjligheterna till bostadsbyggande. Fastigheterna redovisas kommunvis. För varje enskild fastighet finns även en redogörelse för vår syn på vår eventuella medverkan i en fortsatt dialog och förhandling om överlåtelse av fastigheten.

I kapitel 5 redogör vi för några observationer och reflektioner kring faktorer som vi anser påverkar möjligheten till fastighetsöverlåtelser från statliga myndigheter och bolag till kommuner.

I kapitel 6 finns en beskrivning av hur vi ska bedriva vårt fortsatta arbete.

Kapitel 7 innehåller en översiktlig redogörelse för konsekvenserna av överlåtelser av den statligt ägda marken.

2 Försäljning av statlig mark

2.1 Inledning

Regeringen har enligt regeringsformen (1974:152) i huvudsak rätt att förvalta och förfoga över statens tillgångar (se 9 kap. 8 §).¹ Det innebär bl.a. att regeringen förfogar över de fastigheter som ägs av staten.

Grunderna för regeringens förvaltning och disposition över statens fastigheter och andra tillgångar bestäms av riksdagen genom reglerna i budgetlagen.

Bestämmelser som är tillämpliga vid försäljning av statliga fastigheter som regeringen förvaltar finns både i budgetlagen och i försäljningsförordningen. Genom bestämmelserna i försäljningsförordningen har regeringen delegerat rätten att sälja statens fasta egendom till ett antal myndigheter. För att myndigheterna ska ha rätt att sälja fastigheterna gäller bl.a. vissa beloppsbegränsningar avseende fastigheternas värde.²

När det gäller de fastigheter som ägs av bolag med statligt ägande gäller i stället de bolagsrättsliga reglerna.

¹ Det finns vissa undantag men de gäller tillgångar som avser riksdagens myndigheter eller som i lag har avsatts till särskild förvaltning. Inget av undantagen är tillämpligt för de frågor som behandlas inom ramen för vår utredning.

² Några av myndigheterna som berörs av vår inventering har bestämda värdegränser i förordningen. FortV och SFV har rätt att besluta om överlåtelse av fastigheter som är värda högst 20 miljoner kronor. För Trafikverket och SLU är motsvarande värdegräns 15 miljoner respektive 5 miljoner kronor.

2.2 Tillämplig lagstiftning för myndigheternas försäljning

2.2.1 Budgetlagen

I budgetlagen regleras regeringens rätt att besluta om försäljning av statens fasta egendom.

När värdet av fast egendom inte överstiger 75 miljoner kronor, får regeringen besluta att sälja egendomen om den inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet. För att försäljning ska få ske krävs också att det inte finns särskilda skäl för att egendomen ska vara kvar i statens ägo (8 kap. 2 § första stycket budgetlagen). Trots detta *får* regeringen besluta om försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål (8 kap. 2 § andra stycket budgetlagen). Regeringen har alltså en möjlighet att sälja fast egendom till en kommun för samhällsbyggnadsändamål även om värdet överstiger 75 miljoner kronor och den fasta egendomen fortfarande behövs i statens verksamhet.

Vad kan då utgöra samhällsbyggnadsändamål i den mening som avses i budgetlagen? Begreppet förutsätts ha samma betydelse som det har i bestämmelsen i 2 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719).³ Där finns en beskrivning av för vilka ändamål och i vilka situationer som en kommun får använda sig av expropriation för att få råddighet över marken. Expropriation får bl.a. ske för att ge en kommun möjlighet att förfoga över mark eller annat utrymme som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning (2 kap. 1 § första stycket expropriationslagen).

Vid expropriation inom redan tätbebyggt område finns vissa ytterligare restriktioner som framgår av bestämmelsens tredje stycke. Uttrycket tätbebyggt område är avsett att vara väsentligt snävare än begreppet tätbebyggelse i paragrafens första stycke. Med tätbebyggelse förstås sådan samlad bebyggelse som nödvändiggör särskilda anordningar för att tillgodose gemensamma behov. Det är inte säkert att mark som används för sådan bebyggelse också är att betrakta som tätbebyggd.⁴ Som en förutsättning för expropriation inom ett tät-

³ Se SOU 2015:109, s. 257. Se dock prop. 2010/11:40 *En reformerad budgetlag*, s. 95 f. och SOU 2010:92 *En effektivare förvaltning av statens fastigheter*, s. 50 f., där det talas om att tillämpningsområdet för budgetlagens samhällsbyggnadsändamål skulle vara något vidare.

⁴ Se prop. 1971:122 *Expropriationslagstiftningen*, s. 211.

bebyggt område ska i princip gälla att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärder som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Med uttrycket överskådlig tid avses mellan 10 och 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 att beröras av åtgärderna först efter 20 år.⁵

Statligt ägda fastigheter kan inte exproprieras med stöd av expropriationslagen, men genom budgetlagen finns således en möjlighet om regeringen vill sälja en statligt ägd fastighet som är strategiskt viktig för att kunna bygga ett större antal bostäder i en kommun.⁶

Sammantaget ger budgetlagens bestämmelser regeringen tillåtelse att sälja statens fasta egendom, men ingen skyldighet att göra det. Det står därmed regeringen fritt att i det enskilda fallet väga statens intresse att ha kvar fast egendom mot intresset av att sälja den.

2.2.2 Försäljningsförordningen

Genom försäljningsförordningen har de myndigheter som förvaltar statens fastigheter fått rätt att under vissa förutsättningar överlåta dem (1 och 2 §§ försäljningsförordningen). I förordningen finns bl.a. bestämmelser inom vilka värdegränser som de fastighetsförvaltande myndigheterna får besluta om försäljning av fast egendom som de förvaltar (5 och 6 §§).

Av 8 § framgår vilka förutsättningar som gäller för myndigheternas försäljning. Fast egendom får säljas om den 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. Enligt samma bestämmelse kan hänsynen till kulturmiljövården, totalförsvaret, naturvården och det rörliga friluftslivet utgöra särskilda skäl för att en egendom fortfarande ska ägas av staten.

I 9 § ställs krav på att den fastighetsförvaltande myndigheten ska samråda med annan statlig myndighet om det med hänsyn till egendomens läge eller beskaffenhet eller av andra skäl bedöms troligt att

⁵ Ibid., s. 159.

⁶ Se SOU 2010:18 *En reformerad budgetlag*, s. 295 och SOU 2015:109, s. 257.

den myndigheten kan behöva egendomen eller att egendomen behövs för intressen som den myndigheten ska bevaka.

Enligt 10 § första stycket ska en fastighetsförvaltande myndighet medverka till att statens långsiktiga planering av mark- och lokalbehov samordnas med kommunernas översiktsplanering. Detta bör ske på ett så tidigt stadium av planeringen att avvägningen av den framtida markdispositionen i huvudsak är klarlagd och en principöverenskommelse är träffad mellan parterna, när en kommuns önskemål om förvärv av viss fast egendom aktualiseras.

En fastighetsförvaltande myndighet ska, vid upplåtelse av fast egendom som en kommun inom överskådlig tid kan komma att behöva för samhällsbyggnadsändamål och som bör kunna avstås av staten för sådant ändamål, se till att upplåtelsevillkoren inte försvårar en framtida överlåtelse till kommunen.

Uppkommer fråga om överlåtelse av fast egendom utan att den framtida markanvändningen är klarlagd i en kommunal översiktsplan, ska den fastighetsförvaltande myndigheten ta reda på kommunens behov av egendomen (10 § tredje stycket).

Försäljningsförordningen innehåller också bestämmelser om förhandsbesked (11–13 §§). En kommun som vill köpa fast egendom för samhällsbyggnadsändamål kan begära förhandsbesked från den myndighet som förvaltar fastigheten. Om värdet på fastigheten överstiger de beloppsgränser som finns i 5 och 6 §§ kan kommunen i stället vända sig till regeringen med sin begäran. En kommun som begär förhandsbesked ska styrka sitt behov av den fasta egendomen genom en översiktsplan eller på annat sätt.

Försäljningen ska genomföras affärsmässigt och egendomen ska säljas för marknadsvärdet (16 och 17 §§). Myndigheten ska låta beskriva och värdera fastigheten inför en försäljning.⁷

Vid försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål ska pris och övriga villkor för överlåtelsen bestämmas genom förhandlingar mellan kommunen och myndigheten eller en av regeringen utsedd särskild förhandlare.⁸ Inom ramen för förhandlingarna får en part begära in ett utlåtande från Lantmäteriet om värdet på egendomen. Om parterna inte kan enas om priset och övriga villkor, får

⁷ Värderingen bör vara högst ett år gammal, enligt budgetavdelningen på Finansdepartementet.

⁸ Se kapitel 1.1 där vi har dragit slutsatsen att vår utredare inte kan anses vara en särskild förhandlare i den mening som avses i 18 § försäljningsförordningen.

en part överlämna frågan till regeringen tillsammans med Lantmäteriets yttrande. Yttrandet ska vara vägledande vid bedömningen av pris och övriga villkor för överlåtelsen (18 § försäljningsförordningen).⁹

Av 19 § framgår att när statens fasta egendom säljs för att tillgodose ändamål som kan föranleda expropriation, vilket alltså bl.a. innefattar försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål, ska köpeskillingen bestämmas enligt grunderna för expropriationsersättning i 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Det är dock viktigt att notera att det av 19 § också framgår att bestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen inte är tillämplig vid en sådan försäljning. I 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen finns en bestämmelse om påslag om 25 procent av marknadsvärdet. Sammantaget innebär det att priset ska motsvara marknadsvärdet när staten säljer fastigheter till kommunen för samhällsbyggnadsändamål.

Det är inte vanligt att kommunerna formellt begär förhandsbesked, utan i stället sker informella kontakter med de fastighetsförvaltande myndigheterna.¹⁰

Ett förhandsbesked från en myndighet kan överklagas till regeringen enligt 24 § försäljningsförordningen. Inga övriga beslut enligt förordningen får överklagas.

2.2.3 Särskilt om försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen

Sedan lång tid tillbaka äger staten mark på bl.a. renbetesfjällen i Härjedalen och Jämtland samt i rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Norrbottens och Västerbottens län.

Statens mark i dessa områden förvaltas av SFV.

För försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen finns en särskild beslutsordning.

Enligt 1 § rennäringförordningen (1993:384), RNF, är det regeringen som prövar frågor om försäljning av statens mark ovanför odlingsgränsen och på renbetesfjällen. Förvaltningsmyndigheten, SFV, får tillsammans med några andra myndigheter och berörd sameby yttra sig inför regeringens beslut när en ansökan om förvärv har gjorts.

⁹ Möjligheten att begära yttrande från Lantmäteriet har nyligen införts, se SFS 2017:572.

¹⁰ Se SOU 2015:109 s. 259.

Av de kommuner som till utredningen har framfört behov av att förvärva statlig mark för sitt bostadsbyggande, se kapitel 4, berörs Kiruna och Härjedalens kommuner av bestämmelserna i RNF.

2.3 Tillämplig lagstiftning för bolagens försäljning

I enlighet med vad som angetts i avsnitt 2.1 ovan ska de statligt ägda bolagen följa samma lagstiftning som de privatägda bolagen.

Staten kan dock ge instruktioner till bolagets styrelse genom ägaranvisning. I bolag med statligt ägande används ägaranvisningar i huvudsak när bolag har särskilt beslutade samhällsuppdrag, får anslag, befinner sig i omstrukturering samt vid avreglering och andra liknande väsentliga förändringar. Beslut om ägaranvisningar fattas på bolagsstämma.

De bolag som vi har fört dialog med¹¹ är aktiebolag, vilket innebär att statens ägarstyrning av dessa ska ske i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen (2005:551). Av 8 kap. 4 § aktiebolagslagen framgår att styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

En försäljning av fastigheter som bolaget äger är därmed ett beslut som bolagets styrelse ansvarar för.

2.4 Prissättning och ersättningsnivåer vid försäljning till kommuner

Av redogörelsen i avsnitt 2.2.2 framgår att myndigheterna ska genomföra försäljningar av statens fasta egendom affärsmässigt. I tidigare utredningar har framförts att det i kravet på affärsmässighet ingår att priset ska vara så fördelaktigt som möjligt för staten.¹²

När staten säljer fastigheter till kommunen för samhällsbyggnadsändamål ska dock priset bestämmas enligt grunderna för expropriationsersättning, exklusive det 25-procentiga påslaget (se avsnitt 2.2.2 ovan).

Vid samtal med kommunerna och de statliga myndigheterna har utredningen fått kännedom om att myndigheterna ibland inte vill sälja

¹¹ Akademiska hus AB, Jernhusen, Specialfastigheter AB och Sveaskog AB.

¹² Se SOU 2010:18, s. 292.

mark till kommunerna innan en detaljplan eller förslag till detaljplan har upprättats. Anledningen till det är att de genom ett sådant tillvägagångssätt får mer betalt för marken, eftersom detaljplanelagd mark normalt har ett högre värde jämfört med mark som inte är planlagd. För kommunerna innebär det dock ofta en större osäkerhet och låsningar i plangenomförandet, och inte sällan längre planeringstider då de inte har den önskade rådigheten över marken.

Vid expropriation av privatägd mark avgör kommunen när en sådan process ska inledas och därmed i princip även hur marken ska värderas. En i förhållande till exploateringen tidig förvärvstidpunkt ger ett markvärde med lägre förväntningsvärden jämfört med om kommunen exproprierar alldeles före detaljplanens fastställande.

Enligt försäljningsförordningen kan en kommun få förhandsbesked om möjligheten att köpa fast egendom för samhällsbyggnadsändamål. Kommunen ska då styrka sitt behov av fastigheten genom en översiktsplan eller på annat sätt, det vill säga ett krav som kan jämföras med vad som krävs för ett expropriationstillstånd.

Frågan om prissättning har behandlats i Planprocessutredningens betänkande.¹³ Där konstateras bland annat att det efter upphävandet av den s.k. presumtionsregeln finns vissa oklarheter i expropriationslagen när det gäller hur s.k. förväntningsvärden ska behandlas vid bestämmandet av ersättningen. Det bör därför, enligt Planprocessutredningen, förtydligas efter vilka grunder som ersättningen ska fastställas när kommuner köper mark av staten.

¹³ Se SOU 2015:109, s. 231 ff.

3 Myndigheternas och bolagens respektive uppdrag m.m.

3.1 Varför behövs ett särskilt avsnitt om myndigheternas och bolagens respektive uppdrag?

Under vårt arbete har vi diskuterat med berörda myndigheter och bolag om vilka uppdrag de har och vad som är syftet med uppdragen. Deras respektive uppdrag påverkar inriktningen på deras arbete och vilka prioriteringar som de gör. Uppdragen påverkar därmed också – i vart fall indirekt – på vilket sätt som myndigheterna kan bidra till bostadsförsörjningen.

Mot bakgrund av detta anser vi att det kan vara befogat att i någon mån redogöra för de uppdrag som de olika myndigheterna och bolagen har.

Under vårt arbete har vi också noterat att det finns vissa förutsättningar, som inte är direkt kopplade till det uppdrag som myndigheten eller bolaget har, som påverkar hur de generellt arbetar med försäljning av mark. Ett exempel på en sådan förutsättning är den miljögaranti, som staten utfärdade i samband med bolagiseringen av Jernhusen. Genom denna garanti kan Jernhusen ansöka om ersättning för kostnader för efterbehandling av förorenade markområden hos Trafikverket. Möjligheten att få ersättning för kostnader med stöd av miljögarantin, har inneburit att Jernhusen har gjort vissa principiella ställningstaganden kring efterbehandling som påverkar försäljningen av mark.

I kapitel 3 kommer vi därför att kortfattat redogöra för myndigheternas och bolagens uppdrag för att belysa vissa generella förutsättningar som påverkar deras agerande vid markförsäljning.

3.2 Fortifikationsverket (FortV)

FortV förvaltar Sveriges försvarsfastigheter, dvs. anläggningar, mark och lokaler. Det kan exempelvis vara skjutbanor, regementsbyggnader, hamnar, flygplatser, teknisk infrastruktur 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.

När anläggningar, mark och lokaler inte längre används avyttrar FortV dem.

Innan en försvarsanläggning avyttras är det vanligt att man river eller plomberar anläggningen och återställer marken. En försäljning kan också föregås av att anläggningar och mark anpassas för annan verksamhet.

3.2.1 Försäljningsprocessen

Under vårt arbete har det visat sig att de kommunala företrädarna inte alltid har kännedom om processen för förvärv av FortV:s fastigheter.

Vi har också noterat att det är vanligt med dialoger mellan kommunens representanter och lokala företrädare för Försvarsmakten om möjligheterna för kommunen att köpa mark.

Av de anledningar som nämns ovan vill vi beskriva hur processen för förvärv av FortV:s fastigheter ser ut.

En kommun som vill förvärva en fastighet för samhällsbyggnadsändamål ska alltid ta kontakt med försäljningsenheten vid FortV:s huvudkontor. FortV har i sin tur dialog med sin hyresgäst, Försvarsmakten eller annan, om en eventuell överlåtelse.

Det kan tilläggas att FortV genom sitt löpande arbete har god kännedom om vilka hyreskontrakt som är uppsagda eller på väg att sägas upp. Detsamma gäller de orter och fastigheter där Försvarsmakten eller andra hyresgäster har behov av att utöka sin verksamhet.

Vid försäljning av fastigheter vill FortV medverka under en del av planprocessen, helst till en detaljplan finns antagen men i vart fall en bit in i planprogramarbetet. Syftet med det är att det är lättare för FortV att bedöma värdet på fastigheten utifrån framtida markanvändning om planprocessen har kommit en bit på väg. FortV har

uppgett att myndigheten vill säkerställa att den inte avyttrar statens tillgångar till för lågt pris.

3.2.2 Hantering av oexploderad ammunition (OXA)

Eftersom FortV:s fastigheter i många fall har använts för Försvarsmaktens verksamhet är det inte ovanligt att det finns oexploderad ammunition, s.k. OXA, i marken. Vilken mängd och typ av OXA, som finns på en fastighet, beror på vilken typ av verksamhet som har bedrivits.

Om en fastighet som förvaltas av FortV ska exploateras för bostäder och det förekommer OXA i marken krävs sannolikt riskreducerande åtgärder.

Inför en fastighetsöverlåtelse görs först en kartläggning av förekomsten av OXA i marken. Därefter för FortV en dialog med köparen om kommande markanvändning. Slutligen beslutas i vilken omfattning, och med vilken typ av riskreducerande åtgärder, som OXA ska hanteras.

FortV har särskilda fonderade medel för utförande av riskreducerande åtgärder.

3.3 Riksantikvarieämbetet (RAÄ)

RAÄ ansvarar för frågor om kulturarv och kulturmiljöer i Sverige. Myndigheten arbetar med att bevara, använda och utveckla kulturarvet för att de nationella kulturmiljömålen ska kunna uppnås.

För ett antal år sedan fördes i princip samtliga fastigheter som RAÄ förvaltade över till SFV. RAÄ förvaltar därmed inga fastigheter som kommunerna önskar förvärva.

Vi har dock haft kontakt med företrädare för RAÄ för att diskutera det nationella arbetet med kulturmiljövårdens riksintressen. Vi har bl.a. velat säkerställa att RAÄ har resurser för att under utredningens fortsatta arbete hantera en eventuell översyn av befintliga riksintressemiljöer som berörs av de diskussioner om överlåtelser som vi är delaktiga i.

RAÄ har bekräftat att det är redo att hantera ett visst ökat ärendeflöde vad gäller behov av en eventuell översyn av berörda riksintressen.

3.4 Statens fastighetsverk (SFV)

SFV förvaltar kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, eller sådana för vilka staten har ett särskilt ansvar. SFV förvaltar också stora markområden som under århundraden har tillhört staten.

Några exempel på egendom som SFV förvaltar är de kungliga slotten, fästningar och monument, jord- och skogsegendomar (kungsgårdar) i södra och mellersta Sverige och rennäringens året-runtmarker väster om odlingsgränsen i Norrbottens och Västerbottens län.

SFV utgår i sitt arbete från en strategi för det statliga ägandet som finns presenterad i förarbeten.¹ Där fastslås att de fastigheter, som staten ska äga av kulturhistoriska skäl, ska ha en tydlig koppling till berättelsen om statens egen uppkomst och utveckling.²

Frågor kring kulturhistoria och bevarande kommer inte sällan i konflikt med andra samhällsintressen. Det kan röra sig om utvecklingsplaner som andra statliga myndigheter eller kommuner har. Sådana intresseavvägningar är i vissa fall svåra att göra för en enskild myndighet som har att utgå från sitt specifika uppdrag. Som ett exempel har SFV pekat på intressekonflikter mellan bostadsbyggande och en långsiktig förvaltning av de statliga jordbruksegendomarna eller slottsområdena.

SFV anser att det med nuvarande nivå på de ekonomiska anslagen är svårt att långsiktigt bevara, använda och utveckla kultur- och naturvärden i de fastigheter som myndigheten förvaltar, vilket kan komma att påverka framtida överlåtelse- och prioriteringar.

SFV förvaltar ett större antal s.k. bidragsfastigheter, vilket är fastigheter för vilka intäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna. Myndighetens budget räcker inte till att underhålla alla bidragsfastigheter, varför SFV kommer att behöva överväga att avyttra vissa av dem.

¹ Se prop. 2016/17:116 Kulturarvspolitik.

² Se SOU 2013:55 Statens kulturfastigheter – urval och förvaltning för framtiden.

3.5 Sveriges lantbruksuniversitet (SLU)

Genom utbildning, forskning och miljöanalyser utvecklar SLU kunskapen om de biologiska naturresurserna och hur vi kan förvalta och använda dessa på ett hållbart sätt.

Inom ramen för sin verksamhet förvaltar SLU jord och skog med en sammanlagd areal om cirka 6 000 ha. Även lokaler ingår i förvaltningen. Fastighetsinnehavet är spritt på en handfull platser i Sverige.

SLU har understrukt att det är angeläget att universitet får behålla mark som är strategiskt viktig för forskning. Det gäller exempelvis marken runt Ultuna i Uppsala, som närmast kan beskrivas som ett forskningslaboratorium ute i det fria. Eftersom mätningar av olika data görs under längre sammanhängande tidsperioder om femton till tjugo år kan verksamheten inte flyttas till annan plats. Markområdena är känsliga för viss yttre påverkan och det finns områden som t.o.m. är inhägnade för att inte djur ska kunna komma in.

SLU har uppgett att det vid en markförsäljning normalt inte får behålla ett eventuellt överskott. Det återförs i stället till statskassan och kan alltså inte återinvesteras i verksamheten. Av den anledningen, och då en markförsäljning innebär en hel del arbete, är det egentligen inte så intressant för SLU att sälja mark. Markbyten kan vara intressanta, men för exempelvis marken kring Ultuna är inte heller det ett alternativ på grund av betydelsen som just den marken har för forskningen.

Uppsala kommun har tidigare fått köpa lite mark i Ultuna av SLU. Den marken ansåg sig SLU kunna undvara. I samband med den markaffären fick SLU behålla viss del av överskottet, men det var inte en enkel process då det krävdes ett riksdagsbeslut för att möjliggöra en sådan lösning.

3.6 Trafikverket

Trafikverkets uppdrag är att ansvara 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.

Frågor om markanvändning hanteras i olika avseenden av flera olika organisatoriska enheter på Trafikverket. Fastighetsavdelningen bedömer de juridiska förutsättningarna vid en överlåtelse. Trafik-

verket har en decentraliserad organisation där regionerna har ett stort mandat att fatta beslut om den regionala planeringen och markanvändningen. Bedömningen i sakfrågorna, dvs. om myndigheten behöver fastigheterna för att säkerställa infrastrukturförsörjningen, görs därför av regionala organisationen.

Trafikverket har relativt nyligen etablerat ett nytt samarbete med Jernhusen. Genom samarbetet ska frågor där enskilda ärenden behöver samordnas mellan handläggare på Trafikverket och Jernhusen hanteras på ett effektivare sätt. Om juridiska frågor inte kan lösas inom förvaltningsorganisationerna respektive inom projekten, ska frågorna därför hanteras i samarbete mellan chefsjuristerna på Trafikverket och Jernhusen.

3.6.1 Nedläggning av spår

Många kommuner är intresserade av att förvärva fastigheter som ägs av Jernhusen eller förvaltas av Trafikverket, och där det finns spår som behöver avvecklas för att bostäder ska kunna byggas.

Om järnvägsspår ska läggas ned måste det följa en viss process som framgår av järnvägsförordningen (2004:526).

Den första delen av processen innebär att Trafikverket måste besluta om att upphöra med underhåll. Det får ske när trafiken endast är av obetydlig omfattning (6 kap. 4 § järnvägsförordningen). I praktiken innebär det oftast att spåren inte har använts under en lång tid. Innan Trafikverket beslutar att underhåll ska upphöra ska berörda länsstyrelser, kommuner, regionala kollektivtrafikmyndigheter och järnvägsföretag höras. Trafikverket remitterar även ärendet internt. Beslut om upphörande av underhåll fattas av styrelsen.

Tidigast tre år efter ett beslut om att upphöra med underhåll har trätt i kraft, får Trafikverket besluta att spår, där underhållet har upphört, ska läggas ned. Innan ett nedläggningsbeslut fattas ska Trafikverket höra Försvarmakten, övriga berörda totalförsvarsmyndigheter, berörda regionala kollektivtrafikmyndigheter samt de järnvägsföretag som bedriver eller har bedrivit trafik på den aktuella delen av järnvägsnätet under det senaste året (6 kap. 6 § järnvägsförordningen). Även vid beslut om nedläggning sker intern remittering inom Trafikverket. Beslut om nedläggning fattas av styrelsen.

Berört markområde säljs normalt inte innan det finns ett laga-kraftvunnet beslut om nedläggning. Under perioden mellan beslutet om att upphöra med underhållet och nedläggningsbeslutet kan det nämligen visa sig att förutsättningarna ändras och spåret behövs för trafik igen. Trafikverket har då möjlighet att besluta att återuppta underhållet (6 kap. 5 § järnvägsförordningen). Vidare kan Trafikverket efter ett beslut om underhållets upphörande även upplåta spåret med nyttjanderätt till annan nyttjanderättshavare (6 kap. 7 § järnvägsförordningen).

För nedläggning av spårdelar, som inte påverkar järnvägsnätets prestanda och funktion, t.ex. korta spår utan strategisk betydelse, obrukbara spår eller överblivna spår vid linjerätningar, finns ett undantagsförfarande som kallas slopning. Initiativ till slopning tas av Trafikverket regionalt. Efter prövning inom Trafikverket, såväl centralt som regionalt, och externa samråd fattas beslutet om slopning av den regionala direktören. Beslutet innebär att spåret läggs ner omedelbart.

3.6.2 Miljögaranti för efterbehandling av förorenade fastigheter

Statens Järnvägar, SJ, bolagiserades den 1 januari 2001. I samband med det skrevs ett ramavtal mellan staten och berörda bolag, bl.a. Jernhusen.

Avtalet är en form av garanti som innebär att staten tar ansvar för de föroreningar som har uppstått på fastigheterna på grund av SJ:s verksamhet. Avsikten med avtalet är att den ekonomiska börda, som miljöskulden innebär, ska stanna i staten.

Efterbehandling ersätts till den nivå som accepteras för industri-mark. Om marken ska användas för ändamål som kräver en högre grad av efterbehandling, t.ex. bostadsbebyggelse, får Jernhusen svara för mellanskillnaden.

Trafikverket har av regeringen fått i uppdrag att svara för statens åtagande när det gäller efterbehandlingen. I praktiken går det till så att Jernhusen ansöker hos Trafikverket om ett förhandsbesked. I ansökan redovisar bolaget vad man vill efterbehandla, vilka åtgärder som bedöms som nödvändiga och lämnar en uppgift om uppskattad kostnad. Sedan Trafikverket har lämnat ett positivt förhandsbesked får Jernhusen därefter ansöka om ersättning mot redovisning av de verkliga kostnaderna för efterbehandlingen.

Föreningar som har uppstått efter att Jernhusen tog över fastigheten får bolaget svara för. Kostnaderna för efterbehandlingen kan alltså komma att delas mellan staten och bolaget i proportion till ansvaret för föreningarna.

Miljögarantin följer inte med till en ny ägare när Jernhusen överlåter fastigheten.

De ersättningar Trafikverket betalar ut i miljögaranti till Jernhusen tas från de pengar som är avsatta för riktade miljöåtgärder inom ett visst anslag, Trimning och effektivisering samt miljöinventeringar. Det finns därmed inga särskilda medel avsatta för att betala ut ersättning enligt miljögarantin.

För att kunna hantera ersättning för efterbehandling i budgetprocessen har Trafikverket bett att Jernhusen ska lämna en prognos över planerade arbeten för kommande år.

Trafikverket och Jernhusen har påbörjat ett arbete med att beskriva vilket material som behöver tas fram för att myndigheten ska kunna bedöma ersättningens storlek. Syftet är att skapa en ensad och strukturerad process för ökad effektivitet.

Trafikverket utreder också möjligheten att utse en särskild handläggare som arbetar med att handlägga Jernhusens frågor om miljögarantin. Det skulle kunna underlätta och förbättra möjligheterna till en effektiv handläggning.

Svevia och Swedavia har också ramavtal som reglerar miljöskulder. Lösningarna är i princip desamma som för Jernhusen.

3.6.3 Nationella infrastrukturplanen

I mars 2017 gav regeringen Trafikverket i uppdrag att ta fram förslag till en nationell infrastrukturplan för åren 2018–2029.³ Planen ska omfatta vägar, järnvägar, sjöfart och luftfart, och ska revideras vart fjärde år.

I sitt förslag ska Trafikverket bl.a. beskriva vilka effekter olika infrastrukturåtgärder i den nationella planen väntas ge på förutsättningarna för bostadsbyggande; hur många ytterligare bostäder som åtgärderna bedöms skapa förutsättningar för, i vilket planerings-

³ Se Näringsdepartementet, *Uppdrag att ta fram förslag till nationell trafikslagsövergripande plan för utveckling av transportsystemet och trafikslagsövergripande länsplaner för regional transportinfrastruktur*, 2017-03-23, dnr N2017/02312/TIF m.fl.

skede de befinner sig, när de beräknas vara färdigställda och vilken typ av bostadsbebyggelse det rör sig om.

Enligt instruktionerna till uppdraget ska Trafikverket också delta i dialog med samordnaren för Uppdrag att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande⁴ samt beakta resultaten av Sverigeförhandlingen.

Trafikverket ska lämna sitt förslag på nationell infrastrukturplan till regeringen senast den 31 augusti 2017.

3.7 Akademiska hus AB

Akademiska hus AB bygger, utvecklar och förvaltar miljöer för utbildning, forskning och innovation. Fastighetsbeståndet finns på orter över hela landet.

Sedan 2014 har Akademiska hus AB ett uppdrag som innebär att bolaget även bygger och förvaltar student- och forskarbostäder.

Bolaget har ett markinnehav som tillåter expansion av dess verksamhet. Förutom framtida universitetsändamål, vilket inkluderar student- och forskarbostäder, finns möjlighet till bostadsutbyggnad för andra ändamål på vissa av fastigheterna.

Bolaget har på eget initiativ gjort en inventering av sitt markbestånd för att identifiera var det finns möjlighet till bostadsutbyggnad. Till grund för inventeringen har Akademiska hus AB använt de långsiktiga campusplanerna, av vilka det långsiktiga behovet av mark för lärosätenas utveckling framgår. I samband med inventeringen har bolaget också gjort en bedömning av hur många bostäder som kan inrymmas inom respektive markområde.

Sammanfattningsvis finns möjlighet för bostadsutbyggnad i Göteborg, Uppsala, Linköping och Umeå. Enligt Akademiska hus AB:s beräkningar kan cirka 6 900 bostäder byggas på bolagets fastigheter i dessa städer.

Eftersom bolaget inte har som uppdrag att bygga bostäder åt allmänheten, är samarbete med eller försäljning till andra aktörer en förutsättning för bostadsbyggande på de identifierade områdena.

⁴ Näringsdepartementet, *Uppdrag att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande*, 2016-11-17, dnr N2016/07177/PBB.

Akademiska hus AB vill endast överlåta fastigheter som det finns en färdigställd detaljplan för. Det hänger samman med att detaljplanen är viktig för att bolaget ska kunna säkerställa att utvecklingen av campus blir bra, vilket är ett strategiskt arbete som inkluderar många funktioner som ska samspela. Akademiska hus AB vill med andra ord inte släppa kontrollen över utveckling och byggande som kan påverka helheten inom campus.

Utredningen har till berörda kommuner kommunicerat inom vilka områden som Akademiska hus AB vill medverka till bostadsutbyggnad.

3.8 Jernhusen

Jernhusen äger, utvecklar och förvaltar fastigheter längs järnvägen. Det handlar i huvudsak om stationsområden, underhållsdepåer och godsterminaler. 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. Detta synsätt ligger till grund även för bolagets överlåtelser och förvärv av fastigheter.

I Jernhusens uppdrag ingår bl.a. att utveckla stationernas närområden för att fler människor ska få möjlighet att arbeta och bo i kollektivtrafiknära lägen.

I samband med utvecklingsarbetet förekommer det att Jernhusen överlåter sina fastigheter. Bolaget genomför också ett flertal kontorsprojekt i egen regi, medan mark för bostadsbebyggelse överlåts till externa intressenter som uppför bostäderna.

I vilket skede en överlåtelse sker varierar, men när det gäller bostäder är det vanligaste att Jernhusen överlåter fastigheten sedan detaljplanen har vunnit laga kraft. Det är ett sätt att säkerställa att utformningen av bebyggelsen stödjer och bidrar till attraktiva miljöer som förstärker ett ökat miljövänligt och hållbart resande.

Jernhusen är ett vinstdrivande bolag och det är därmed också affärsmässiga skäl som ligger bakom strategin att sälja marken först när detaljplanen är fastställd.

3.8.1 Miljögaranti för efterbehandling av förorenade fastigheter

I avsnitt 3.6.2 har vi beskrivit den miljögaranti som Jernhusen kan åberopa för att få ersättning av staten för kostnader för efterbehandling.

Miljögarantin är en viktig del av processen vid överlåtelse av mark som Jernhusen äger och utvecklar. Bolaget upplever dock ansökningsprocessen som tidskrävande, vilket påverkar tidsåtgången för planläggning och avyttring. Ärendena bör kunna handläggas snabbare. Jernhusen menar att det skulle kunna uppnås om Trafikverket formar en viss del av sin organisation för att bättre kunna handlägga bolagets anspråk till följd av miljögarantin. Jernhusen och Trafikverket har en pågående diskussion om förbättringsmöjligheter kring processen.

Eftersom miljögarantin inte kan följa med till en ny ägare finns det såväl etiska som ekonomiska skäl till att Jernhusen vill överlåta fastigheter först sedan de har efterbehandlats med stöd av ersättning från miljögarantin. Jernhusen har uppgett att bolaget kan framställa regresskrav mot staten även efter en överlåtelse till ny ägare.

3.8.2 Nedläggning av spår

I likhet med Trafikverket och ett flertal kommuner har även Jernhusen tagit upp processen kring nedläggning av järnvägsspår (se avsnitt 3.6.1 för en beskrivning av processen).

Jernhusen förespråkar en översyn av processen. Inom ett flertal av bolagets fastigheter finns järnvägsspår som förvaltas av Trafikverket och som skulle behöva avvecklas eller flyttas för att möjliggöra planläggning för annan markanvändning. Jernhusen anser att processen för nedläggning av spår är onödigt stelbent och tar för lång tid. Det vore önskvärt om det kan skapas möjlighet att i utökad omfattning använda en förenklad process för nedläggning av vissa typer av spår. Bolaget har framfört att spårområdena inom dess fastigheter oftast inte är en del av det nationella järnvägssystemet. Processen med slopning borde därmed kunna tillämpas i fler situationer.

3.9 Specialfastigheter AB

Specialfastigheter AB äger och förvaltar fastigheter som inhyser verksamheter med särskilda krav på säkerhet. Det innebär bl.a. att bolaget i sitt fastighetsbestånd har kriminalvårdsanstalter, polisfastigheter, försvarshögkvarter och domstolar.

Ingen av de kommuner, som vi har haft kontakt med, har på eget initiativ visat intresse för att förvärva mark av Specialfastigheter AB i direkt syfte att bygga bostäder.⁵

Specialfastigheter AB har i det inledande skedet av vårt arbete uppgett att bolaget vill avyttra fastigheter i Södertälje och Malmö för bostadsutveckling.⁶ Bolaget har tidigare varit i kontakt med Södertälje kommun och Malmö stad för att få besked om respektive kommun har ett intresse av att köpa marken. Kommunerna har vid de tillfällena inte lämnat något besked, varför Specialfastigheter AB har bett oss att undersöka kommunernas intresse närmare.

Södertälje kommun och Specialfastigheter AB för numera en diskussion om markförvärv i Halldalen.

Under sommaren har det gamla centralfängelset Kirseberg i Malmö sålts till MKB, Malmö stads allmännyttiga bostadsbolag.

3.10 Sveaskog AB

Sveaskog AB äger cirka fjorton procent av den totala skogsmarken i Sverige. Bolagets kärnverksamhet är att bedriva skogsbruk och vara en oberoende aktör på marknaden för skogsråvara. Dessutom gör Sveaskog AB markaffärer och utvecklar skogen som en plats för fiske, jakt och andra naturupplevelser.

Sveaskog AB bedriver skogsbruk på kommersiella grunder. Bolaget har dessutom ett särskilt uppdrag att förstärka det enskilda jord- och skogsbruket, främst i glesbygd. Sveaskog AB avyttrar därmed jordbruksmark och skogsmark i enlighet med uppdraget. Även mark som inte stödjer bolagets kärnverksamhet samt mark som har

⁵ Skövde kommun är intresserad av att förvärva en f.d. räddningsskola av Specialfastigheter. Kommunen vill använda marken för diverse ändamål, men utesluter inte att bostadsbebyggelse kan vara intressant i framtiden, se avsnitt 4.4.25.

⁶ Det rör sig om ett antal fastigheter i Halldalen på ett stort markområde kring Hallanstalten i Södertälje respektive det gamla centralfängelset Kirseberg i Malmö.

ett mervärde utöver skogsbruksvärdet, t.ex. för exploatering för bostäder, avyttras.

Av de kommuner, som vi har haft dialog med, har Sigtuna kommun, Nykvarns kommun och Motala kommun visat intresse för fastigheter som ägs av Sveaskog AB.⁷

Sveaskog AB har till utredningen lämnat uppgifter om i vilka kommuner som bolaget har identifierat fastigheter som kan vara av intresse för framtida exploatering av bostäder. Dessa fastigheter kan Sveaskog AB tänka sig att avyttra på affärsmässiga grunder. Endast två av de fastigheter Sveaskog AB har identifierat som lämpliga för exploatering ligger inom de 44 kommuner som vi har hanterat inom ramen för utredningen. De fastigheterna ligger i Motala och Sigtuna kommuner.

⁷ Se under respektive kommun i kapitel 4.

4 Vår inventering och våra bedömningar

I detta kapitel skildrar vi den huvudsakliga delen av vårt arbete i den första delen av utredningsuppdraget.

Vi inleder med att i avsnitt 4.1 mycket kortfattat beskriva vad vi har inventerat.

Därefter, i avsnitt 4.2, redovisar vi det sammanlagda resultatet av inventeringen. I det avsnittet behandlas alltså hur många fastigheter som möjligen kan överlåtas till kommunerna, hur många bostäder som potentiellt kan byggas på de fastigheterna och när bostäderna i så fall kan vara färdigställda.

I avsnitt 4.3 redogör vi för de kommuner som har ingått i vår kartläggning men som, av olika anledningar, för närvarande inte är intresserade av att förvärva statligt ägd mark för att bygga bostäder.

När det gäller vår inventering av fastigheter som kommunerna vill förvärva, finns en mer detaljerad redovisning av dem i avsnitt 4.4. De presenteras under en egen rubrik för varje enskild kommun. Vi återger kommunens bedömning av hur många bostäder som kan byggas på respektive fastighet och när de kan vara klara, samt hur berörd myndighet eller berört bolag ställer sig till en eventuell överlåtelse av fastigheterna ifråga. Slutligen är det också i den delen som läsaren finner vår bedömning av förutsättningarna för en överlåtelse av de enskilda fastigheterna.

4.1 Vad har vi inventerat?

Vi har gjort en inventering för att klarlägga i vilka kommuner det finns statligt ägda fastigheter som kan överlåtas från staten till kommunen i syfte att öka bostadsbyggandet.

Enligt våra direktiv ska vi utgå från de 39 kommuner där det enligt Planprocessutredningens kartläggning finns statligt ägda fastigheter som kommunen vill förvärva för bostadsbyggande. Under vårt arbete har vi på olika sätt fått kännedom om att ytterligare fem kommuner är intresserade av att förvärva statligt ägda fastigheter. Eftersom vårt uppdrag i grund och botten handlar om att verka för ett ökat bostadsbyggande, har vi ansett att vi bör inkludera även dessa kommuner i vår inventering.

Vår inventering har därmed omfattat sammanlagt 44 kommuner.¹

4.2 Resultatet av vår inventering

- Vi har fört diskussioner kring mer än 100 statligt ägda fastigheter belägna i 44 kommuner.
- Vi kommer att arbeta vidare med cirka 65 fastigheter som kan vara lämpliga att överlåta från staten till kommunerna. De fastigheterna finns i cirka 25 kommuner.
- Enligt en grov uppskattning skulle cirka 21 000 bostäder kunna byggas på fastigheterna.
- Av de cirka 21 000 bostäderna kan cirka 14 500 färdigställas inom 10 år, och cirka 6 500 om 10 år eller mer framåt i tiden.

4.2.1 Myndigheter och bolag som förvaltar eller äger många intressanta fastigheter

Fastigheterna som vi har diskuterat med kommunerna förvaltas respektive ägs av fyra statliga myndigheter och fyra statligt ägda aktiebolag.²

FortV är den myndighet som förvaltar flest fastigheter av dem som kommunerna är intresserade av, men SFV förvaltar också relativt många fastigheter som kommunerna har nämnt. Vidare berörs Jernhusen och Trafikverket i stor utsträckning. De äger respektive för-

¹ Se avsnitt 1.1 för en fullständig redovisning av vilka 44 kommuner det är.

² Se under ”Inventering och bedömningar” i sammanfattningen för en redovisning av vilka myndigheter och bolag det handlar om.

valtar fastigheter som ofta ligger i centrala, attraktiva lägen i tätorter. I de fall där Jernhusen äger fastigheten berörs i princip alltid Trafikverket också, eftersom det normalt finns järnvägsanläggningar på och i anslutning till fastigheten.

4.2.2 Vårt urval av fastigheter som kan vara lämpliga att bygga bostäder på

I våra kontakter med kommuner, myndigheter och bolag har mer än 100 fastigheter diskuterats. I enlighet med våra direktiv har vi för samtliga fastigheter gjort en bedömning av om staten har ett långsiktigt intresse av att behålla den, och hur det i så fall ska ställas mot kommunens behov och intresse av att förvärva fastigheten.

Vi har kommit fram till att vi ska arbeta vidare med och verka för överlåtelser av cirka 65 fastigheter.

Den preliminära siffran beror på flera faktorer. I skrivande stund finns exempel på fall där det råder oklarheter kring hur den statliga myndigheten eller bolaget ställer sig till att avyttra fastigheten. Det finns också ett flertal – ofta komplexa – situationer, där vi utifrån den information som vi har i dag har svårt att bedöma om det är lämpligt och möjligt att arbeta för en överlåtelse av fastigheten. Vi har ändå valt att inkludera ett antal av dessa fastigheter bland dem vi ska fortsätta att arbeta med. Det är dock möjligt, och också sannolikt, att ett flertal av de fastigheterna kan komma att uteslutas från fortsatta diskussioner, på grund av att vi får mer information som visar på bristande förutsättningar för överlåtelse. Vi har dock inte velat utesluta dem redan på det här stadiet, utan vill undersöka förutsättningarna ytterligare för att bättre kunna bedöma lämpligheten av och möjligheterna till en försäljning.

Sammanfattningsvis har vi i det här skedet av vårt arbete försökt att se möjligheter. Det fortsatta arbetet får utvisa vad som kan bli det reella utfallet i antalet överlåtelser och uppförda bostäder.

Varför kommer vi inte att arbeta vidare med överlåtelse av vissa fastigheter?

Det är drygt 40 fastigheter som vi av olika anledningar inte kommer att fortsätta arbeta vidare med.

I något fall har överlåtelse mellan stat och kommun redan realiserats under den här första delen av vårt uppdrag. Fastighetsaffären har med andra ord genomförts. Ett exempel på det är Kiruna kommuns köp av mark för anläggande av nya Kiruna centrum, där köpehandlingar upprättades omedelbart efter vår dialog med kommunen och SFV.

Ett par fastigheter har sålts till andra köpare än kommunen.³

Det har också förekommit att kommunen har velat förvärva fastigheten för andra ändamål än bostäder, t.ex. för industriändamål. De processerna kommer vi inte att engagera oss i eftersom ändamålen med förvärven faller utanför våra direktiv.

Den vanligaste anledningen till att vi har beslutat att inte medverka i fortsatta dialoger om överlåtelser, är att vi har bedömt att fastigheten behöver vara kvar i statens ägo, t.ex. på grund av försvarsändamål eller andra riksintresseanspråk.

En annan orsak till att vi har valt att inte gå vidare med vissa fastigheter, är att det rör sig om sammansatta frågor i processer där det krävs andra beslut på statlig nivå, t.ex. beslut om finansiering genom den nationella infrastrukturplanen. Det kan också vara frågor som kräver arbete från ett flertal aktörer under mycket lång tid, och där vi bara hinner beröra frågorna helt kort under vår utredningstid.

4.2.3 Hur många bostäder kan byggas om fastigheterna kan överlåtas?

Det är svårt att ange hur många bostäder som skulle kunna uppföras om de cirka 65 fastigheterna faktiskt kommer i kommunernas ägo.

Kommunerna har inte alltid kunnat lämna uppgifter om hur många bostäder som kan byggas på fastigheterna. De uppgifter som kommunerna har lämnat är ofta grova uppskattningar och det har ibland varit fråga om relativt stora spann i angivet antal bostäder.

³ I ett fall till kommunens allmännyttiga bostadsbolag.

Vi har förståelse för att det är svårt att ange hur många bostäder som kan byggas. Det kan exempelvis bero på osäkerheter om kostnader för marksanering, eller hur stor del och vilken del av fastigheten som kommunen får förvärva. Vilken typ av bebyggelse som slutligen uppförs har också betydelse, liksom i vilken utsträckning som riksintresseanspråk eller andra allmänna intressen behöver beaktas. Uppräkningen är därför inte uttömmande och det finns givetvis ännu fler anledningar till att det är svårt att bedöma hur många bostäder som kan byggas.

Kommunerna har uppskattat antalet bostäder som kan byggas på de cirka 65 fastigheterna till cirka 27 000–35 000 bostäder.

Vi har varit lite mer försiktiga i vår uppskattning och har kommit fram till att cirka 21 000 bostäder skulle kunna byggas på de aktuella fastigheterna. I vår beräkning har vi exempelvis inte inkluderat de fastigheter för vilka vi i dagsläget saknar tillräckligt med information för att bedöma om försäljning är lämpligt, men som vi ändå har valt att – i vart fall initialt – arbeta vidare med i nästa fas.

I vår beräkning har vi också försökt att tänka i termer om möjligheter att nå fram till en överenskommelse mellan berörda parter, vilket bl.a. beror på om det finns en pågående process och på parternas inställning.

Det finns alltså många osäkerhetsfaktorer och hinder på vägen, och det faktiska utfallet kan bli både fler och färre bostäder jämfört med vår uppskattning. I samband med att vi lämnar en slutrapport vid utredningstidens slut har vi förhoppningsvis bättre förutsättningar att kunna uppskatta antalet bostäder, både genom ett antal genomförda överlåtelse och genom bättre informationsunderlag för bedömningar.

4.2.4 När kan bostäderna vara klara?

Det finns en stor variation i kommunernas bedömningar när det gäller tidpunkt då bostäder kan vara färdigställda. Variationen sträcker sig från år 2019/2020 till år 2040/2050.

Orsakerna till att många bostäder beräknas vara färdigställda långt fram i tiden, är dels den allmänna marknadssituationen för bostadsbyggande, dels kommunernas planeringssituation och i flera fall begränsade ekonomiska och personella resurser som gör att planläggning och investeringar måste spridas ut över tid. Just nu råder

högkonjunktur och flera kommuner berättar att det ibland har varit svårt att rekrytera rätt utbildad personal vilket påverkar hela samhällsbyggnadssektorn.

Flera bostadsutvecklingsprojekt ligger också långt fram i tiden med hänsyn till att de är beroende av åtgärder som tar tid, t.ex. ny infrastruktur, sanering av förorenade markområden, nedläggning av järnvägsspår, riskreducerande åtgärder på områden belastade med OXA m.m..

I avsnitt 4.2.3 har vi uppgett att vi uppskattar att cirka 21 000 bostäder kan byggas på de aktuella fastigheterna. Av dem kan cirka 14 500 vara färdiga inom en tioårsperiod enligt kommunernas beräkningar. Det innebär att cirka 6 500 kan stå klara först om 10 år eller mer. Vi vill dock påpeka att det kan bli en viss förskjutning till den senare tidsperioden eftersom ett flertal markområden sannolikt kommer att byggas ut i etapper.

4.3 Kommuner där det inte är aktuellt med förvärv av statlig mark för att bygga bostäder

Planprocessutredningen lämnade sitt slutbetänkande i december 2015. Under den tid som har förflutit sedan dess har det av naturliga skäl skett förändringar som har påverkat kommunernas intresse av att förvärva statens fastigheter.

En del kommuner har redan genomfört förvärv av mark för bostadsbyggande. Vidare finns exempel på kommuner där planeringsförutsättningarna har ändrats genom att det på grund av intilliggande verksamheter inte längre anses lämpligt att uppföra bostäder på en viss fastighet. Kommunerna kan också ha fått nya planeringsunderlag och nya politiska prioriteringar som styr bostadsbyggande och markförvärv.

Det finns också kommuner som i och för sig är intresserade av att förvärva statlig mark för att bygga bostäder på, men som har uppgett att planerna på att bygga bostäder ligger relativt långt fram i tiden. Kommunen kanske redan har god tillgång till mark att bygga på, och prioriterar därmed inte att i dagsläget lägga ned arbete och resurser på att förvärva ytterligare markområden.

Eftersom våra direktiv innehåller krav på att kommunen omgående ska planlägga för bostäder eller på annat sätt vidta de åtgärder

som behövs för att realisera planerna på bostadsbyggande, kan faktorer som resurser och prioriteringar vara avgörande för kommunens intresse.

Sammantaget innebär det här att vissa av de kommuner som identifierades i Planprocessutredningen för närvarande inte är intresserade av att förvärva statligt ägda fastigheter.⁴

- *Arjeplogs kommun* har uttryckt intresse av att förvärva statligt ägda fastigheter för att bygga fritidsbostäder. Kommunen bedömer att byggnation av fritidsbostäder kan vara ett första steg för att attrahera fler personer att bosätta sig permanent inom kommunen. Eftersom utredningens uppdrag är att verka för att det ska byggas fler permanentbostäder på statens fastigheter, har vi i samråd med kommunen konstaterat det inte är aktuellt att gå vidare med kommunens önskemål inom ramen för vårt uppdrag.
- *Bergs kommun* har inget behov av att förvärva statlig mark för att bygga bostäder. Det är brist på bostäder i kommunen men problemet är inte tillgång till lämplig mark, utan finansieringen av byggandet. Bergs kommun har uttryckt intresse för statens mark avseende exploatering för fritidsboende och turism i Klövsjö och Vemdalen.
- *Enköpings kommun* ser för närvarande inget behov av att förvärva statlig mark för bostadsbyggande.
- *Kalmar kommun* har i dag inget behov av att förvärva statlig mark för bostadsbyggande.
- *Klippans kommun* har uppgett att det finns ett naturreservat på mark som förvaltas av Naturvårdsverket som delvis skulle kunna vara intressant att bygga bostäder på. Kommunen ser dock ett värde i att värna naturmiljön och avser att behålla fastigheten som reservat. Den är därmed inte längre av intresse att förvärva för bostadsbyggande.
- *Lidköpings kommun* har uppgett att den mark som staten äger i kommunen i princip inte är intressant för bostadsutveckling. Det

⁴ Det bör påpekas att även de fastighetsförvaltande myndigheterna och bolagen kan ha fått ändrade förutsättningar. Som exempel kan nämnas att det säkerhetspolitiska läget i omvärlden är mer instabilt i dag än vad som var fallet i slutet av 2015. Av naturliga skäl påverkar det FortV:s möjligheter att avyttra de fastigheter som myndigheten upplåter till Försvarsmakten.

finns viss mark som ägs av FortV som kan vara av intresse, men enligt kommunens bedömning avser FortV att behålla den. Skulle FortV i något skede vara villigt att avyttra marken är kommunen intresserad av att köpa. Det är dock inget som kommunen förväntar sig kommer att ske i närtid och därmed finns inte heller några planer för att bygga bostäder på fastigheten ifråga.

- *Norrtälje kommun* har tidigare köpt stora markområden av staten i samband med att regementet lades ned. Kommunen har därför god tillgång till mark att bygga bostäder på. När Planprocessutredningen genomförde sitt arbete hade kommunen intresse av att förvärva en fastighet av FortV för att bygga bostäder. I dag anser kommunen att fastigheten är intressant att förvärva för att bedriva verksamheter på, men inte för bostadsbyggande.⁵
- *Solna stad* har indirekta önskemål om åtkomst till mark. Det handlar dock inte om mark att bygga bostäder på, utan mer om att skapa förutsättningar att bygga på mark i anslutning till vägar och järnvägar, vilket möjliggörs genom överdäckningar, kontorsbyggen som bullerskydd mot väg och järnväg m.m. Solna stad har inte pekat på något specifikt markområde som den önskar förvärva. Det finns områden som Jernhusen äger som kanske kan vara lämpliga för bostadsbyggande, men i dagsläget saknas tillräckligt utredningsunderlag avseende bullerpåverkan m.m. för att kunna avgöra om marken är intressant att förvärva. Tidigare har staden varit intresserad av mark inom Karolinska institutets område, men eftersom Akademiska hus AB bygger student- och forskarbostäder där anser staden att den inte behöver driva den frågan.
- *Sundbybergs kommun* har vi haft kontakt med. Efter vår kontakt har företrädare för kommunen åtagit sig att återkomma med information om det finns statlig mark som de vill förvärva. Kommunens företrädare har dock inte återkommit till oss, varför vi har meddelat att vi tolkar det som att kommunen inte har något intresse av den statliga marken för bostadsbyggande.
- *Umeå kommun* har inte lämnat någon information till utredningen om önskemål att förvärva statlig mark. Genom Länsstyrelsen i Västerbottens län har vi dock fått kännedom om att

⁵ Fastigheten har beteckningen Norrtälje Mellingeolm 2:4.

den mark som skulle kunna vara intressant för kommunen att förvärva ägs av Akademiska hus AB. Den marken är under planering för hundratals lägenheter och vissa delområden är redan färdigplanerade. Mot den bakgrunden är det rimligt att anta att kommunen inte har något behov av att diskutera förvärv av statligt ägd mark, vilket sannolikt är anledningen till att kommunen inte har lämnat någon information till oss.

- *Upplands Väsby kommun* har uppgett att det statliga markägandet är så begränsat i kommunen att det knappast kan komma i fråga med större volymer av bostadsbyggande på den statliga marken. Av den anledningen har kommunen avstått från att lämna någon ytterligare information till oss.
- *Vaggeryds kommun* har för närvarande inte behov av att förvärva mark från staten för bostadsbyggande.
- *Ystad kommun* har uppgett att det inte finns någon statligt ägd mark som kommunen önskar förvärva.

4.4 Inventering av fastigheter som kommunerna vill förvärva

4.4.1 Bodens kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer inte att arbeta för att realisera en överlåtelse av *Sävast 4:66, del av Svartbyn 6:169, Svartbjörnsbyn 11:77* eller *del av Pagla militärövningsfält 1:1*.
- Vi avser att tillsammans med parterna undersöka möjligheterna att avgränsa *del av Bodens garnison 2:1* i syfte att genomföra en överlåtelse.
- Vi kommer att fördjupa oss vad gäller förutsättningarna för en överlåtelse av *del av Boden 57:23* och *del av Bodens garnison 1:3*.

Kommunen

Bodens kommun har i dag 28 000 invånare och planerar för att 2025 ha vuxit till 30 000 invånare. I kommunen finns för närvarande cirka 15 500 lägenheter. Den planerade befolkningsökningen kräver ytterligare drygt 1 400 lägenheter. För att utveckla näringslivet och möjliggöra ett angeläget bostadsbyggande önskar kommunen förvärva följande sex markområden, belägna i eller i anslutning till Bodens centralort. Samtliga fastigheter förvaltas av FortV.

- *Sävast 4:66* om cirka 216 hektar ska delvis användas som bytesmark för att kommunen ska kunna förvärva mark i ett område avsett för industriändamål. Övrig del av fastigheten ingår i ett område avsett för friluftsliv.
- *Del av Svartbyn 6:169* om cirka 44 hektar är tänkt att användas som bytesmark i samband med markförvärv för industriverksamhet i Svartbyn.
- *Svartbjörnsbyn 11:77* om cirka 134 hektar önskar kommunen köpa, eftersom den ingår i ett område där kommunen planerar för industriell verksamhet.
- *Område av Bodens garnison 2:1* om cirka 27 hektar vill kommunen förvärva för bostadsbebyggelse. Avsikten är att exploatera för småhus inom en treårsperiod. Området avskiljs från garnisonsområdet av en väg och gränsar i övrigt mot Luleälven.
- *Del av Boden 57:23* om cirka 3 hektar samt *område* om cirka 13 hektar *av Bodens Garnison 1:3* vill kommunen förvärva för att genomföra en exploatering för bostadsändamål i överensstämmelse med ett nyligen framtaget förslag till översiktsplan.
- *Område av Pagla militärövningsfält 1:1* om cirka 200 hektar vill kommunen förvärva för att genomföra viss bostadsbebyggelse och för att möjliggöra bostadsbebyggelse på intilliggande Killingholmen. Inom området finns militära skjutbanor som kommunen vill flytta då den på grund av bullernivåerna begränsar möjligheterna för bostadsbebyggelse på såväl Pagla militärövningsfält 1:1 som på Killingholmen. Kommunen vill också kunna utveckla den skidanläggning och övriga anläggningar som finns på fastigheten. Delar av området är också tänkta att användas för verksamhetsområden.

Vid samråd med försvarsmaktens lokala representanter har kommunen fått positiva besked rörande förvärv av de tre förstnämnda markområdena. Från kommunens sida känner man inte till hur den fortsatta förvärvsprocessen ser ut och ser det som ett problem att en förvärvsprocess kan dra ut på tiden.

Försvarsmaktens lokala representanter har motsatt sig en överlåtelse av områden av Bodens garnison 2:1 respektive Pagla militärövningsfält 1:1. Kommunen saknar nu information om hur diskussion om förvärv av dessa områden kan föras vidare. När det gäller del av Boden 57:23 och område av Bodens Garnison 1:3 har det inte förekommit någon dialog om förvärv.

FortV

FortV uppger att inget av markområdena är uppsagda av Försvarsmakten och de behövs fortfarande för försvarsändamål. Det innebär att inget av områdena kan överlåtas. Eventuellt kan viss del av Bodens garnison 2:1 avskiljas och avyttras. Kommunen bör ta kontakt med FortV för ytterligare diskussioner om det.

Vår bedömning

Kommunen önskar förvärva Sävast 4:66, del av Svartbyn 6:169 och Svartbjörby 11:77 för att få tillgång till mark för industriändamål. I vårt uppdrag ingår endast att verka för ett ökat bostadsbyggande, varför vi inte kommer att medverka till överlåtelser av nämnda fastigheter.

Beträffande del av Bodens garnison 2:1 har FortV varit positivt till en fortsatt dialog. Vi ser att vi kan bidra genom att tillsammans med parterna avgränsa markområdet för att möjliggöra en överlåtelse. Kommunen har inte uppgett hur många småhus det kan bli fråga om, men vi bedömer att det i vart fall kan bli 100 även om markområdet begränsas jämfört med kommunens ursprungliga önskemål.

För del av Boden 57:23 och del av Bodens garnison 1:3 har FortV uppgett att fastigheterna behövs för försvarsändamål. I den kommande översiktsplanen är dock området utpekade som bostadsområde. Mot bakgrund av det menar vi att dialogen med FortV bör fortsätta för att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse. Om

kommunen avgränsar området lite mer kanske en överlåtelse kan vara möjlig. Vi anser att vi kan medverka i en fortsatt dialog för att försöka få parterna att enas.

Kommunen tänker sig förvisso att en del bostäder kan byggas på del av Pagla militärövningsfält 1:1, men området är främst av intresse för att utveckla skidområdet och för att bereda plats för andra verksamheter. Ytterligare en anledning till kommunens önskemål är att ett förvärv skulle möjliggöra bostadsbebyggelse på den intilliggande Killingholmen. FortV har uppgett att området även fortsättningsvis behövs för försvarsändamål. Sammantaget medför detta att vi inte kommer att medverka vid en fortsatt dialog om förvärv av området.

4.4.2 Borås kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer inte att medverka i en fortsatt dialog om överlåtelse av *Osdal 2:4*.

Kommunen

Borås kommun har i dag knappt 110 000 invånare, men ambitionen är att det ska finnas 140 000 invånare 2030.

Kommunen har intresse av att förvärva fastigheten *Osdal 2:4* som förvaltas av FortV. Några konkreta planer för bostäder eller annan bebyggelse finns inte i dag, men på grund av sin belägenhet och storlek om cirka 170 hektar skulle fastigheten långsiktigt kunna vara lämplig för stadsutveckling.

Försvarsmakten bedriver fortfarande verksamhet inom området och vissa delar av fastigheten har höga naturvärden.

Kommunen och FortV har haft en dialog om markförvärv under många år.

FortV

Försvarsmakten avser att fortsätta bedriva verksamhet på fastigheten. FortV har lämnat besked om att man inte kan överlåta någon del av fastigheten.

Vår bedömning

Kommunens planer för bostadsutveckling på Osdal 2:4 är i dag inte konkretiserade, och ligger sannolikt långt fram i tiden. FortV vill inte överlåta fastigheten eftersom den behövs för försvarsändamål. Utredningen bedömer därmed att det inte meningsfullt att vi lägger ned arbete i syfte att åstadkomma en överlåtelse.

4.4.3 Botkyrka kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi avser att arbeta för att säkerställa att en överlåtelse av *Riksten 9:4* sker så snart som möjligt.

Kommunen

Botkyrka kommun har i dag 90 000 invånare men planerar för en stark tillväxt. Kommunens ambition är att bygga 4 000 nya bostäder till 2020.

Kommunen vill förvärva fastigheten *Riksten 9:4* om 16,8 hektar. Fastigheten förvaltas av FortV. Detaljplanearbete som berör fastigheten pågår och en plan över del av fastigheten beräknas snart vara färdig för antagande.

Detaljplanearbete för hela resterande delen av fastigheten kommer därefter att påbörjas och beräknas innehålla cirka 70 byggrätter för bostäder. Sannolikt rör det sig om totalt cirka 100 bostäder för båda etapperna.

Fastigheten har ett bra läge strax söder om Tullinge.

Kommunen har vid diskussioner med representanter för FortV fått informationen att myndigheten inte kan sälja direkt till kom-

munen och att fastigheten måste bjudas ut till försäljning på den öppna marknaden.

FortV

FortV kan genomföra marköverlåtelser direkt till kommunen för samhällsbyggnadsändamål. Om kommunen har uppfattat myndighetens inställning på annat sätt måste det bero på ett missförstånd. FortV och kommunen kommer att återuppta diskussionen om en överlåtelse. En berganläggning på fastigheten behöver säkras, men det kommer troligen gå att lösa.

Vår bedömning

Parterna är positiva till en överlåtelse som kan resultera i cirka 100 bostäder. Vi planerar att ha en kontinuerlig dialog med kommunen och FortV för att se till att frågan om berganläggningen kan lösas för att fastighetsaffären ska kunna slutföras.

4.4.4 Falkenbergs kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer att verka för att hitta en tänkbar lösning och därmed arbeta för en överlåtelse av *Innerstaden 2:1*.

Kommunen

Falkenbergs kommun har i dag cirka 42 000 invånare, varav ungefär hälften bor i centralorten Falkenberg. Kommunens ambitioner är att antalet invånare uppgår till 50 000 år 2030.

Kommunen vill förvärva *Innerstaden 2:1*. Fastigheten förvaltas av Trafikverket. Arealen uppgår till cirka 4,5 hektar.

Fastigheten omfattas av järnvägsändamål i äldre detaljplaner. Översiktsplanen anger befintligt tätortsområde.

Kommunen bedömer att det kan byggas mellan 100 och 200 bostäder på fastigheten. Dessutom skulle förutsättningar skapas för

byggande av ytterligare 500–700 bostäder i intilliggande områden som inte kan bebyggas om järnvägsspåren ligger kvar med nuvarande funktioner.

På fastigheten finns en gammal bangård som används endast i begränsad omfattning av privata företag, framför allt SCA. Spårets användning har utretts under flera år eftersom kommunen vill utveckla och exploatera delar av området samtidigt som de verksamheter som använder spåren ska värnas. Trafikverket deltar i utredningsarbetet av spårområdet och olika lösningar studeras.

Färdigställandet av bostäder och inflyttning är starkt beroende av när man kan hitta lösningar för att ersätta de nuvarande järnvägsspåren och bangården. Under förutsättning att Trafikverket säljer marken kan bostäder stå klara tidigast 2020/2021 på grund av att det först behövs ombyggnad av infrastrukturen i området.

Fastigheterna omfattas av riksintresse för järnvägskommunikationer. Marken är sannolikt förorenad och efterbehandlingsåtgärder är därför nödvändiga att vidta innan bostäder kan uppföras.

För närvarande pågår en teknisk utredning i Trafikverkets regi, samt en utredning om hur ägarförhållandet av järnvägsinfrastrukturen kan komma se ut vid en ombyggnad. Utredningen beräknas bli klar hösten 2017.

Trafikverket

Trafikverket bekräftar den redovisning som har gjorts av kommunen.

Det som främst måste utredas är vad som är en lämplig utformning av järnvägsanläggningen för att den ska klara de behov som finns och vad som är en lämplig fördelning av ägande och ansvar mellan Trafikverket och kommunen.

Att järnvägen är av riksintresse beror på att spåren är en del av förbindelsen mellan hamnen och Västkustbanan. Det förekommer i dag ingen eller mycket lite omlastning mellan järnvägen och hamnen. Förbindelsen mellan bangården och hamnen är ett oelektrifierat spår som ägs av kommunen. Hamnens generella betydelse har minskat och därför kan riksintresseanspråket för hamnen komma att tas bort. I så fall kommer inte heller spåret med den gamla bangården att behöva kvarstå som riksintresse.

Vår bedömning

På fastigheten finns en äldre bangård som används i begränsad omfattning. Trafikverket har inte uteslutit en överlåtelse. Spåranläggningens liksom fastighetens framtida användning utreds för närvarande.

Området skulle kunna ge ett bra tillskott med bostäder i ett attraktivt läge i centralorten Falkenberg. Från utredningens sida vill vi bidra till att hitta en lösning som passar alla parter, och vi kommer därmed att delta i den fortsatta dialogen och processen.

4.4.5 Gävle kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi har för avsikt att följa och medverka i den fortsatta processen för en överlåtelse av *Valbo-Backa 14:1* och *del av Kungsbäck 2:5*.

Kommunen

Gävle kommun har i dag 100 000 invånare, men beräknar att det kommer finnas 120 000 invånare i kommunen år 2030.

Kommunen vill förvärva fastigheterna *Valbo-Backa 14:1* och *del av Kungsbäck 2:5*.

Fastigheterna har ett bra läge i korsningen mellan E4 och E16 samt med närhet till Gävle centrum. De förvaltas av FortV.

I gällande översiktsplan är markområdena angivna som utredningsområde.

Arealen uppgår till totalt cirka 437 hektar, vilket till ytan motsvarar en hel stadsdel. Kommunen bedömer att det kan byggas mellan 5 000 och 10 000 bostäder på fastigheterna.⁶

På fastigheterna har tidigare funnits ett militärt skjutfält. I marken finns olika typer av oexploderad ammunition, även kallad OXA. Försvarsmakten har gjort en klassificeringsrapport som översiktligt redovisar sannolikheten för förekomsten av OXA i markområdet, men det finns behov att utföra ytterligare utredning. Förekomsten

⁶ Kommunen har jämfört med en annan stadsdel i Gävle, Sättra, som är ungefär lika stor till ytan som den nya stadsdelen skulle bli. I Sättra, som inte är tätt bebyggd, finns cirka 10 000 bostäder.

av OXA och genomförandet av riskreducerande åtgärder är det största hindret för bostadsbebyggelse.

Färdigställandet av bostäder och inflyttning är starkt beroende av när riskreducerande åtgärder kan vara klara. En preliminär bedömning är mellan tre och fyra år efter färdigställd riskreducering. Det är dock möjligt att genomförandet av riskreducerande åtgärder och arbetet med vissa delar av planprocessen kan ske parallellt, vilket skulle kunna korta hela processen. Området kommer sannolikt att byggas ut i etapper. Vissa delar kommer troligtvis vara färdigställda först 2040–2050.

Fastigheterna omfattas inte av något riksintresse. Det finns en vattentäkt respektive en ledningsrätt i närheten.

För båda fastigheterna finns en pågående dialog med FortV. Parterna har träffat en överenskommelse i form av en avsiktsförklaring. Enligt avsiktsförklaringen ska arbetet i ett inledningskede inriktas på kartläggning av förekomsten av OXA, genomförande av riskreducerande åtgärder och framtagande av en fördjupad översiktsplan för markanvändning, infrastruktur m.m. som stöd för framtida detaljplaneläggning.

Kommunen har genomfört två fastighetsförvärv från FortV tidigare. Vid de förvärven har myndigheten åtagit sig att utföra riskreducerande åtgärder. Dessa åtaganden har försenats eller uteblivit, vilket i sin tur har försvårat planerings- och utvecklingsarbetet inom de förvärvade områdena. Det är därför viktigt för kommunen att FortV genomför undersökningar och åtgärder på de nu aktuella fastigheterna i enlighet med parternas överenskommelse.

FortV

FortV och kommunen har en bra dialog och samsyn beträffande det fortsatta arbetet.

Tidigare åtaganden avseende arbete med riskreducerande åtgärder har blivit försenade eftersom det har funnits en osäkerhet kring metoder för utförandet. FortV har egentligen bara vidtagit riskreducerande åtgärder på ett markområde tidigare. Det arbetet har fått tjäna som ett pilotfall och från det arbetet har myndigheten fått viktiga erfarenheter.

Numera finns bra metoder vilka innebär att det normalt inte genomförs samma typ av riskreducerande åtgärder på ett helt markområde. Val och omfattning av åtgärd beror i stället på i vilken grad som marken är belastad med OXA och vilken framtida markanvändning som därmed kan vara möjlig.

Markområdena i Gävle har högsta prioritet. Kartläggningen av OXA skulle ha påbörjats i juni 2017. Myndigheten har gjort en upphandling av entreprenör som ska genomföra undersökningar i fält. Upphandlingen har överklagats av en anbudsgivare, och ska prövas av domstol.

Kartläggning av förekomsten av OXA kommer att påbörjas så snart det är möjligt.

Vår bedömning

En överlåtelse av Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5 skulle medföra att mellan 5 000 och 10 000 bostäder kan uppföras. Även om vi antar att det slutligen blir fråga om 5 000 bostäder är det utan tvekan ett väsentligt bostadstillskott för Gävle kommun.

Fastigheterna har ett attraktivt läge. FortV och kommunen arbetar båda aktivt för en överlåtelse av fastigheterna.

Utredningen kommer att aktivt följa och medverka i den fortsatta processen i syfte att bistå parterna att träffa en överenskommelse.

4.4.6 Göteborgs stad

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi avser att bistå parterna i en process för överlåtelse av *Björlanda 2:92*.
- Vi kommer inte att arbeta vidare med överlåtelser avseende *Kviberg 741:29* eller *Älvsborg 855:746*.
- Vi kommer av hänsyn till komplexiteten och den långa tidsaspekten inte att arbeta vidare med *Gullbergsvass 703:60*.
- Vi avser att under hösten följa upp möjligheterna för en eventuell överlåtelse av fastigheterna *Änggården 718:138* och *Johanneberg 31:9*.

Staden

Göteborgs kommun har i dag cirka 560 000 invånare. I Göteborgsregionen, inklusive kranskommuner, bor det drygt 1 000 000 människor. Folkmängden ökar stadigt. Det finns ett stort behov av fler bostäder i hela regionen.

Kommunen önskar förvärva *Björlanda 2:92* som omfattar knappt 107 hektar landyta. Fastigheten är inte planlagd. I gällande översiktsplan redovisas fastigheten för militärt ändamål. På fastigheten har militären tidigare bedrivit övningsverksamhet och det finns också ett flygfält.

Marken är belastad med föroreningar, särskilt OXA.

På fastigheten finns höga naturvärden och vissa delar utgör Natura 2000-områden. Fastigheten är även av betydelse för friluftslivet. Vid höga vattenstånd finns översvämningsrisker för delar av fastigheten. Kommunen bedömer att cirka 10 hektar av fastigheten skulle vara möjlig att bebygga med upp till cirka 800 bostäder sett i ett långsiktigt perspektiv.

Med hänsyn till alla processer kring förvärv, behov av saneringsinsatser, utbyggnad av infrastruktur och planläggningsprocesser bedömer staden att bostadsbyggande kan realiseras först cirka 2035.

Älvsborg 855:746 omfattar totalt 63 hektar och förvaltas av FortV.

Fastigheten är inte planlagd. De södra delarna av fastigheten – cirka 5 hektar – skulle kunna bebyggas med mellan 300 och 500 bostäder med början 2021. Området är utsatt för buller från verksamheter i Göteborgs hamn. Även försvarets verksamheter kan påverka möjligheterna och lämpligheten för bostadsbyggande bl.a. med hänsyn till buller och behov av nödvändiga skydds- och säkerhetsavstånd för militär verksamhet. Kommunen är i dag osäker på vilken strategisk betydelse fastigheten har för fortsatt militär verksamhet.

Kviberg 741:29 omfattar knappt 9,5 hektar och förvaltas av FortV. Den är inte tidigare planlagd. Det finns goda trafikförbindelser till fastigheten och intilliggande områden har tidigare exploaterats för bostadsbyggande. Kommunen bedömer att det skulle kunna byggas upp till cirka 300 bostäder på fastigheten. Bostadsbyggandet skulle kunna realiseras tidigast 2021.

Av FortV:s fastigheter anser kommunen att Björlanda 2:92 är den fastighet som är mest intressant att förvärva för bostadsbyggande.

Gullbergsvass 703:60 ägs av Jernhusen. Fastigheten omfattar cirka 8,2 hektar och är inte planlagd. Den används i dag som kombiterminal. Tidigast 2018 kommer ytan att frigöras från järnvägsändamål och kan i vissa delar tas i anspråk först efter Västlänkens färdigställande.

Fastigheten omfattas av riksintresse för kommunikationer.

Staden bedömer att det skulle kunna byggas 100–400 bostäder på fastigheten med start tidigast 2026. Med hänsyn till processer kring markförvärv, sanering av förorenad mark inom spårområden och stadens planlägningsarbete kan ett eventuellt bostadsbyggande inte komma igång tidigare än så.

Området är plant och låglänt beläget med översvämningsrisker vid höga vattenflöden i Göta älv och vid extrema skyfall. Det krävs därför omfattande och kostnadskrävande tekniska marklösningar inför ett eventuellt framtida bostadsbyggande.

Akademiska hus AB

Akademiska Hus AB har lyft fram två av sina fastigheter i centrala Göteborg, *Änggården 718:138* och *Johanneberg 31:9*, som möjliga att exploatera för bostadsbyggande.

Staden har ett intresse av att förvärva fastigheterna, och bedömer att cirka 500 bostäder och studentbostäder kan byggas på Änggården 718:138 med planeringsstart 2020.

Staden anser att exploateringen av Johanneberg 31:9 kan ske inom ramen för pågående planprocess.

FortV

Älvsborg 855:746 och Kviberg 741:29 används av Försvarsmakten och är av strategisk betydelse för den militära verksamheten även i framtiden. Försvarsmakten avser närmast att stärka sin närvaro på Älvsborg 855:746. Ingen av de fastigheterna kan avyttras.

FortV har tidigare erbjudit kommunen att förvärva Björlanda 2:92 men kommunen har då avstått. FortV kan tänka sig att föra en diskussion kring en eventuell överlåtelse.

Jernhusen

Jernhusens utvecklingsinriktning avseende Gullbergsvass 703:60 sammanfaller med stadens intentioner om stations- och stadsutveckling med bostadsinnehåll.

Fastigheten ingår i en pågående dialog mellan staden, Trafikverket och Jernhusen. Utveckling för bostäder är dock aktuellt först närmare 2030.

Vår bedömning

Fastigheten Älvsborg 855:746 är av strategisk betydelse för Försvarsmaktens verksamhet. Enligt uppgift från FortV avser Försvarsmakten snarast att stärka sin närvaro i området. Redan av dessa anledningar bör fastigheten vara kvar i statens ägo. Därtill kommer att kommunens intresse inte synes vara så starkt⁷ och att det på området inte kan rymmas så många bostäder. Sammantaget medför detta att vi inte kommer att verka för en överlåtelse av fastigheten.

⁷ Stadens lite svala intresse ska ses mot bakgrund av dess insikt att Försvarsmakten troligen behöver fastigheten för sin verksamhet även framöver.

Även Kviberg 741:29 är viktig för militära ändamål. Fastigheten bör av den anledningen kvarstå i statens ägo. Utredningen kommer därmed inte att fortsätta arbeta för en överlåtelse av Kviberg 741:29.

Beträffande Björlanda 2:92 kan konstateras att byggande av bostäder är förenat med ett antal utmaningar. Marken är belastad med OXA, på fastigheten finns höga naturvärden och den är också av betydelse för friluftslivet. För delar av fastigheten råder även risk för översvämning vid höga vattenstånd. Kommunen förefaller dock vara medveten om samtliga utmaningar och har således uppgett att cirka 10 hektar av 107 hektar kan vara möjliga att bebygga. Området kan inrymma cirka 800 bostäder med inflyttning tidigast år 2035.

FortV har framfört att fastigheten är till salu och att myndigheten är positiv till en dialog om eventuell försäljning.

Även om det återstår många år innan bostäder kan stå färdiga på Björlanda 2:92, har vi beslutat oss för att följa upp att en dialog initieras mellan FortV och Göteborgs stad och därefter bevaka att processen går framåt under hösten.

På fastigheten Gullbergsvass 703:60 råder komplexa förhållanden inför planeringen med flera marktekniska utmaningar. Med hänsyn till de svårigheter som finns avseende buller, översvänningsrisker och åtgärder för sanering anser vi att det är tveksamt om fastigheten är lämplig för bostäder. Vidare ger fastigheten inte ett så stort tillskott av bostäder. Vår bedömning blir därmed att en överlåtelse av markområdet inte är något som vi bör prioritera under resterande delen av vår utredning.

Fastigheterna som ägs av Akademiska hus AB ligger i centrala, attraktiva lägen i Göteborg. Staden har bekräftat att det finns intresse för förvärv av dem. Vi kommer därför att följa fortsatta diskussioner och verka för en överlåtelse av fastigheterna.

4.4.7 Helsingborgs stad

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi avser inte att gå vidare med att undersöka förutsättningarna för en överlåtelse av *delar av Gamla staden 2:1, Gamla staden 2:4* och *Planteringen 1:54* utan lämnar frågan till kommunen, Trafikverket och Jernhusen att lösa.
- Vi har inte för avsikt att verka för en överlåtelse av del av *Kavalleristen 8*.

Staden

I Helsingborgs stad finns cirka 140 000 invånare. Staden bedömer att befolkningstillväxten kommer vara fortsatt stark. Det finns ett stort behov av fler bostäder i kommunen.

Staden är intresserad av att förvärva *delar av* de tre fastigheterna *Gamla staden 2:1, Gamla staden 2:4* och *Planteringen 1:54* för att kunna omdisponera ytor och verksamheter till förmån för bostadsbyggande på egen mark. Totalt önskar staden förvärva drygt 10 hektar av de tre fastigheterna och genom förvärvet i första hand kunna flytta verksamhet som i dag omöjliggör bebyggelse på stadens egen mark till de fastigheter som staden vill förvärva.

Det är Trafikverket som förvaltar *Gamla staden 2:1* och Jernhusen som äger de båda fastigheterna *Gamla staden 2:4* och *Planteringen 1:54*.

Totalt bedöms 800–1000 bostäder kunna byggas inom 8–10 år på kommunens mark om de befintliga verksamheterna kan flyttas till ovanstående fastigheter.

Fastigheterna är centralt belägna i staden och används huvudsakligen som godsbangård och kombiterminal. De tre fastigheterna är planlagda för spårtrafikändamål.

Marken måste saneras från föroreningar. Kombiterminalens verksamhet måste flyttas till en annan fastighet.

Staden har påtalat problematiken med långa processer för marksanering och att mark som har använts för järnvägsändamål måste ligga i träda i tre år innan beslut kan tas om nedläggning av järnvägs-

spår. Mot den bakgrunden har staden valt att inte närmare precisera när bostäder kan vara klara.

De tre fastigheterna är av riksintresse för kommunikationer och samtliga fastigheter är också belägna inom det område som omfattas av riksintresse högexploaterad kust.

Staden har inte inlett några förhandlingar kring ett eventuellt markförvärv från Trafikverket eller Jernhusen, utan möjligheten har aktualiserats genom våra kontakter med Helsingborgs stad. Det är stadens bedömning att Trafikverket bör kunna erbjuda Jernhusen ersättningsmark för flytt av kombiterminalen, eftersom Trafikverket har ett stort markinnehav i anslutning till godsbangården.

Staden är också intresserad av att förvärva *del av fastigheten Kavalleristen 8*.

Fastigheten förvaltas av FortV och används för försvarsändamål. Den är planlagd för verksamhetsändamål. Den del som kommunen vill förvärva är dåligt utnyttjad. Staden bedömer att den delen av fastigheten är väl lämpad för framtida bostadsbyggande.

Staden bedömer att cirka 200 nya bostäder skulle kunna byggas inom 5 år på den del av fastigheten som man önskar förvärva och som omfattar cirka 1 hektar.

Fastigheten berörs inte av några riksintressen.

Jernhusen

Kombitrafiken som i dag bedrivs på Gamla staden 2:4 och Planteringen 1:54 är viktig. Om kombiterminalen ska flyttas har Jernhusen behov av ersättningsmark.

Trafikverket

Den här delen av Västkustbanan, inklusive Helsingborgs godsbangård samt anslutningen till både hamn och kombiterminal, är mycket viktiga och känsliga anläggningar ur ett systemperspektiv. Det finns planer på att utveckla anläggningen med t.ex. en planskild spårförbindelse mellan Västkustbanan och Skånebanan, en ny depå för underhåll av järnvägsfordon och fler spår in till Helsingborgs central.

FortV

Kavalleristen 8 består av ett förrådsområde. Vissa byggnader är nyrenoverade.

Fastigheten och anläggningarna används av Forsvarsmakten och en överlåtelse är därmed inte aktuell.

Vår bedömning

Staden vill i första hand förvärva delar av Gamla staden 2:1, Gamla staden 2:4 och Planteringen 1:54 för flytt av annan verksamhet, för att på så sätt frigöra kommunal mark på annan plats för bostadsbyggande. Det innebär att syftet med förvärvet av fastigheterna endast indirekt är bostadsbyggande.

Trafikverket har framfört att fastigheterna har en strategisk betydelse för utveckling sett ur ett framtida systemperspektiv.

Sammantaget gör vi bedömningen att vi kan sammanföra parterna för att på egen hand inleda en dialog kring förutsättningarna för en överlåtelse. Vi kommer därefter inte att medverka i parternas fortsatta diskussion kring eventuellt förvärv.

När det gäller del av Kavalleristen 8 anser vi att den bör vara kvar i statlig ägo eftersom den är viktig för Forsvarsmaktens fortsatta verksamhet. Vi kommer således inte att ta med den i vårt fortsatta arbete.

4.4.8 Härjedalens kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi avser att under hösten följa upp möjligheterna för parterna att enas kring en eventuell överlåtelse av *del av Ljusnedal 1:1*.

Kommunen

I kommunen finns cirka 10 200 invånare. I västra delen av kommunen är det brist på bostäder. Turismen tenderar att utvecklas till en återruntverksamhet och bli mer personalkrävande, varför fler permanentbostäder behöver byggas.

Kommunen vill förvärva *del av Ljusnedal 1:1*. Det aktuella området omfattar mellan 15 och 25 hektar och ligger i Bruksvallarna.

Fastigheten förvaltas av SFV.

En fördjupad översiktsplan är under framtagande, och i den är området utlagt för bostäder med olika upplåtelseformer.

Kommunen bedömer att mellan 60 och 100 bostäder kan byggas på det aktuella markområdet.

Om kommunen får förvärva markområdet kan de första bostäderna vara klara för inflyttning under 2020 eller 2021, beroende på när kommunen får tillträde. Byggtiden styrs till viss del av den långa frostperioden som avgör när markarbeten går att utföra.

Fastigheten omfattas av riksintressen i form av naturvård och kulturmiljövård.

Kommunen har tidigare haft en dialog med SFV om förvärv av markområdet. Dialogen avslutades 2015 eftersom SFV ansåg att frågan var för tidigt väckt och uppmanade kommunen att ta kontakt på nytt när planarbetet hade kommit längre.

Kommunens politiska ledning ska under hösten fatta beslut om kommunen ska lämna in en ansökan om förvärv.

SFV

Fastigheten ligger inom område som berörs av rennäringsplanen. Det är därmed regeringen som ska pröva ansökan om förvärv enligt 1 § RNF (se avsnitt 2.2.3).

SFV anser att det i princip bör räcka med en fördjupad översiktsplan som underlag för ansökan om förvärv, och att det i dagsläget saknas anledning att ställa krav på en detaljplan måste vara antagen.

Myndigheten vill inte föregripa sitt yttrande, men har hittills inte framfört några invändningar mot en försäljning till kommunen för samhällsbyggnadsändamål.

Vår bedömning

En omställning från säsongsarbeten till åretruntarbeten är positiv för en kommun av Härjedalens karaktär och storlek, eftersom det skulle kunna bidra till en inflyttning till vissa orter i kommunen. Ett

tillskott av bostäder för att möjliggöra en sådan omställning anser vi därmed är av väsentlig betydelse för kommunen.

SFV har uppgett att en fördjupad översiktsplan i princip är tillräckligt för att myndigheten ska kunna gå vidare i en försäljningsprocess.

Vi avser därför att medverka till att en överlåtelse av markområdet genomförs. Även om det möjligen kan vara fråga om en lång överlåtelseprocess, då frågor kring rennäringsen aktualiseras och tillstånd till förvärv ska beviljas av regeringen, tänker vi tillse att processen i vart fall framskrider på ett bra sätt under resterande delen av vårt uppdrag.

4.4.9 Järfälla kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi har för avsikt att medverka till att den pågående dialogen om förvärv av *Barkarby 4:1* resulterar i en fastighetsöverlåtelse.

Kommunen

Järfälla kommun har cirka 75 000 invånare och planerar för att växa till 100 000 invånare år 2030.

Kommunen behöver förvärva *Barkarby 4:1* av FortV för att kunna genomföra utbyggnaden av Barkarbystaden enligt åtagande i den överenskommelse som blev resultatet av 2013 års Stockholmsförhandling.

Fastigheten omfattar cirka 25 hektar och på den finns ett större bergtrum. Fastigheten är inte planlagd för närvarande. Den ingår i program för Barkarbystaden, bostads-/kvartersbebyggelse. Del av fastigheten ingår i detaljplan för Barkarbystaden III (pågående planläggning) – förväntad laga kraft årsskiftet 2017/2018, samt Barkarby-staden IV (pågående planläggning) – förväntad laga kraft 2019.

I Barkarbystaden kommer det fram till 2030 att byggas cirka 18 000 bostäder, varav mellan 2 500 och 3 000 på den aktuella fastigheten. Byggstart är beräknad till 2018. Fastigheten är en nyckel för den större exploateringen enligt nuvarande planering. Kommunen önskar därför få tillgång till fastigheten så snart som möjligt.

Enligt avtal och beslut i samband med Stockholmsförhandlingen ska fastigheten överlätas från staten till kommunen vid starten för tunnelbanebygget. Kommunen har på senare tid upplevt att FortV

försenar ärendet och inte vill genomföra försäljningen då det finns uppfattningar att staten ska ha kvar bergrummet. Kommunen kan i så fall tänka sig en tredimensionell fastighetsbildning av bergrummet, som staten behåller, och att kommunen förvärvar resten av fastigheten. Tillfarterna till bergrummet kan få finnas kvar även om tunnelbanestationen kommer att ligga i direkt anslutning till fastigheten, som också kommer att beröras av tunnelbanan. Det är viktigt för kommunen att bevarandet av bergrummet inte medför restriktioner för byggande på resterande del av fastigheten.

FortV

FortV uppger att bergrummet behövs för totalförsvaret.

Myndigheten delar kommunens uppfattning att statens behov av bergrummet bör gå att lösa genom att bilda en tredimensionell fastighet.

Övrig del av Barkarby 4:1 ska kunna överlåtas till kommunen. Vissa restriktioner för markanvändningen på omkringliggande mark kan vara nödvändiga, men det går sannolikt att lösa i samförstånd med kommunen.

Vår bedömning

Kommunens förvärv av Barkaby 4:1 är en del av överenskommelsen i Stockholmsförhandlingen, som är av stor betydelse för utvecklingen av hela Stockholmsområdet.

På fastigheten planerar kommunen att mycket snart börja bygga mellan 2 500 och 3 000 bostäder. Fastigheten är dock en viktig pusselbit i en större exploatering om ett stort antal bostäder, cirka 18 000.

Både kommunen och FortV anser numera att det är lämpligt att genom tredimensionell fastighetsbildning avskilja bergrummet till en egen fastighet, att även i framtiden förvaltas av FortV. Vi delar deras bedömning och anser det angeläget att överlåtelse av resterande del av fastigheten kan ske till kommunen så snart som möjligt, för att tidsplanen med byggandet av bostäder ska kunna hålla.

Även om parterna tycks vara i stort sett eniga, vill vi bidra till att återstående frågor om avgränsningar och eventuella restriktioner kan

lösas och fastighetsaffären komma i hamn. Vi kommer därför att medverka i den fortsatta processen under resterande delen av vårt uppdrag.

4.4.10 Kiruna kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Sedan marken som krävs för flytten av Kiruna centrum har överlåtits till kommunen krävs inget ytterligare arbete från oss i den frågan.
- Utredningen kommer inte att medverka i arbetet med förvärv av de övriga markområdena.

Kommunen

Kiruna kommun har en befolkning på cirka 23 000 invånare, varav huvuddelen bor i centralorten. Den största utmaningen för kommunen är flytten av centrum, som måste genomföras på grund av gruvdriften. Kiruna kommer att bygga en helt ny centrumdel med cirka 2 500 lägenheter samt lokaler för handel och andra verksamheter. För genomförandet har kommunen tagit fram en fördjupad översiktsplan för hela centralorten och en utvecklingsplan för den nya staden.

För att kunna genomföra den stora stadsflytten behöver kommunen förvärva mark. Den helt dominerande markägaren i Kiruna är staten och därför är kommunen hänvisad till köp av statlig mark, som i Kiruna förvaltas av SFV.

Beslut om försäljning av mark fattas dock av regeringen eftersom Kiruna är beläget ovan odlingsgränsen och särskilda regler för markförsäljning gäller där enligt RNF.

Redan 2012 beslutade regeringen att kommunen skulle få förvärva den mark som krävs och uppdrog åt SFV att bestämma villkor m.m. för förvärvet.

En marköverlåtelse har dock varit svår att genomföra, bl.a. på grund av de krav som SFV har ställt kring detaljplaner och fastighetsbildning i ett intentionsavtal. Detta dröjsmål har i sin tur orsakat stora problem för kommunen i förberedelserna för byggandet av

den nya staden, då full rådighet över marken är en grundläggande förutsättning för många delar av exploateringsprocessen.

Kommunen har uppgett att det inte räcker med förvärv av marken för den nya centrumbebyggelsen utan att även andra markområden behöver förvärfvas för att stadsutvecklingen ska underlättas.

- Karhuniemi: Utökning av befintligt bostadsområde för småhus.
- Sandstensberget: Utökning av bostadsområde för småhus. Ansökan om förvärv har lämnats in. Detaljplanen är påbörjad men vilande i avvaktan på besked i markaffären.
- Norr om ny E10: Ett utredningsområde för nytt stall m.m. Området finns med i kommunens fördjupade översiktsplan.
- Mellan ny väg 870 och industriområdet: Ett utredningsområde för ny småindustri m.m. Området finns med i kommunens fördjupade översiktsplan.

Mark behövs även för andra ändamål i Kiruna, som exempelvis ett nytt krematorium och en ny kyrkogård.

Även utanför centralorten behöver kommunen mark för ny bebyggelse, t.ex. i Abisko, Riksgränsen, Katterjokk och Stenbacken.

Marköverlåtelser i Kiruna kompliceras inte enbart av de särskilda regler som finns i RNF utan också av den stora mängd riksintressen som berör dessa områden.

Kommunen prioriterar nu förvärvet för centrumflytten. Därefter kommer kommunen att ansöka om att få genomföra övriga förvärv.

SFV

Sedan utredningen har påtalat problematiken kring villkoren i intentionsavtalet för överlåtelse av mark till ett nytt centrum i Kiruna har SFV diskuterat frågan internt. SFV har därefter arbetat fram ett köpekontrakt.

Vår bedömning

Under vår dialog med SFV och Kiruna kommun har det skett framsteg i överlåtelseprocessen för det markområde som behövs för flytten av centrum i Kiruna. Ett köpekontrakt avseende överlåtelse

av markområde har i juni 2017 slutligen undertecknats av SFV och kommunen. Marken som krävs för att genomföra stadsflytten och möjliggöra fortsatt gruvdrift har alltså numera överlåtits till kommunen, vilket är glädjande. Det finns därmed inget ytterligare utredningen behöver bistå med vad gäller det markområdet.

När det gäller övriga markområden konstaterar vi att de avser behov av mark för en rad olika ändamål. Kommunen har sedan tidigare ansökt hos regeringen om att få förvärva något av markområdena, och avser dessutom att ge in fler ansökningar om förvärv av andra områden. Eventuella överlåtelser av de områdena kommer att föregås av långa processer med hantering av flera komplexa frågeställningar, t.ex. kring rennäringsen. Mot bakgrund av det nu anförda och den avgränsade tiden för vår utredning finner vi det inte motiverat att vi engagerar oss i återstående överlåtelseprocesser. Det är dock angeläget att dessa processer effektiviseras så att kommunens markbehov fortsättningsvis kan lösas snabbare.

4.4.11 Kristianstads kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi har för avsikt att fördjupa oss i förutsättningarna för bostadsbyggande på *Kristianstad 4:1* och, *Kristianstad 5:41*. Vi kommer också att följa utvecklingen av de redan påbörjade dialogerna för *bangårdsområdet* i Kristianstad.
- Vi kommer att bistå parterna i en fortsatt dialog om överlåtelse av *Horna 5:10*.
- Utredningen kommer inte att arbeta med en överlåtelse av *Möllebacken 7:65*.
- Vi avser att fortsätta en dialog med parterna om överlåtelse av en mindre *del av Ravlunda skjutfält 1:1*.
- Vi avser att följa upp en diskussion kring *del av Lillö 50:2*.
- *Aralöv 1:152, I:66 m.fl.* kommer vi inte att arbeta vidare med i nästa fas av vårt uppdrag.

Kommunen

Kristianstads kommun har cirka 83 000 invånare. Kommunen har haft en ökande befolkningstillväxt under de senaste åren, bl.a. tack vare förbättrade kommunikationer och pendlingsmöjligheter. Det råder i dag bostadsbrist i kommunen.

Kommunen är intresserad av att förvärva *Kristianstad 4:1* och *Kristianstad 5:41* vars areal tillsammans uppgår till cirka 7 hektar. Trafikverket förvaltar fastigheterna.

Fastigheterna är inte planlagda och används i dag för järnvägsändamål. Kommunen bedömer att nuvarande bangårds- och lokstallsverksamheter kan flyttas till ett mer perifert område i anslutning till bangårdsområdena. Ersättningsmark kan behöva erbjudas Trafikverket. Det är i dagsläget oklart om sådan mark finns.

Vissa äldre järnvägsbyggnader inom fastigheterna har kulturhistoriska värden och är byggnadsminnesförklarade. Delar av de båda fastigheterna berörs också av riksintresse för naturvärden. Trafikverket har tidigare kontaktat kommunen för diskussioner kring eventuell överlåtelse av de båda kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Fastigheterna behöver saneras om bostadsbyggande ska kunna ske.

Kommunen bedömer – bl.a. med hänsyn till kulturhistoriska skyddsrestriktioner för byggnaderna – att cirka 5 hektar av totalt 7 hektar av de båda fastigheterna skulle kunna exploateras för bostadsbyggande. En detaljplan bör kunna tas fram till tidigast 2021/2022. Eftersom en nedläggning av spåren krävs är en byggnation troligen inte möjlig förrän 2025. På båda fastigheterna bör cirka 400 bostäder kunna uppföras.

Bangårdsområdet ägs av Jernhusen. Det omfattar cirka 7 hektar och Trafikverket har servitut på spåren inom fastigheten. Området används inte längre för järnvägsändamål. På området har lok och godsvagnar tidigare varit uppställda.

Jernhusen har för avsikt att utveckla området och har ansökt om planbesked. Tanken är att ett rättscentrum ska etableras på platsen men området kan också bli aktuellt för handels- och kontorsverksamheter. Kommunen utesluter inte heller att bangårdsområdet – i vart fall till viss del – kan bebyggas med bostäder. Jernhusen, Trafikverket och kommunen diskuterar möjligheten att ta bort spårområdet. Marken behövs för att knyta ihop stadsdelen Näsby med centrala Kristianstad (Kristianstadslänken – etapp III).

Kommunen är bekymrad över den långa nedläggningsprocessen för spåren.

Fastigheten *Horna 5:10* är också intressant att förvärva. Den omfattar cirka 9 hektar och förvaltas av Trafikverket. Området är inte planlagt och berörs inte av några riksintresseanspråk.

Markområdet är lämpligt för både bostäder och andra verksamheter. Inom fastigheten kan cirka 180 bostäder byggas. En exploatering kan påbörjas tidigast 2020/2021. Det finns en påbörjad dialog mellan kommunen och Trafikverket, efter initiativ från Trafikverket.

Kommunen förvärvar gärna *Möllebacken 7:65* av Trafikverket. Fastigheten omfattar drygt 0,2 hektar. Fastigheten är inte planlagd. Tidigare fanns planer på att använda fastigheten för utbyggnad av en förbifart, men förbifarten är inte längre aktuell. Kommunen vill hantera området i den kommande fördjupade översiktsplanen.

Fastigheten berörs inte av några riksintresseanspråk.

En mindre *del av Ravlunda skjutfält 1:1* om cirka 0,7 hektar skulle vara intressant för kommunen att förvärva. Ravlunda är ett militärt f.d. övningsfält och förvaltas av FortV. Området är delvis öppet för allmänheten. Fastigheten berörs av riksintresse för friluftsliv och riksintresse för kustzon.

Kommunen vill förvärva marken för att kunna genomföra en om- och tillbyggnad av ett vatten- och reningsverk, vilket är viktigt för såväl befintlig som framtida bostadsbebyggelse. Planerna på ett nytt vatten- och reningsverk kan realiserats tidigast 2019/2020.

Kommunen har också pekat på några andra statligt ägda fastigheter som kommunen anser behövs för att tillgodose andra prioriterade samhällsintressen än bostadsbyggande.

En av dessa fastigheter är *del av Lillö 50:2*, som kommunen önskar förvärva från SFV för anläggandet av en skyddsvall i syfte att skydda staden mot översvämningar vid höga vattenstånd. Myndigheten för skydd- och samhällsberedskap har redovisat skyddet av staden Kristianstad som ett av de mest prioriterade områdena i landet vad gäller behov av snara skyddsåtgärder mot översvänningsrisker. En av delsträckorna berör fastigheten Lillö 50:2. SFV och arrendatorn på fastigheten har tidigare motsatt sig anläggande av skyddsvallen med hänsyn till landskapsbilden inom området. Det vore värdefullt om utredningen kan lyfta frågan eftersom den indirekt berör angelägna samhällsintressen för såväl befintlig stadsmiljö som framtida bostadsbyggande i kommunen.

Kommunen har även uttryckt intresse för förvärv av *Aralöv 1:152, I:66 m.fl.*, banvallen mellan Karpalund och kommungränsen vid Hanaskog. Fastigheterna är intressanta att förvärva från Trafikverket för att anlägga en gång- och cykelväg.

FortV

FortV är positivt inställt till att inleda en dialog med kommunen.

Jernhusen

Jernhusen har sökt planbesked för utveckling av ett nytt rättscentrum på bangårdsområdet. Om det bedöms som lämpligt med bostäder på en del av området, är Jernhusen öppet för att medverka till planering för bostäder.

Trafikverket

Trafikverket har uppgett att det inte finns några järnvägsanläggningar på fastigheterna Möllebacken 7:65 och Horna 5:10. Myndigheten har bekräftat att det pågår en dialog för att kommunen ska kunna förvärva Horna 5:10.

Det pågår också en process mellan kommunen och Trafikverket kring utvecklingen av vissa spår på Jernhusens mark.

För fastigheten Kristianstad 5:41 är det f.n. inte aktuellt med någon markförsäljning med hänsyn till att persontågstrafiken är beroende av uppställningsmöjligheter. För övriga fastigheter som förvärtas av Trafikverket har det påbörjats en dialog med kommunen kring eventuell försäljning av begränsade delar av dem. Trafikverket anser att denna dialog löper på bra och bör få ha sin gång. Myndigheten anser vidare att den befintliga verkstad som är belägen på Kristianstad 4:1 är en viktig funktion i hela järnvägssystemet.

SFV

Lillö 50:2 är en kungsgård och ett majorsboställe som utgör ett statligt byggnadsminne. Tidigare statliga utredningar har ansett att Lillö 50:2 ska vara kvar i statlig ägo av kulturhistoriska skäl. På

fastigheten bedrivs ett jordbruk, vilket måste ha förutsättningar för ekonomisk bärkraft. Det har snarare behov av utökade arealer.

Av ovanstående skäl anser SFV att fastigheten bör vara kvar i statlig ägo.

SFV kan tänka sig att diskutera en avgränsad förfrågan där myndigheten kan få ersättningsmark för eventuell jordbruksmark som förvärvas av kommunen. Frågan om skyddsvall är relevant även för att skydda fastighetens kulturhistoriska värden och jordbruksmarken.

Vår bedömning

Ett förvärv av Kristianstad 4:1 och Kristianstad 5:41 kan vara intressant för framtida bostadsbyggande. De två markområdena skulle kunna inrymma cirka 400 bostäder. Bangårdsområdet är i första hand tänkt att bebyggas med ett rättscentrum som eventuellt kan komma att kompletteras med verksamheter för handels- och kontorsändamål. Bangårdsområdet är alltså primärt inte tänkt att exploateras för bostäder, men kommunen har inte uteslutit det.

Vi bedömer att processen kommer att ta lång tid eftersom järnvägsspår måste läggas ner och mark saneras. Det finns alltså hinder som behöver överbryggas för att realisera planerna på nya bostäder i området och det är ett flertal aktörer som berörs.

Sammantaget anser vi dock att frågan om bostadsutveckling av Kristianstad 4:1 och Kristianstad 5:41 bör belysas ytterligare innan vi kan ta ställning till om områdena bör överlätas till kommunen eller om de bör vara kvar i statlig ägo. Vi konstaterar att en process pågår kring nedläggning av spår för en del av bangårdsområdet. Vi avser att bidra genom att följa de dialoger som redan påbörjats i syfte att undvika dröjsmål och tydligare klarlägga förutsättningarna för en eventuell överlåtelse av berörda markområden. En exploatering av Kristianstad 4:1 och Kristianstad 5:41 hänger till viss del samman med utvecklingen av bangårdsområdet. Av den anledningen följer vi också dialogen kring bangårdsområdet, även om det just nu är oklart om bostäder kan byggas där.

När det gäller Möllebacken 7:65 planerar vi inte att engagera oss i en eventuell överlåtelse. Det är fråga om en fastighet som är liten till ytan och det kan därmed inte bli fråga om ett väsentligt bostads-

tillskott. Vi överlåter till kommunen att på egen hand föra den dialogen med Trafikverket.

Förutsättningarna för att bygga bostäder på Horna 5:10 är goda. Det finns inga komplikationer i form av nedläggning av spår, saneringsbehov eller riksintressen. Det finns en pågående dialog mellan Trafikverket och kommunen. Dialogen är initierad av Trafikverket och vi bedömer därmed att myndigheten har ambitioner att avyttra fastigheten, även om vi inte har fått någon konkret återkoppling från Trafikverket. Cirka 180 bostäder kan byggas på fastigheten, som har ett bra läge nära befintlig bostadsbebyggelse. Vi avser att aktivt följa den fortsatta processen kring fastigheten i syfte att kunna realisera en överlåtelse.

Beträffande Ravlunda skjutfält 1:1 har FortV inte uteslutit att kommunen kan få förvärva en mindre del av fastigheten, belägen direkt norr om skjutfältet. Den delen av fastigheten används sannolikt inte direkt för försvarsändamål, då allmänheten i dag kan ströva fritt där. Det torde därmed finnas förutsättningar för att överlåta en del av fastigheten till kommunen. Utredningen har under våren informerat kommunen om detta och kommunen har tagit en kontakt med FortV.

Kommunens syfte med förvärvet är visserligen att genomföra en om- och tillbyggnad av vatten- och reningsverk, men tillgång till vatten och avlopp är en central fråga både för befintliga bostäder och för att framtida bostadsbyggande över huvud taget ska kunna realiseras. Av den anledningen avser vi att arbeta vidare i samarbete med parterna i syfte att nå en överenskommelse inom ramen för vårt uppdrag.

Vi avser att under hösten behandla frågan kring förvärv av del av Lillö 50:2, eftersom vi bedömer det som ett strategiskt 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.

Förvärv av fastigheterna Aralöv 1:152, I:66 m.fl. har vi inte diskuterat med Trafikverket eftersom kommunen är intresserad av området för anläggande av gång- och cykelväg. Förvärvet har inte någon tydlig koppling till bostadsbyggande. Därför kommer vi inte att arbeta med en överlåtelse av fastigheterna under återstoden av vårt uppdrag.

4.4.12 Kungälv kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi har för avsikt att fördjupa oss i förutsättningarna för bostadsbyggande på *del av Kastellegården 1:1*.

Kommunen

I kommunen finns cirka 43 000 invånare. Genom kommunen sträcker sig Bohusbanan med station i Ytterby, som kan ses som den västra delen av Kungälv centralort. Kommunen är en del av Göteborgs-regionen och det finns ett behov av att bygga fler bostäder i kommunen. Det finns också planer på att inom en snar framtid bygga ut Bohusbanan med dubbelspår.

I kommunen pågår även arbete med etablerandet av ett nytt resecentrum där de centrala delarna av Kungälv och Ytterby ska möta E6:an samt Bohusbanan för att skapa bra förutsättningar för ökad arbetspendling.

Staten har ett relativt stort markinnehav i kommunen. Kommunen önskar förvärva tre olika markområden inom fastigheten *Kastellegården 1:1* i Ytterby för bostadsbyggande. Hela fastigheten omfattar cirka 284 hektar och förvaltas av SFV. Kommunen är intresserad av förvärv av cirka 25 hektar av fastigheten.

De berörda markområdena är inte planlagda i dag. För närvarande pågår ett arbete med en fördjupad översiktsplan för Ytterby med omgivningar. I planeringsförutsättningarna ingår att tydligare knyta samman Ytterby med övriga Kungälv. De aktuella markområdena på Kastellegården kommer att tas med i den fördjupade översiktsplanen.

Enligt kommunens bedömning kan det byggas knappt 900 bostäder på de tre markområdena. Kommunen kan ha vissa markreserver att erbjuda som ersättningsmark.

Ett cirka 20 hektar stort område kring kungsgården, nere vid älven, utgör såväl fornminne som statligt byggnadsminne. De södra delarna av Kastellegården 1:1, som utgör knappt hälften av fastighetens areal, ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården. De ytor som kommunen önskar förvärva ligger utanför de nämnda skydds-

områdena med väl tilltagna avstånd till riksintresset för kulturmiljön och kungsgårdens fornlämning och byggnadsminne.

Stora delar av fastigheten ligger också inom ett område som utgör riksintresse för naturvård och friluftsliv samt Natura 2000.

Samtliga områden som kommunen är intresserad av utgörs av jordbruksmark och omfattas inte av de olika riksintressena. Kommunen menar dock att det bör kunna utredas om det trots allt skulle kunna finnas vissa andra delar av fastigheten – bortsett från jordbruksmarken – som kan vara framkomliga för exploatering under förutsättning att hänsyn tas till fastighetens stora samlade natur- och kulturmiljövärden.

Kungälv kommun har tidigare haft en dialog med SFV kring Kastellegården 1:1. SFV ansåg då att kungsgården även i framtiden skulle bevaras intakt och att området inte var lämpligt för exploatering. Mot bakgrund av SFV:s inställning undantog kommunen fastigheten som ett tänkbart utvecklingsområde för bostäder i den nu gällande översiktsplanen.

SFV

SFV anser inte att Kastellegården 1:1 kan avyttras. På fastigheten finns stora samlade kulturmiljövärden. Vidare bedrivs ett jordbruk och en avyttring skulle få stor konsekvens för arrendatorn eftersom jordbruksenheten då sannolikt inte kommer att vara ekonomiskt bärkraftig.

SFV är av uppfattningen att helheten, både brukningscentrum och omgivande marker, är av kulturhistoriskt intresse. Kastellegården 1:1 är ett statligt byggnadsminne som behöver bevaras intakt.

Vår bedömning

Kungälv kommun ingår i den expansiva regionen runt Göteborg. I regionen och kommunen råder bostadsbrist. Från Kungälv och Ytterby finns redan i dag goda kommunikationer, vilka kommer att förbättras ytterligare på sikt med dubbelspår på Bohusbanan och ett nytt resecentrum i Ytterby/Kungälv. Området som kommunen är intresserad av att förvärva har därmed ett strategiskt bra läge för att bygga bostäder på.

Vi noterar dock att det finns flera skyddsvärda intressen som berör fastigheten. Kommunens intresse av att förvärva markområdena för att bygga bostäder och SFV:s grund för att behålla dem i statens ägo för att värna om de kulturhistoriskt intressanta miljöerna och jordbruksdriften, är ett bra exempel på hur olika nationella mål och samhällsintressen kan vara motstridiga.

Bostadsbyggnad på markområdena kan enligt kommunens bedömning ge knappt 900 nya bostäder, vilket är ett bra tillskott.

De markområden som kommunen är intresserad av att förvärva berör inte riksintressena för natur- och kulturmiljövård inom fastigheten. Samtliga markområden är belägna på jordbruksmark. Jordbruksmarken är dock också viktig att värna. Vi planerar därför att fortsätta föra dialog med berörda parter för att se om en intresseavvägning på något sätt kan resultera i överlåtelse av mark utan att väsentliga natur- och kulturmiljövärden därmed skulle gå förlorade.

4.4.13 Landskrona stad

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi planerar att aktivt medverka i en dialog om överlåtelse av *Lundåkra 3:1–7, Örja 35:1–35:6* och *Örja 20:5–20:6*.

Staden

Staden har cirka 45 000 invånare. För att klara av befolkningsstillväxten i tätorten Landskrona behöver det färdigställas mellan 300 och 500 bostäder per år under de närmaste 10 åren.

Staden är intresserad av att förvärva fastigheterna *Lundåkra 3:1–7, Örja 35:1–35:6* och *Örja 20:5–20:6*.

Fastigheterna *Lundåkra 3:1, 3:6* och *3:7* ligger i anslutning till centrala Landskrona och består av ett spårområde från tiden innan Landskrona järnvägsstation flyttade ut till sitt nuvarande läge. Alla fastigheterna utgör en barriär för stadens fortsatta utveckling. De centrala delarna av Landskrona har inte möjlighet att växa i någon annan geografisk riktning. Bangårdsområdet är därför intressant att förvärva.

Lundåkra 3:6–7 ägs av Jernhusen. Trafikverket förvaltar spårområdet på fastigheterna. Övriga fastigheter förvaltas av Trafikverket.

Enligt gällande detaljplan får fastigheterna användas för järnvägsändamål m.m. För exploatering för bostäder är Lundåkra 3:6 och 3:7 de mest intressanta av fastigheterna. De övriga är intressanta ur ett generellt stadsutvecklingsperspektiv för att få bort barriärer i stadsmiljön.

Staden bedömer att detaljplanearbete för Lundåkra 3:6 och 3:7 skulle kunna komma till stånd inom två till fem år. Om barriärerna försvinner kan totalt cirka 1 000 bostäder byggas på fastigheterna. Fler bostäder skulle då också kunna byggas på fastigheter som ägs av staden och ligger i närheten, och som inte kan exploateras om inte också den statligt ägda marken exploateras.

Fastigheterna omfattas av riksintresse för kustzon och järnväg. För att området ska kunna bebyggas med bostäder måste spårområdet flyttas. Sanering av marken är också nödvändig innan bostäder kan uppföras. Det kan också finnas viss problematik med buller från närliggande verksamhetsområde.

Staden har tidigare haft en dialog med Jernhusen om ett förvärv av Lundåkra 3:6–7. Jernhusen uppmanade staden att lämna ett anbud. Staden fick dock inte möjlighet att genomföra undersökningar av marken i syfte att kartlägga förekomsten av föroreningar. Jernhusen krävde samtidigt att staden skulle bära risk och kostnader för sanering av marken. På grund av osäkerheten i bedömning av risk och kostnader ville staden inte lämna något bud, och diskussionen avstannade.

Parterna har återupptagit diskussionerna om överlåtelse av Lundåkra 3:6–7. Staden har förhoppningar om att det nu finns bättre förutsättningar för att parterna ska kunna nå en överenskommelse. Trafikverkets officialservitut för järnvägsspår på fastigheterna behöver hanteras. Vidare har Trafikverket upplåtit spårområdet till ett par andra aktörer, vilket komplicerar frågan. Spårområdet används i en begränsad omfattning.

Jernhusen

Vid tidigare diskussioner om överlåtelse av Lundåkra 3:6–7 var förutsättningarna kring hantering av markföroreningarna inte desamma som i dag, vilket kan vara en förklaring till att staden tidigare inte har tillåtit ta markprover m.m. Efter de diskussionerna har Jernhusen genomfört markundersökningar och även fått förhandsbesked från Trafikverket avseende efterbehandling till mindre känslig markanvändning (MKM) i enlighet med det som konstaterats i undersökningarna. Resultatet av markundersökningen har delgivits Landskrona stad. Jernhusen och staden har numera återupptagit dialogen kring överlåtelse av fastigheterna.

Bolagets avsikt är att genomföra efterbehandling ned till nivån för MKM enligt Trafikverkets förhandsbesked innan marken avyttras. Tidplanen för efterbehandlingen är ännu inte fastlagd eftersom projektering samt upphandling av arbetena pågår.

Eftersom bostäder kräver efterbehandling ned till nivån för känslig markanvändning (KM) är det nödvändigt med ytterligare efterbehandling innan byggnation kan bli aktuell. Jernhusen har inget att invända mot att staden tar ytterligare markprover för att kunna bedöma omfattningen av efterbehandlingsåtgärder ned till nivån för KM.

Lundåkra 3:7 är även till stor del berörd av spårservitut för Trafikverkets spår. En ändrad markanvändning kräver följaktligen en dialog med Trafikverket kring detta.

Trafikverket

Det pågår en dialog mellan kommunen och Trafikverket kring förutsättningarna för en bangårdsflytt. En utredning är under uppstart. En omvandling av bangårdsområdet till bostadsbebyggelse och uppbyggnad av en helt ny bangård är komplicerade frågor som är förknippade med höga kostnader.

Vår bedömning

Staden har enligt egen uppgift en befolkningstillväxt som kräver att mellan 300 och 500 bostäder färdigställs varje år under en tioårsperiod. Ett tillskott om i vart fall 1 000 bostäder – kanske mer om intilliggande mark kan bebyggas – är därför betydelsefullt.

Jernhusen och staden för en dialog om överlåtelse av Lundåkra 3:6–7, vilket är de fastigheterna som är mest intressanta för kommunen att förvärva. Fastigheterna har ett bra läge i centrala Landskrona. Sedan Jernhusen har fått positivt förhandbesked om efterbehandling står det klart att bolaget kan påbörja det arbetet så snart som projektering och upphandling är slutfört.

Trafikverket har meddelat att det finns en pågående dialog med kommunen. Samtidigt lyfter Trafikverket frågan kring komplexiteten, den långa tidsaspekten och höga kostnader för att kunna frigöra nuvarande bangårdsområde för framtida bostadsbyggande samtidigt som en ny bangård ska anläggas och byggas upp på annat håll i staden. Vi anser att det finns anledning för oss att aktivt delta i en fortsatt process för att fastigheterna ska kunna överlätas till kommunen.

4.4.14 Linköpings kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi har för avsikt att medverka till att den pågående dialogen om *Rystad-Tuna 1:1* resulterar i en fastighetsöverlåtelse.
- Vi ämnar bistå berörda parter i en fortsatt process i syfte realisera en överlåtelse av *Intellektet 1*.

Kommunen

Kommunen har i dag 150 000 invånare. Kommunen har haft en stark tillväxt under de senaste decennierna, och den bedöms fortsätta. En av de viktigaste tillväxtfaktorerna är utbyggnaden av Ostlänken. Behovet av mark för bostadsbyggande är stort.

Kommunen önskar förvärva *Rystad-Tuna 1:1* som förvaltas av SFV. I den fördjupade översiktsplanen för Ekängen-Distorp, som antogs 2012, är ett område om 120–130 hektar av fastigheten utpekad

som lämpligt för bostadsbyggande. Det skulle innebära ett tillskott på 600–1 000 bostäder.

Tidpunkten för färdigställandet av bostäder och inflyttning är beroende av utbyggnad av infrastruktur. Om marköverlåtelsen kan genomföras bedömer kommunen att de första bostäderna kan stå klara inom två–tre år. Hela området kommer därefter sannolikt att byggas ut i etapper.

SFV:s fastighet är en viktig pusselbit i en större exploatering.

Delar av fastigheten omfattas av riksintresse för friluftsliv och även av byggnadsminnesförklaring. Vid framtagandet av översiktsplanen har utbyggnaden bedömts vara förenlig med dessa intressen av både SFV och länsstyrelsen.

På fastigheten bedrivs ett aktivt jordbruk. De delar som utpekats för bostadsbyggande i översiktsplanen består dock till största delen av skog.

RAÄ har under 2016 beslutat om ändrade och utvidgade byggnadsminnesföreskrifter, vilka hindrar exploatering inom fastigheten. En dialog har därefter påbörjats mellan SFV, kommunen, RAÄ och länsstyrelsen för att hitta möjligheter till markförvärv och exploatering i linje med den beslutade översiktsplanen genom ändrade byggnadsminnesföreskrifter. RAÄ har sagt sig vara villigt att korrigera föreskrifterna om parterna hittar en överenskommelse som i rimlig utsträckning tar hänsyn till kulturmiljövärdena.

Kommunen är också intresserad av att förvärva *Intellektet 1* som ägs av Akademiska hus AB. Gällande översiktsplan för Linköpings stad stödjer utbyggnad av bostäder. Intellektet 1 har tidigare varit tänkt som expensionsområde för universitetet, men anses nu passa bättre för bostäder. Marken ligger i direkt anslutning till den nya Vallastaden som håller på att byggas.

Infrastruktur finns utbyggd för att via detaljplanläggning ge ett tillskott på 500–600 nya bostäder inom ett par år.

Akademiska hus AB

Markområdet är ett av dem som bolaget har identifierat som lämpliga för exploatering för bostäder för allmänheten. Därmed finns inga problem med att gå vidare med planläggning och överlåtelse enligt kommunens förslag.

SFV

Efter dialog med SFV har kommunen översiktsplanerat del av fastigheten som inrymmer Tuna kungsgård. I myndighetens yttrande över översiktsplanen har SFV inte haft något att invända mot den planerade bebyggelsen under förutsättning att arrendatorn blir kompenserad.

SFV har enligt överenskommelse med RAÄ tagit fram värden och historik för Tuna. Underlaget var klart i december 2015 med ett tillägg i form av en arkeologisk fördjupning från augusti 2016.

I underlaget framkom ny kunskap om egendomen samt felaktigheter och brister i tidigare utredningar. RAÄ beslutade sedan om reviderade skyddsbestämmelser för Tuna i september 2016.

Företrädare för SFV, RAÄ och kommunen träffades under våren 2017. Det finns en intressekonflikt mellan skyddsföreskrifterna, gårdens brukande och den nya markanvändning som kommunen önskar.

SFV har under sommaren lämnat ett förslag till kommunen vilket ska tillgodose kommunens behov av mark för bostadsbyggande. Förslaget är underlag för fortsatt dialog.

Vår bedömning

Linköping är en expansiv kommun i vilken det finns stort behov av fler bostäder, inte minst mot bakgrund av att Ostlänken ska byggas ut.

Intellettet 1, som ägs av Akademiska hus AB, är en fastighet i närheten av universitetet där cirka 500 bostäder kan inrymmas. Med hänsyn till volymen av bostäder och fastighetens geografiska läge anser vi att det vore positivt om fastigheten kan övergå i kommunens ägo.

Fastigheten har identifierats av Akademiska hus AB som lämplig att överlåta för utveckling av bostäder för allmänheten.

Vi bedömer att det finns goda utsikter för parterna att träffa en överenskommelse om överlåtelse av Intellettet 1, och vi planerar att bistå dem i den fortsatta processen.

På fastigheten Rystad-Tuna 1:1 beräknar kommunen att mellan 600 och 1 000 bostäder ska kunna byggas. Den är också en viktig nyckel i större exploatering. Diskussionen mellan SFV och kommunen kring överlåtelse av Rystad-Tuna 1:1 gick inledningsvis bra men har under de senaste åren gått i stå på grund av utredningar och beslut kring nya skyddsföreskrifter. SFV, kommunen och RAÄ har

återupptagit diskussionen och SFV har lagt fram ett förslag till lösning som ska tillgodose kommunens behov av mark för bostadsbyggande.

Mot bakgrund av att det handlar om ett större antal bostäder och en viktig bit i en större exploatering, är det utredningens uppfattning att det är angeläget att hitta en lösning som möjliggör överlåtelse av Rystad-Tuna 1:1 för bostadsbyggande. Det är således utmärkt att berörda parter nu har meddelat att de avser att föra diskussioner som ska resultera i en överlåtelse. För att säkerställa att så blir fallet, har utredningen beslutat att medverka i den fortsatta processen kring Rystad-Tuna 1:1.

4.4.15 Lomma kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer att engagera oss i dialog om överlåtelse av *del av Alnarp 1:1* samt *del av Alnarp 1:60*.

Kommunen

Kommunen har cirka 24 000 invånare och räknar med god befolkningstillväxt i egenskap av förortskommun till både Lund och Malmö. Det råder i dag stor brist på bostäder och kommunen saknar på sikt lämplig mark att bygga på. Kommunen har inte heller ersättningsmark att erbjuda i samband med markaffärer. Därtill omges kommunens samhällen av högproduktiv jordbruksmark för vilken det råder restriktivitet för bostadsbyggande.

Lomma kommun har en stor utpendling till hela sydvästra Skåne och samtidigt en stor inpendling av såväl studenter, forskare som anställda vid SLU och olika företag i Alnarp.

Region Skåne och Lomma kommun är överens om att en pågatågstation ska anläggas i Alnarp, och att detta kan ske omkring 2023 om finansieringsfrågan kan lösas. Ny bostadsbebyggelse i närområdet bör kunna bidra till stationens finansiering.

Lomma kommun önskar förvärva *mindre del av* fastigheten *Alnarp 1:1* intill den nya tågstationen i syfte att bygga bostäder. Alnarp 1:1 förvaltas av SLU.

Därtill önskar kommunen också förvärva *del av fastigheten Alnarp 1:60* som ägs av Akademiska Hus AB.

Den gällande översiktsplanen stödjer den nya tågstationen men inte bostadsbyggandet. Till år 2020 räknar kommunen med att ha tagit fram en ny översiktsplan. Under hösten 2017 kommer detaljplanearbete påbörjas för den nya pågatågstationen.

Kommunen bedömer att det för de båda fastigheterna kan handla om totalt 300 bostäder beroende på hur mycket mark som går att förvärva. I första hand är kommunen intresserad av att förvärva mark intill pågatågstationen. Det är tänkbart att planera både för bostäder för allmänheten och studentbostäder.

Båda fastigheterna omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och för kustzon. Inom Alnarpsområdet finns flera byggnader som är byggnadsminnesförklarade. Slottet och den omgivande parkmiljön har också stora rekreativa värden.

Företrädare för kommunen har haft kontakter med både SLU och Akademiska Hus AB, men de diskussionerna har hittills inte specifikt berört frågor om markförvärv för bostadsbyggande. SLU:s fastighet är stor och kommunen kan tänka sig att diskutera flera alternativ när det gäller exakt vilken del av fastigheten som SLU kan överlåta. Det vore givande om samtliga berörda aktörer – kommunen, SLU och Akademiska hus AB – gemensamt för en dialog för att effektivisera processen och snabbare komma fram till ett beslut.

Akademiska hus AB

Akademiska hus AB har en pågående diskussion med kommunen. Parterna har en god dialog.

SLU

Ledningen för SLU är positiv till att föra vidare diskussioner med kommunen eftersom en ny tågstation och bostäder även kommer att gynna SLU:s verksamheter i Alnarp. SLU bedömer att det kommer att bidra till ökad tillgänglighet till hela campusområdet, vilket är viktigt för en fortsatt verksamhetsutveckling i Alnarp.

I slutet av september ska företrädare för SLU ha ett möte med kommunens företrädare för att påbörja diskussionerna om mark-

försäljning för byggande av den nya stationen. Frågan om försäljning av mark för bostadsbyggande kommer då också att aktualiseras. Det vore positivt om Akademiska hus AB kan delta i mötet och kommande dialog.

Vår bedömning

Vi delar kommunens bedömning att den nya pågatågstationen medför ett ökat behov av bostäder. För en kommun av Lommas storlek är 300 bostäder ett väsentligt bostadstillskott.

Byggandet av bostäder är också en viktig faktor för att kunna utveckla campus och olika verksamheter i Alnarp, vilket bör ligga i kommunens, Akademiska Hus AB:s och SLU:s intressen. Samtliga parter bör alltså se fördelar för den egna verksamheten om en ny pågatågstation anläggs och fler bostäder byggs.

Utredningen bedömer att det gemensamma intresset utgör en bra grund för konstruktiva diskussioner om markförvärv. Vi kommer att följa och delta i den fortsatta processen för att försöka hitta en överenskommelse som samtliga parter är nöjda med. För att få en effektiv process anser vi att en trepartsdialog bör föras samtidigt med de inblandade aktörerna. Det kommer således att vara vår utgångspunkt inför fortsatta samtal.

4.4.16 Luleå kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer inte att medverka i dialoger om överlåtelser av *Järnvägen 100:4 och del av Östermalm 6:17*.

Kommunen

Luleå kommun har cirka 77 000 invånare. Befolkningsökningen var ungefär 700 personer under förra året, vilket är en ökning jämfört med tidigare år då ökningen har varit cirka 300 personer per år.

Det finns ett behov av arbetskraft både inom den privata respektive offentliga sektorn. Kommunen vill därför ta emot fler nyanlända.

Det råder dock brist på bostäder och kommunen äger inte mycket mark som är lämplig för att bygga bostäder på.

Kommunen vill förvärva *Järnvägen 100:4* och *del av Östermalm 6:17*. Fastigheterna ägs av Jernhusen.

På fastigheterna finns Luleå centralstation och en bangård. På en annan fastighet i närheten, kvarteret Loet, finns en busstation. Kvarteret Loet ägs av kommunen.

Kommunen vill förvärva Jernhusens fastigheter för att utveckla området till en stadsdel med bostäder och verksamheter, samt skapa förutsättningar för ett resecentrum.

I nuvarande detaljplan är området avsett för järnvägsändamål. I översiktsplanen är området utpekad för resecentrum, bostäder och arbetsplatser.

Med utgångspunkt i kommunens planeringsunderlag bör Jernhusens fastigheter kunna rymma mellan 750 och 1 000 bostäder. Ett nytt resecentrum skulle frigöra kvarteret Loet för bebyggelse. På fastigheterna och kvarteret Loet bedömer kommunen att det sammanlagt kan byggas mellan 1 200 och 1 500 bostäder.

Kommunen vill bygga ut området i etapper. En första etapp kan troligen börja byggas 2022/2023. Resterande delar kan påbörjas under 2025/2026.

En utveckling av området kräver ombyggnad av Luleå centralstation och bangården. Under 2016 har Trafikverket i samverkan med kommunen låtit göra en åtgärdsvalsstudie. Studien har behandlat förutsättningar och åtgärder för ökad tillgänglighet, säkerhet och möjlig stadsutveckling av östra delen av centrum. Med studien som underlag har Trafikverket och kommunen tecknat en avsiktsförklaring som innebär att de ska verka för byggandet av ett nytt resecentrum, ombyggnad av centralstationen och möjligheter till ny bebyggelse öster om järnvägen. En förutsättning för att realisera planerna är dock att Trafikverkets kostnader för ombyggnation av centralstationen och bangården kan finansieras inom den nationella infrastrukturplanen för åren 2018–2029.

Kommunen har fört dialoger med både Jernhusen och Trafikverket. Trafikverket är positivt till kommunens planer. Dialogen med Jernhusen är pågående men kommunen upplever att den går trögt.

Jernhusen

Inom Östermalm 6:17 sker utveckling av resecentrum.

Beträffande Järnvägen 100:4 finns intresse från både Jernhusens och marknadens sida att utveckla bostäder. I dagsläget finns ingen påbörjad detaljplaneprocess, men Jernhusen för diskussioner med kommunen.

Järnvägen 100:4 kan överlåtas när det finns en färdig detaljplan. Spårflätan på området används inte och bör kunna tas bort. Vidare måste nedläggning av spåren ske.

Innan fastigheten överlåts måste marken också efterbehandlas. Jernhusen kan åberopa miljögarantin mot staten för att få ersättning för sådana åtgärder.

Bolaget har fört diskussioner med kommunen kring fördelning av exploateringskostnader. Jernhusen för gärna vidare diskussioner i trepartskonstellation, dvs. med kommunen och Trafikverket.

Trafikverket

När det gäller en eventuell prioritering av ombyggnad av Luleå central och bangården kan Trafikverket i nuläget inte uppge hur myndigheten avser att prioritera ett sådant projekt i förhållande till andra projekt i landet. Trafikverket vill inte föregripa de prioriteringar som kommer att göras i den nationella infrastrukturplanen för 2018–2029.

Kommunen kan även fortsättningsvis föra diskussioner med myndighetens regionala företrädare om exploatering av fastigheterna.

Vår bedömning

Vi noterar att Jernhusen har uppgett att resecentrum är under utveckling på en av fastigheterna, vilket är positivt.

Vi har förståelse för behovet av fler bostäder och vi tycker att kommunen har presenterat en bra planering för utveckling av berörda markområden.

En förutsättning för utveckling av områdena och markförvärven är dock att finansiering av Trafikverkets kostnader för ombyggnad av centralstationen och bangården kan ske inom ramen för den kom-

mande nationella infrastrukturplanen för 2018–2029. Trafikverket kommer att lämna sitt förslag till regeringen den 31 augusti 2017, men beslut om planen kommer att dröja ytterligare en tid.

Eftersom det kommer dröja innan det finns ett besked om finansieringen blir tiden alltför knapp för att det ska vara meningsfullt för oss att hantera en överlåtelseprocess av berörda fastigheter. Med hänsyn härtill har vi beslutat oss för att inte delta i fortsatta samtal om överlåtelse av fastigheterna.

4.4.17 Lunds kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi har för avsikt att samla in mer information om förutsättningarna för bostadsbyggande på fastigheterna *Helgonagården 6:16, Studentkåren 4, Eskil 21, Hyphoff 5, del av Revinge 1:8, del av Hällestad 35:2* och *Studentkåren 3*. Därefter kommer vi att ta ställning till om och hur vi ska medverka kring eventuella överlåtelser av aktuella fastigheter.

Kommunen

Lund har drygt 118 000 invånare och en ständigt ökande befolkningstillväxt, vilket ställer krav på fler bostäder.

En annan omständighet som understryker behovet av fler bostäder är etableringen av ESS (European Spallation Source), som är en stor sameuropeisk forskningsanläggning.

Kommunens målsättning är att bygga 1 200 bostäder per år. I avtal i samband med Sverigeförhandlingen har kommunen åtagit sig att bygga 15 000 bostäder fram till år 2035.

Den översiktliga planeringen bygger på strategier kring förtätning i staden Lund och övriga tätorter.

Förtätningen i staden planeras främst utmed det s.k. Kunskapsstråket som sträcker sig från centrala Lund till ESS. Akademiska hus AB är en stor fastighetsägare i det berörda området. Kommunen har ett nära samarbete med Akademiska Hus AB och i nuläget pågår samarbete kring framtagandet av en ny campusplan. Kommunen

kommer i samband med samarbetet kring campusplanen att lyfta frågan om förtätning och byggande av bostäder.

Kommunen önskar att *Helgonagården 6:16*, *Studentkåren 4*, *Eskil 21* och *Hyphoff 5* kan bebyggas och förtätas med bostäder. Kommunen anser att detta kan ske i fastighetsägarens regi eller i samverkan med andra aktörer. Som ett alternativ kan ett kommunalt förvärv diskuteras.

Helgonagården 6:16 berörs av pågående detaljplanearbete och samråd beräknas ske i november 2017.

Studentkåren 4 berörs också av detaljplanearbete och kommunen räknar med att samråd ska ske i september 2017.

Planerna för bostäder på Eskil 21 ligger lite längre fram i tiden. Kommunen beräknar att påbörja detaljplanearbete för den i augusti 2017.

Tidsplanen för bostäder på Hyphoff 5 präglas av större grad av osäkerhet, eftersom det i dag endast finns ett antaget ramprogram för området där fastigheten ingår.

FortV förvaltar stora markområden vid Revingehed, som är ett gammalt militärt övningsområde. Det finns goda möjligheter till bostadsbyggande i mindre skala på ett par markområden som direkt gränsar till orterna Torna Hällestad och Revingeby. Kommunen önskar därför förvärva mindre *del av Revinge 1:8* och mindre *del av Hällestad 35:2*. Båda områdena pekas ut som lämpliga för bostäder i kommunens översiktsplan. Det är framför allt den obebyggda marken närmast de båda småorterna som kommunen ser som intressant för bostadsbyggande.

Slutligen önskar kommunen att *Studentkåren 3* som förvaltas av SFV kan bebyggas och förtätas med bostäder. Fastigheten omfattas av ett antaget ramprogram.

Kommunen har en kontinuerlig och god dialog med Akademiska hus AB. Med FortV och SFV har dock inte påbörjats någon dialog om förvärv av fastigheterna som nämns ovan.

Akademiska hus AB

En del av de fastigheter som kommunen har nämnt ingår i Akademiska hus AB:s planer för studentbostadsbyggande, varför de inte heller har identifierats som aktuella att överlåta. Bolaget ser fram emot

ett möte med kommunen för att diskutera fastigheternas framtida markanvändning.

FortV

På Revingehed finns det ett stort samlat bestånd av byggnader som är av kulturhistoriskt intresse. Underhållet är tyvärr eftersatt för många av dem och det finns ett stort renoveringsbehov av vissa byggnader. För närvarande gör myndigheten en översyn för att kartlägga vad som behöver åtgärdas.

Möjligen kan viss del av fastigheten avyttras till kommunen, under förutsättning att kommunen avser att beakta byggnadernas kulturhistoriska värden. FortV är därmed positivt till att inleda en dialog med kommunen.

SFV

Studentkåren 3 är en exploaterad högskolefastighet med flera olika verksamheter. Lunds kommun har inte redogjort för på vilket sätt ett eventuellt förvärv hör samman med bostadsbyggande eller andra samhällsbyggnadsändamål.

I avsaknad av mer konkreta uppgifter har SFV svårt att bedöma möjligheten till en eventuell avyttring av fastigheten.

Vår bedömning

Lunds kommun har lämnat information till oss i ett sent skede. Uppgifterna består av relativt övergripande information. Kommunen har inte uppgett hur många bostäder som kan byggas på respektive fastighet eller när bostäderna kan vara färdigställda.

I början av hösten avser vi att försöka få en tydligare bild av kommunens planer för bostäder och förutsättningarna för dessa, samt av myndigheternas och Akademiska hus AB:s intresse av att ha kvar fastigheterna i sin ägo. Därefter har vi rimligen bättre möjligheter att avgöra om och hur vi bör engagera oss i de fortsatta diskussionerna kring överlåtelse.

4.4.18 Malmö stad

Utredningens fortsatta arbete:

- Utredningen avser att delta i processen kring eventuella överlåtelser av *Innerstaden 31:11* samt *två delområden av Järnvägen 1:1*.
- Vi kommer att verka för att få fram ett tydligare underlag och därmed en bättre dialog avseende förutsättningarna för överlåtelse av *Innerstaden 30:40* och *Järnvägen 1:5*.
- I kommande dialog kring en överlåtelse av *del av Husie 173:153* är vår målsättning att bistå parterna.

Staden

Malmö stad har i dag cirka 330 000 invånare och är ett viktigt nav i den ständigt växande Öresundsregionen. Regionen är i dag en av landets snabbast växande och har stor bostadsbrist.

Malmö stad önskar att fastigheterna – eller del av fastigheterna – *Innerstaden 31:11*, *Innerstaden 30:40* och *Järnvägen 1:5* som ägs av Jernhusen, *Järnvägen 1:1* som ägs av Trafikverket samt *stora delar av Husie 173:153* som ägs av FortV kan omvandlas till blandstadsbebyggelse. Staden kan tänka sig såväl eget förvärv som att annan fastighetsägare exploaterar fastigheterna för bostadsbyggande.

Innerstaden 31:11 är cirka 2,2 hektar och belägen i Nyhamnsområdet öster om centralstationen. På området finns äldre järnvägsmagasin.

I såväl översiktsplan för Malmö, 2014, som i den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen, samrådsförslag 2015, anges området som lämpligt för utveckling av blandstadsbebyggelse. Under våren 2017 har ett detaljplanearbete påbörjats efter ansökan från Jernhusen. Staden bedömer att cirka 550 bostäder kan skapas inom fastigheten redan under perioden 2018–2025. Detaljplanen inkluderar även en gångbro och en kombinerad gång- och cykelbro över bangården i syfte att få ökad tillgänglighet och tydligare knyta ihop Nyhamnsområdet i väster med Malmös mer centrala delar.

Trafikverket har motsatt sig såväl gångbron som den kombinerade gång- och cykelbron över bangården då de anses göra intrång på

riksintresset för kommunikationer. Länsstyrelsen anser att broarna över bangården är avgörande för omvandlingen av hela Nyhamnsområdet för att målsättningen om ett ökat miljövänligt resande ska kunna uppnås. Det finns inga påbörjade diskussioner om förvärv av Innerstaden 31:11.

Del av fastigheten Järnvägen 1:1 avser ett långsmalt område utmed Carlsgatan mot Nyhamnsområdet. Fastigheten kan ses som en förlängning av Jernhusens fastighet, och omfattar cirka 2,5 hektar.

Staden bedömer att cirka 500 bostäder kan byggas inom detta område under 2040–2050. Området är en del i den långsiktiga utvecklingen av Nyhamnen. I dag används området för styckeodshantering och som uppställningsplats för lok och godsvagnar. Området omfattas av riksintresse för kommunikationer.

I den fördjupade översiktsplanen har den berörda delen av Järnvägen 1:1 identifierats som lämplig för blandstadsbebyggelse. Staden har framfört önskemål till Trafikverket om att utreda alternativa lösningar för styckeodshanteringen och uppställningsplatser för att fastigheten ska kunna överlåtas för bostadsbyggande. Staden ser goda möjligheter att finna ersättningsmark för styckeodshanteringen och önskar tillsammans med Trafikverket söka en sådan plats, vilket myndigheten inte varit intresserad av.

Även en annan del av fastigheten Järnvägen 1:1 är av intresse för staden. Staden vill förvärva cirka 1,5 hektar beläget vid centralbron sydöst om centralstationen.

Det främsta syftet med ett förvärv av den delen av Järnvägen 1:1 är att säkerställa att ett brofäste för den tidigare nämnda gångbron kan anläggas där, men cirka 80 bostäder bör också kunna byggas på området. Staden har i dag ett nyttjanderättsavtal med Trafikverket för den befintliga gång- och cykelvägen utmed kanalens nordliga sida.

Trafikverket har informerat kommunen om att myndigheten inte ser som sitt uppdrag att utreda förutsättningar för lägen för skapande av gång- och cykelbroar över bangårdsområdet. Diskussionen mellan staden och Trafikverket har därmed avstannat.

Innerstaden 30:40 och Järnvägen 1:5 ligger i stadsdelen Östervärn/Kirseberg. De båda fastigheterna omfattar totalt cirka 27 hektar. Innerstaden 30:40 är ett f.d. stations- och koloniområde vid Östervärns station. Järnvägen 1:5 är ett spårrområde med äldre verkstadsbyggnader. Båda fastigheterna skulle totalt kunna rymma 2 500 nya bostäder. Någon tidpunkt för när bostäder kan vara färdigställda har

inte presenterats. Fastigheterna omfattas inte av några riksintresseanspråk.

I den fördjupade översiktsplanen för del av Kirseberg, samrådsförslag 2015, anges området för blandstadsbebyggelse. Jernhusen har ansökt om framtagande av detaljplan för fastigheten Innerstaden 30:40 i syfte att sedan successivt försälja marken.

Det finns vissa oklarheter kring den intilliggande järnvägens (Kontinentalbanans) långsiktiga utrymmesbehov.

Det har förekommit tidigare förhandlingar mellan kommunen och Jernhusen om marken vid Östervärns f.d. station men dessa är numera avslutade.

Staden önskar också förvärva delar av Husie 173:153, cirka 70 hektar. Delar av fastigheten har höga natur- och rekreationsvärden. Det är oklart om området omfattas av några riksintresseanspråk.

Inom området finns ett militärt övningsfält med bl.a. skjutbanor. Det är tre delar av fastigheten som staden finner intressanta att förvärva för bostadsbyggande på lång sikt. Enligt gällande översiktsplan kan Husie övningsområde/skjutbana utvecklas för bostadsbyggande och naturmark, Kvarnby skjutbana kan utvecklas för blandstadsbebyggelse och delar av Robotfältet kan utvecklas som natur- och rekreationsområde med möjligheter till vindkraftsetablering.

Det har förekommit vissa dialoger med FortV.

FortV

FortV kan tänka sig att avyttra viss del av Husie 173:153 och för gärna fortsatta diskussioner med kommunen kring en eventuell överlåtelse.

Jernhusen

Det pågår en detaljplaneprocess för Innerstaden 31:11. Jernhusen har haft en dialog med kommunen. Fastigheten kommer att avyttras när detaljplanen har vunnit laga kraft.

För Innerstaden 30:40 och Järnvägen 1:5 krävs en nedläggningsprocess för spåren på fastigheterna. Vidare krävs omfattande efterbehandlingsåtgärder. Jernhusen avser att överlåta fastigheterna när laga kraft vunnen detaljplan finns och efterbehandling har skett.

Trafikverket

Trafikverket delar inte kommunens syn på hur dialogen har varit för markområden vid Malmö centralstation. Det är dock viktigt att Trafikverket kan göra nödvändiga utredningar innan staden kan börja detaljplanelägga mark som är av riksintresse för kommunikationer vid centralstationen. Trafikverket ser det som angeläget att kunna säkra anläggningars nuvarande och framtida funktion och drift samt utvecklingsmöjligheter. Den pågående utbyggnaden av höghastighetsbanan mellan Stockholm och Malmö kommer i framtiden att ställa omfattande anspråk på bangården vid Malmö centralstation.

Det pågår f.n. en dialog mellan Malmö stad, Trafikverket och Jernhusen kring aktörernas olika anspråk och syn på utvecklingen av centralstationsområdet i syfte att om möjligt hitta åtgärder som kan tillgodose parternas intressen. Denna dialog omfattar även frågan om kompensationsåtgärder.

Vår bedömning

Staten har ett stort markinnehav i Malmö stad. Det råder en stor brist på bostäder i regionen. Staten bör om möjligt bidra genom att avyttra mark som bör användas till bostäder i stället för annan – pågående eller planerad – markanvändning.

Vi konstaterar att det verkar råda lite olika uppfattningar hos olika aktörer om den dialog som förs kring Malmö centralstation och bangårdsområde. Vi ser att en utveckling av området kan innebära ett bra tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Vi delar stadens bedömning att det är viktigt att knyta samman de centrala delarna av Malmö med Nyhamnsområdet för att öka tillgängligheten i området och främja en ökad användning av miljövänliga trafikslag. Gång- och cykelbroar behöver anläggas och i de delarna tycks diskussionerna ha avstannat. Det är dock också av stor vikt att det finns en fungerande infrastruktur kring centralstationen i Malmö, inte minst mot bakgrund av utbyggnaden av höghastighetsbanan mellan Stockholm och Malmö.

Beträffande utvecklingen av området kring centralstationen är vi av uppfattningen att dialogen bör föras med alla tre parter – staden, Jernhusen och Trafikverket – samtidigt för att kunna tillgodose av-

vägningar mellan såväl nationella kommunikationsintressen som lokala och regionala utvecklingsbehov som exempelvis fler bostäder.

Utredningen avser att arbeta aktivt med fortsatta dialoger i syfte att hitta bra lösningar för alla berörda parter beträffande Innerstaden 31:11 och Järnvägen 1:1.

Även för Innerstaden 30:40 och Järnvägen 1:5 finns ett behov av en tydligare och utvecklad dialog mellan staden, Jernhusen och Trafikverket. Området bedöms kunna rymma många bostäder, cirka 2 500, men det finns frågor kring de nuvarande järnvägsanläggningarna, bl.a. vad gäller Kontinentalbanans framtida utrymmesbehov. Vi konstaterar att de praktiska och tekniska förutsättningarna för en flytt av Trafikverkets järnvägsanläggningar är oklara. Utredningen kommer att initiera ett möte med berörda parter i syfte att få fram tydligare information för bedömningen av förutsättningarna för en utveckling av fastigheterna.

När det gäller bostadsbyggande på FortV:s fastighet anser vi att staden behöver tydliggöra volymen och tidsplanen för det tänkta bostadsbyggandet. Det är också viktigt att staden kan avgränsa sin förfrågan och konkretisera vilka delar av fastigheten som är av intresse för bostadsbyggande, då FortV har uppgett att Försvarsmakten har fortsatt behov av delar av fastigheten för sin verksamhet. Utredningen kan bistå i diskussioner kring en fortsatt process om det rör sig om en större volym av bostäder.

Genom utredningen har staden också fått en förfrågan om intresse för att förvärva Centrafängelset 1 av Specialfastigheter AB. Fastigheten har sedan, under sommaren 2017, förvärvats av MKB, det allmännyttiga bostadsbolaget i Malmö.

4.4.19 Motala kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer inte att medverka i dialogen om överlåtelse av *Kungs Norrby 1:89*.

Kommunen

Motala kommun har nyligen passerat 43 000 invånare. Kommunen har en positiv befolkningsutveckling.

I samhället Borensberg vill kommunen förvärva ett markområde om cirka 10 hektar för bostadsbyggande på fastigheten *Kungs Norrby 1:89*, som ägs av Sveaskog AB. Fastigheten har ett bra läge i direkt anslutning till den befintliga orten. Kommunen har stort behov av mark för bostadsbyggande i Borensberg eftersom det finns en hög efterfrågan på småhus.

Det aktuella markområdet finns angivet för utbyggnad av bostäder i kommunens översiktsplan. Området kan uppskattningsvis rymma upp till 50 bostäder.

Markområdet används i dag för friluftsliv och rekreation. Det omfattas inte av något riksintresse.

En dialog om förvärv pågår mellan Sveaskog AB och kommunen. Svårigheten i förhandlingarna är omfattningen av markförvärvet samt prissättningen, där parterna står en bit ifrån varandra.

Sveaskog AB

Markområdet inom *Kungs Norrby 1:89* kan avyttras för bostads- eller andra samhällsbyggnadsändamål.

Vår bedömning

Kommunen har meddelat att det mest akuta markbehovet för bostadsbyggande i Borensberg nyligen har lösts genom ett annat markförvärv. Det område som kommunen har planerat för bostäder utgör endast en mindre del av ett tänkbart markförvärv från Sveaskog AB. Med hänsyn till den relativt begränsade arealen bostadsmark, oklar-

heter om markförvärvets omfattning och när i tiden en överlåtelse blir aktuell, bedömer vi det inte som intressant att följa den fortsatta processen inom ramen för utredningen.

Utredningen bedömer dock att Sveaskog AB:s fastighet är intressant för bostadsbyggande och andra tätortsfunktioner. Vi ser därmed positivt på att dialogen om ett kommande markförvärv fortgår.

4.4.20 Norrköpings kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Utredningen kommer att aktivt medverka för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om överlåtelse av *Fiskeby 1:1*.
- Vi har inte för avsikt att vara delaktiga i en dialog om överlåtelser av *fastigheter i järnvägs- och bangårdsområdet* eller *Slottshagen 2:1*.

Kommunen

Norrköpings kommun har i dag nästan 140 000 invånare. Den långsiktiga målsättningen är att kommunen ska ha växt med ytterligare 30 000 invånare till 2030. En av de viktigaste tillväxtfaktorerna är utbyggnaden av Ostlänken, vilken är en del av den kommande satsningen på höghastighetsjärnvägar mellan Stockholm–Malmö och Stockholm–Göteborg. Kommunen har ett stort behov av att förvärva mark för bostadsbyggande och utveckling av verksamheter.

Kommunen önskar förvärva *Fiskeby 1:1* som förvaltas av FortV, *Slottshagen 2:1* som förvaltas av SFV samt *ett antal fastigheter i anslutning till järnvägs- och bangårdsområdet* i Norrköping som ägs av Jernhusen.

Fiskeby 1:1 ligger inom f.d. Bråvalla flygflottilj. Kommunen har tidigare förvärvat en del mark av FortV och den kvarvarande fastigheten om 136 hektar är intressant för stadsutvecklings- och bostadsbyggnadsändamål då den har ett relativt centralt och attraktivt läge intill sjön Glan. För närvarande pågår fördjupad översiktsplanering med inriktningen att 1 700–2 000 bostäder ska byggas i området. Hur stor del av volymen som kan byggas på Fiskeby 1:1 är inte klarlagt,

men fastigheten är strategiskt viktig för att stadsutvecklingen i området över huvud taget ska komma till stånd.

Att området ska avsättas för stadsutveckling har stöd i både tidigare och nyligen antagen översiktsplan för Norrköpings stad. Arbetet pågår med fördjupning av översiktsplanen för Bråvalla. Marken innehåller föroreningar varför behov av efterbehandling föreligger. Kommunen känner till att Försvarsmakten har behov av att även fortsättningsvis använda vissa delar av fastigheten, varför hela fastigheten inte kan överlåtas. Det beaktas i den nu pågående planeringen.

Delar av fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Området ligger vidare inom tertiärt skyddsområde kring Norrköpings vattentäkt. Invallningar finns för att förebygga översvänningsrisker vid sjön Glan. Vallarnas kvalitet måste säkerställas innan området kan bebyggas i berörda delar.

Färdigställandet av bostäder är beroende av när marken görs tillgänglig samt viss föregående utbyggnad av infrastruktur. Enligt kommunens bedömning bör de första bostäderna kunna stå färdiga inom fem år.

Kommunen har tidigare fört diskussioner med FortV om ett förvärv, men för närvarande finns ingen aktiv dialog. FortV har för ett par år sedan meddelat att myndigheten föredrar att avvakta tills planläggning blir aktuell för att kunna avyttra marken till ett högre pris.

Slottsbaden 2:1 förvaltas av SFV och består av Johannisborgs slottsruin som utgör byggnadsminne och lagskyddad fornlämning. SFV och kommunen har fört en dialog om förvärv av marken med syftet att den ska kunna användas för park- och rekreationsmiljö för de bostäder som planeras i närområdet. Fastigheten har ett strategiskt läge i närheten av ett nytt framtida resecentrum, där en mängd nya bostäder planeras i samband med att Ostlänken tas i drift. Eftersom stadsdelen i övrigt har ont om parker och grönområden är det viktigt att kunna använda marken för rekreation och därmed stärka de nya bostädernas attraktivitet. Även om fastigheten inte kan exploateras är den därför viktig för bostadsbyggandet.

Kommunen är intresserad av att förvärva *fastigheter i området kring järnvägen och bangården* för stadsutveckling i samband med den nya stadsdel som ska växa fram i anslutning till stadens nya resecentrum.

Fastigheterna ägs av Jernhusen.

FortV

Fortifikationsverket har gärna en fortsatt diskussion om förvärv av del av Fiskeby 1:1, med reservation för att myndigheten vill undanta vissa delar av fastigheten som behövs för Försvarsmaktens verksamhet.

SFV

Dialogen om Slottshagen 2:1 kommer att fortsätta enligt tidigare upplägg. För närvarande överväger RAÄ vissa frågeställningar om hur marken ska få användas med hänsyn till kulturmiljöns skyddsvärden.

Jernhusen

Jernhusen vill medverka i utvecklingen av den nya stationen i Norrköping, nya bostäder i Butängen och stadsutvecklingen i övrigt runt stationsområdet. Bolaget avser att utveckla sitt fastighetsinnehav i området i samarbete med kommunen. Jernhusen har dock inte för avsikt att avyttra fastigheterna i nuläget.

Vår bedömning

Kommunens planer för bostäder inom Fiskeby 1:1 innebär ett tillskott av många bostäder som kommer att ha ett attraktivt läge. Planerna på bostäder på Fiskeby 1:1 är också en viktig del av en större exploatering där en ny stadsdel ska utvecklas. Både kommunen och FortV är medvetna om att viss del av fastigheten behöver användas av Försvarsmakten även i fortsättningen, men de har uppgett att de gärna diskuterar en överlåtelse av övriga markområden. Utredningen avser att bistå parterna i deras fortsatta samtal.

Kommunen förvärvar inte Slottshagen 2:1 för att bygga bostäder på fastigheten. Ett förvärv skulle dock indirekt ha betydelse för bostadsbyggandet, eftersom användning för park- och rekreationsändamål är viktigt för utvecklingen av bostäder på intilliggande fastigheter. Vi noterar att det är fråga om en långt kommen process. Vi förutsätter att en överenskommelse mellan parterna kommer till stånd utan utredningens medverkan.

En stadsutveckling av fastigheterna kring järnvägen och bangården är ett intressant projekt. Vi ser goda möjligheter till att området kan utvecklas med bl.a. ett relativt stort antal bostäder i ett centralt läge. En omvandling av området är en stor planeringsuppgift för kommunen och berörda parter, och det innebär en lång process innan bostadsbyggande kan realiseras. Det finns en vilja hos alla berörda parter att aktivt medverka i utvecklingen och vi tror att de kommer lösa uppgiften på ett bra sätt. Av den anledningen har vi beslutat att inte engagera oss i den processen under återstående delen av vårt utredningsarbete.

4.4.21 Nykvarns kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi planerar inte att verka för överlåtelser av *del av Stora Bysta 3:1* eller *Mörby 3:6*.

Kommunen

Nykvarns kommun har cirka 10 300 invånare. Det råder brist på bostäder i kommunen.

Kommunen vill förvärva *del av Stora Bysta 3:1* som ägs av Sveaskog AB. Fastighetens areal uppgår till cirka 1 300 hektar och kommunen är intresserad av cirka 100 hektar. Från området är det ett par kilometer till Nykvarns centrum, varifrån det finns goda pendlingsmöjligheter till Stockholm.

Kommunen ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp i den gamla banvallen mot Taxinge. Det aktuella markområdet ligger i anslutning till stråket där vatten- och avloppsledningar ska dras. Även gång- och cykelväg ska byggas ut mot det aktuella området. Fastigheten har därmed ett bra läge i förhållande till infrastruktur och kommunikationer.

Området är inte planlagt. Kommunen bedömer att cirka 500 bostäder skulle kunna byggas på markområdet. Kommunen har såväl vilja som möjlighet att omgående påbörja ett arbete för att bostäder ska kunna byggas på markområdet. Bostäder kan vara klara för inflyttning om cirka fem år.

Kommunen har tidigare haft en dialog med Sveaskog AB i syfte att förvärva marken som bytesmark. Sveaskog AB avböjde att sälja eftersom bolaget endast vill sälja mark som ska användas direkt för samhällsutveckling. Parterna har inte haft några diskussioner om överlåtelse för exploatering för bostäder.

Sveaskog AB

Sveaskog AB arbetar aktivt med köp, byten och försäljning av skogsmark. En del i bolagets arbete med att förädla markinnehavet är att medverka till exploatering för bostadsändamål.

Sveaskog AB är tveksamt till en försäljning av del av Stora Bysta 3:1. En avyttring skulle medföra att skogsbruket blir svårt att utöva på angränsande områden av kvarvarande delen av fastigheten när ett bostadsområde kommer så nära. Kommunen kan dock ta kontakt om de vill diskutera ett eventuellt markförvärv.

FortV

FortV äger fastigheten Mörby 6:3 i Nykvarns kommun. Vid kontakter med FortV har vi fått information om att myndigheten vill sälja del av fastigheten för exploatering för bostäder.

Vi har efterfrågat kommunens inställning till ett eventuellt förvärv av markområdet.

Kommunen har uppgett att FortV:s fastighet tidigare har bedömts som lämplig för bostadsbyggande, både inom Nykvarns kommun och angränsande område i Södertäljes kommun. I senare översiktsplanearbete övergavs tanken på bostäder på fastigheten i båda kommunerna. Anledningen till det beslutet var troligen närheten till ett större logistikområde m.m.

FortV har alldeles nyligen fått ett formellt besked om att kommunen inte har för avsikt att påbörja planarbete för bostäder inom Mörby 6:3.

Vår bedömning

Sveaskog AB förefaller inte villigt att avyttra ett område av Stora Bysta 3:1 eftersom skogsbruket skulle försvåras på kvarvarande del av fastigheten. Mot bakgrund av bolagets inställning kommer vi inte att delta i fortsatta samtal om en överlåtelse.

Vi har dock lämnat en redogörelse för bolagets inställning till kommunen och uppmuntrat dess företrädare att ta en förnyad kontakt med Sveaskog AB.

Beträffande Mörby 6:3 vill kommunen inte planlägga fastigheten för bostäder. Därmed saknas förutsättningar för fortsatta diskussioner mellan parterna. Vi har förmedlat kommunens inställning till FortV.

4.4.22 Nässjö kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer under hösten att följa upp förutsättningarna för en framtida överlåtelse av *Åker 1:6* för bostadsbyggande.

Kommunen

Nässjö kommun har cirka 31 000 invånare, varav cirka 18 000 i Nässjö centralort. Nässjö är en viktig järnvägsknutpunkt. Genom staden passerar södra stambanan, den tätt trafikerade Jönköpingsbanan och tre mindre järnvägssträckor. Nässjö har också en stor rangerbangård. Nässjö kommun har under senare år ökat sin folkmängd och har gått från ett tidigare bostadsöverskott till bostadsbrist. Kommunen bedömer att befolkningstillväxten kommer att fortsätta.

Sedan en tid tillbaka pågår ett omfattande utvecklingsarbete kring stationsområdet i Nässjö – Den digitala trästaden. Kommunen önskar att tydligare knyta samman stadsdelarna väster om stationen och bangården med övriga staden. Ett viktigt led i det arbetet är att kunna förvärva mark väster om stationsområdet för bl.a. bostadsbyggande.

Kommunen önskar förvärva fastigheten *Åker 1:6* om cirka 3,5 hektar från Trafikverket. Den används huvudsakligen som uppställningsplats för lok och vagnar.

Kommunen har under våren 2017 påbörjat ett planprogram för utvecklingen av området, samråd är planerat till hösten 2018. Planprogrammet har stöd i kommunens gällande översiktsplan.

Nässjö kommun bedömer att det inom en femårsperiod kan byggas cirka 300 bostäder på fastigheten. Dessa 300 bostäder ska ses som en del i en större exploatering om totalt 500–600 bostäder för cirka 1 200 invånare i den nya stadsdelen.

Fastigheten omfattas av riksintresse för kommunikationer. Kommunen har fått höra att bangården kommer att förlora sin status som rangerbangård fr.o.m. 2018. Södra stambanan, som passerar intill den aktuella fastigheten, är prioriterad för transporter av farligt gods. Fastigheten är även utsatt för järnvägsbuller. Det är dock kommunens bedömning att dessa frågor går att lösa när området bebyggs med bostäder.

Det finns risk för markföroreningar på fastigheten, men det är oklart i vilken omfattning.

Kommunen har tidigare haft en dialog med regionala företrädare för Trafikverket, men parterna har inte kunnat nå samsyn i de samtalen. Av den anledningen har provtagningar kring eventuella markföroreningar inte kunnat utföras.

Efter utredningens möten och samtal med Nässjö kommun och Trafikverket har företrädare från Trafikverkets ledning träffat kommunala företrädare och en dialog kring en eventuell försäljning av fastigheten har påbörjats.

Trafikverket

En åtgärdsvalsstudie för hela bangårdsområdet i Nässjö kommer att påbörjas under hösten 2017. Studien beräknas vara slutförd under 2018. Först därefter anser Trafikverkets regionkontor att det går att ta ställning till om fastigheten kan avyttras. Trafikverket vill inte föregripa resultatet av den påbörjade studien.

Vår bedömning

En ändrad markanvändning för Åker 1:6 kan innebära ett väsentligt bostadstillskott om 300 bostäder i Nässjö. Satsningen är också en del i en större exploatering som kan ge ett bostadstillskott om totalt

500–600 bostäder. Exploateringen är viktig för Nässjö både som centralort och kommun.

Vi avser att under hösten följa Trafikverkets arbete med den påbörjade åtgärdsvalsstudien för hela bangårdsområdet. Vi kommer också att följa upp dialogen mellan kommunen och Trafikverket och bjuda in till möten om det är nödvändigt för att inte processen ska bli för utdragen. Om och när området kan överlätas för bostadsbyggande är mot bakgrund av ovanstående osäkert.

4.4.23 Sigtuna kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Utredningen planerar inte att arbeta för en överlåtelse av *del av Rosersberg 2:1*.
- Vi kommer att inhämta mer information för att bedöma om ett förvärv av *del av Rosersbergs militärövningsfält 1:1* är möjligt och lämpligt.
- Fastigheten *Venngarn 1:1* har nyligen överlåtits till en annan aktör än kommunen, och vi kan därmed inte medverka till en försäljning.

Kommunen

Sigtuna kommun har drygt 46 000 invånare. Det finns en stor efterfrågan på bostäder och det finns avsättning på marknaden för alla bostäder som byggs.

Inom kommunen finns statligt ägd mark som är intressant för kommunen att förvärva för att bygga bostäder. FortV förvaltar *Rosersbergs militärövningsfält 1:1* och SFV förvaltar *Rosersberg 2:1*. På den sistnämnda fastigheten finns bl.a. Rosersbergs slott.

Kommunen har delat in sina önskemål om förvärv i olika prioritetsområden.

Prioritetsområde 1 omfattar 16 hektar mark av Rosersberg 2:1. Marken ligger huvudsakligen längs Slottsvägen i Rosersberg. Kommunen har tidigare förvärvat mark av SFV i anslutning till området. Vid den tidpunkten planerade kommunen en glesare bebyggelse, men

med den efterfrågan på bostäder som råder i dag bör marken bebyggas med en tätare stadsbebyggelse. Kommunen är väl medveten om de kulturhistoriska värdena i området, men anser att de kan beaktas på ett tillfredsställande sätt vid en exploatering.

Prioritetsområde 1 omfattas i huvudsak av ett planprogram som beräknas färdigställas vintern 2017/2018. En mindre del av området ingår inte i programområdet, men kan integreras om kommunen får förvärva marken.

Kommunen vill bebygga programområdet så snart som möjligt. Planerad byggstart är 2019 och planerad byggtakt uppgår till cirka 500 bostäder per år. Det är svårt att ange hur många bostäder som kan inrymmas på det område som SFV äger, men det rör sig om förhållandevis tät stadsbebyggelse i hela programområdet.

Prioritetsområde 2 omfattar totalt cirka 110 hektar från både Rosersbergs militärövningsfält 1:1 och Rosersberg 2:1. Marken ingår inte i programområdet som kommunen arbetar med nu, men är en lämplig fortsättning på det.

Marken ligger inom Rosersbergs skjutfält och inom influensområde från Kungsängens skjutfält. Kommunens uppfattning är att Rosersbergs skjutfält bör kunna minskas i omfattning eftersom behovet av bostäder väger tyngre. Marken används extensivt. För att säkerställa att det är möjligt att inom gällande riktvärden uppföra bostäder behöver en bullerutredning genomföras innan en överlåtelse.

Utbyggnaden av nuvarande programområde beräknas ta tio år med första byggstart 2019. Ett programarbete för prioritetsområde 2 kan inledas om tre till fem år. Marken bedöms mycket grovt kunna inrymma 2 500–5 000 bostäder. Byggtakten bedöms vara densamma som för prioritetsområde 1.

Rosersbergs militärövningsfält 1:1 är av riksintresse för totalförsvaret.

Markområdet på Rosersbergs militärövningsfält 1:1 är intressant för kommunen att förvärva, oavsett om ett förvärf från SFV är möjligt eller inte.

Kommunen har tidigare haft en dialog med SFV och också köpt vissa markområden. Under 2016 framförde kommunen till SFV att man har önskemål om ytterligare markförvärf. SFV har dock inte velat diskutera ytterligare markförvärf med hänsyn till det kulturhistoriska värdet som finns för Rosersberg 2:1. Kommunen menar

dock att den utbyggnad som den vill genomföra inte äventyrar det kulturhistoriska värdet.

Någon dialog med FortV har inte förekommit.

Sigtuna kommun har under vårt inledande arbete uttryckt intresse för att förvärva *Venngarn 1:1*, som då fanns i Sveaskog AB:s ägo. Sveaskog AB bekräftade att fastigheten skulle avyttras inom kort. Sigtuna kommun och bolaget har fört diskussioner men fastigheten såldes till slut till ett privatägt bolag, ABT-bolagen.

FortV

Utredningen saknar i dagsläget information om hur FortV ställer sig till en avyttring av del av Rosersbergs militärövningsfält 1:1. Vi avser att inhämta mer information för att göra en bedömning av om en överlåtelse är möjlig och lämplig.

SFV

SFV sålde ett stort markområde av fastigheten för ett antal år sedan. Försäljningen föregicks av många diskussioner mellan RAÄ, SFV och kommunen. Under förhandlingarna avgränsades markområdet på ett sådant sätt, att det lämnades kvar en zon som var nödvändig för att skydda de kulturhistoriska värdena på SFV:s kvarvarande fastighet.

Därefter har kommunen vid några tillfällen, varav det senaste 2016, ställt frågor om förvärv av marken. SFV har då avböjt eftersom myndigheten inte vill överlåta mer mark med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Den del av fastigheten som kommunen nu vill förvärva ligger inom den skyddszon som har bedömts som nödvändig för att kunna bevara de kulturhistoriska intressena. Utifrån den information som kommunen har lämnat, har SFV svårt att se hur de kulturhistoriska värdena ska kunna tas tillvara om kommunen exploaterar marken. SFV:s inställning är därmed att avyttring av ytterligare mark inte är möjlig. Det bör också noteras att Rosersbergs slott omfattas av den kungliga dispositionsrätten, och är ett statligt byggnadsminne, vilket ytterligare komplicerar frågan om förvärv.

Om parterna ändå ska föra en dialog behöver kommunen lämna mer konkret information om vilken del av fastigheten som den önskar förvärva, men framför allt en tydlig beskrivning av vilken typ av exploatering som avses.

Vår bedömning

Sigtuna kommun har behov av mark för att bygga fler bostäder. I kommunen finns relativt mycket statligt ägd mark. Mot bakgrund av det strategiska läget med kollektivtrafiknära läge, har vi förståelse för att kommunen är intresserad av att förvärva del av Rosersberg 2:1 för bostadsbyggande.

Fastigheten innehåller stora kulturhistoriska värden. SFV har uppgett att det vid tidigare fastighetsöverlåtelse till kommunen har lämnats kvar en zon, som har bedömts som nödvändig för att skydda de kulturhistoriska värdena på den kvarvarande delen av fastigheten.

Olika delar av en fastighet kan i och för sig vara skyddsvärda i olika stor utsträckning. Den mark som Sigtuna kommun är intresserad av är dock belägen inom skyddszonen. Utifrån de önskemål som kommunen har framfört, har SFV uppgett att myndigheten inte kan avyttra markområden av Rosersberg 2:1.

Vi anser att det saknas förutsättningar för att vi inom ramen för vårt uppdrag ska kunna verka för bostadsbyggande på Rosersberg 2:1. Vi kommer därför inte att medverka i en fortsatt diskussion kring överlåtelse av markområde på fastigheten.

Efter att vi har träffat kommunen och SFV, har vi fått uppgifter om att parterna har haft ett eget möte för att diskutera ett eventuellt förvärv. Sigtuna kommun har framhållit att den är av uppfattningen att de kulturhistoriska värdena kan tas omhand vid en exploatering, samt att parterna förhoppningsvis kan enas om en lösning som tillgodoser behovet av bostäder och värnar de kulturhistoriska värdena. Kommunen avser att göra en formell förfrågan om förvärv som SFV ska ta ställning till.

Även om vi inte kommer att medverka i en fortsatt dialog kring överlåtelse av del av Rosersberg 2:1, ser vi naturligtvis positivt på att parterna för egna diskussioner för att se om de på något sätt kan enas om en lösning.

Vi kommer att inhämta mer information för att kunna bedöma förutsättningarna för bostadsbyggande på del av Rosersbergs militärövningsfält 1:1. Därefter avser vi att ta ställning till vår fortsatta medverkan i en diskussion om en överlåtelse av markområdet som kommunen är intresserad av.

Vi har tidigare haft för avsikt att medverka till en överlåtelse av Venngarn 1:1 till kommunen, eftersom vi har bedömt den som lämplig att exploatera för bostäder. Under vår utredningstid har dock fastigheten sålts till ett privatägt bolag, och därmed är frågan inte längre aktuell.

4.4.24 Sjöbo kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Utredningen kommer att sammanföra parterna för att utreda möjligheten till att avyttra någon *del av Björka 20:1*.

Kommunen

Sjöbo kommun har i dag cirka 19 000 invånare. Urbaniseringen i Skåne pågår och kommer med stor sannolikhet att leda till fortsatt efterfrågan av bostäder. Kommunen undersöker därför möjligheten att kunna fördubbla sin folkmängd eftersom kommunen har goda pendlingsmöjligheter till större delen av Skånes arbetsmarknadsregion. En förutsättning är att fler bostäder kan byggas i kommunen.

FortV förvaltar det tidigare militära övningsfältet och flygplatsfältet *Björka 20:1* om totalt cirka 369 hektar. Kommunen önskar förvärva hela eller delar av fastigheten. Markområdet är strategiskt beläget mellan de centrala delarna av Sjöbo och gränsen mot Lunds kommun.

Det förekommer såvitt kommunen känner till inte längre direkta militära verksamheter på det stora övningsområdet. Den militära verksamheten upphörde för mellan tio till femton år sedan.

Gällande översiktsplan är från 2010 och en ny översiktsplan kommer att bli klar för samråd under våren 2018. I arbetet med ny översiktsplan är det angeläget att reda ut frågan om möjligt förvärv av hela eller delar av *Björka 20:1*.

Om kommunen får förvärva hela fastigheten kan upp till 5 000 bostäder byggas på lång sikt.

Då det har bedrivits militär verksamhet inom fastigheten finns det behov av riskreducerande åtgärder för OXA. Det finns för närvarande ingen uppfattning om i vilken grad fastigheten är belastad med OXA.

Fastigheten är i sin helhet av riksintresse för totalförsvaret. Stora delar av fastigheten har även höga naturvärden och den ligger i direkt anslutning till ett riksintresseområde för kulturmiljövärden. Kommunen är väl medveten om fastighetens naturvärden, och anser att tillkommande bebyggelse ska utformas, anpassas och placeras med hänsyn till dessa värden.

Kommunen fick för cirka femton år sedan en förfrågan från Försvarsmakten om det fanns ett intresse för köp av fastigheten. Den förfrågan resulterade då inte i några mer konkreta diskussioner.

FortV

Fastigheten omfattas av ett hyresavtal med Försvarsmakten. Sedan avvecklingen av flygverksamheten har P 7 i Revinge tagit över ansvaret för området. Inom området bedriver hemvärnet och polisen övningsverksamhet. Fastigheten behövs fortsättningsvis för försvarsändamål och Försvarsmakten har för närvarande inga planer på att lämna området.

Vår bedömning

Det geografiska läget för Björka 20:1 gör fastigheten till ett strategiskt utvecklingsområde för bostadsbyggande i kommunen och hela Skåne-regionen. Det handlar också om ett stort bostadstillskott.

Försvarsmakten har i nuläget inga planer på att lämna fastigheten då den bl. a. utnyttjas som övningsområde för hemvärnet och polisen. Med hänsyn till kommunens behov av att hitta lämplig mark för framtida bostadsbyggande, bör möjligheten att överlåta en mindre del av fastigheten för bostadsbyggande undersökas närmare. Vi avser att fördjupa dialogen med FortV och kommunen under hösten.

4.4.25 Skövde kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Utredningen avser inte att medverka till en överlåtelse av *Bostället 23, Skövde 5:104* eller *del av Skövde garnison 1:1*.
- Vi planerar att delta i den fortsatta överlåtelseprocessen för de *berörda fastigheterna intill gamla Karlsborgsbanan*.

Kommunen

Skövde kommun har i dag cirka 51 000 invånare. Kommunen har haft en stark befolkningsutveckling, vilken bedöms fortsätta.

Kommunen vill förvärva *Bostället 23* med en areal om cirka 4 400 kvadratmeter. Fastigheten förvaltas av FortV. Den nuvarande hyresgästen är Försvarmaktens motorcykelklubb.

Fastigheten bedöms kunna rymma cirka 50 bostäder.

Kommunen har sedan lång tid fört diskussioner med FortV om ett förvärv. Fastigheten kan vara detaljplanelagd och bebyggd om ett eller två år.

Vidare önskar kommunen också förvärva marken som tillhör den numera nedlagda *Karlsborgsbanan*. De berörda fastigheterna är *Skövde 6:1, Asketorp 1:18–1:19, Asketorp 2:9–2:10, Huseby 1:4, Erikslund 3:1, Svenstorps-Erikstorp 1:2* samt *Sventorp 1:27–29, 2:8–2:10, 3:2* och *4:7*. Fastigheterna förvaltas av Trafikverket.

Kommunen vill omvandla fastigheterna till bostäder och cykelbana. Järnvägstrafiken är nedlagd sedan flera år tillbaka. Innan ny markanvändning bestäms behöver sannolikt förekomsten av markföroreningar och behoven av eventuell efterbehandling utredas.

Kommunen är också intresserad av att förvärva *Skövde 5:104*, en f.d. räddningsskola som ägs av Specialfastigheter AB. Fastigheten hyrs ut till räddningstjänsten och polisen m.fl., vilka bedriver övningsverksamhet på området. Kommunen vill köpa marken för att använda till diverse ändamål. Hittills har kommunen inte haft planer på förvärva marken för bostadsbebyggelse, men det skulle kunna bli intressant i framtiden. Marken behöver dock sannolikt saneras innan den kan bebyggas.

Slutligen är *del av Skövde Garnison 1:1* intressant att förvärva för bostadsbyggande. Försvarsmakten har framfört till kommunen att man har ett behov av bostäder till den egna personalen. Om det på del av nuvarande garnisonen byggs bostäder för Försvarsmaktens personal skulle det kunna bidra till ett minskat tryck på den allmänna bostadsmarknaden i Skövde. Kommunen är därför villig att bistå med planläggning om staten tillhandahåller lämplig mark.

FortV

FortV är inriktat på att hitta en lösning för motorcykelklubbens lokalfråga, varefter Bostället 23 kan förvärfvas av kommunen.

FortV har inte tidigare diskuterat med kommunen om ett eventuellt bostadsbyggande för Försvarsmaktens anställda. Av säkerhetsskäl är det inte möjligt att ha ett bostadsområde inne på garnisonen. Ett sådant område skulle behöva avskiljas från garnisonen rent fysiskt, t.ex. med stängsel. FortV är tveksamt till om det är en god idé och hur det skulle kunna genomföras, och önskar få mer detaljerad information från kommunen.

Trafikverket

På Trafikverket finns ett pågående nedläggningsärende gällande Karlsborgsbanan för sträckan Skövde–Tibro. Bandelen Tibro–Karlsborg har sedan tidigare ett nedläggningsbeslut och här förbereds rivning av banan och förhandlingar med berörda kommuner om överlåtelse av berörda fastigheter. Trafikverket räknar med att en liknande process kommer att genomföras även för bandelen Skövde–Tibro när beslut om nedläggning har fattats.

Vår bedömning

Vi förutsätter att återstående frågor kring överlåtelsen av Bostället 23 kan lösas och kommer därmed inte heller att engagera oss i den fortsatta processen.

Dialogen mellan Trafikverket och kommunen om fastigheterna utmed Karlsborgsbanan tycks fortlöpa på ett bra sätt. Vi planerar att följa den och bidra aktivt i den mån som krävs.

Kommunens planer för utveckling av Skövde 5:104 är inte inriktade på bostäder i första hand. En marköverlåtelse kan ändå bli aktuell men den ligger i så fall utanför utredningens syfte. Vi kommer därför inte att medverka till en överlåtelse.

FortV har uppgett att ett eventuellt bostadsområde inom del av Skövde Garnison 1:1 måste avgränsas av säkerhetsskäl. Vi har förståelse för det och för att FortV behöver ytterligare information för att kunna ta ställning till kommunens förfrågan. Av dessa anledningar, och då bostäderna endast skulle uppföras för Försvarsmaktens anställda, har vi beslutat oss för att inte medverka i en fortsatt dialog mellan parterna i den frågan.

4.4.26 Södertälje kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Det pågår en diskussion om förvärv av *fastighet/fastigheter i närheten av Hall*. Vi bedömer att parterna kan fortsätta sin dialog utan hjälp av oss.

Kommunen

Södertälje kommun har inventerat behovet av att eventuellt köpa statliga fastigheter för att möjliggöra ökat bostadsbyggande. Den enda statligt ägda fastighet som i dagsläget är av intresse, är *en fastighet vid Hall* i Södertälje.

Fastigheten ägs av Specialfastigheter AB.

Kommunen och bolaget har numera en pågående diskussion kring en eventuell överlåtelse.

Specialfastigheter AB

Bolaget planerar att avyttra fastigheter nära Hall i Södertälje. Det är fråga om ett större markområde som kan inrymma många bostäder.

Kommunen har vid tidigare förfrågningar inte visat intresse för att köpa marken, men sedan utredningen förmedlat information har kommunen uppgett att ett förvärv skulle kunna vara intressant. Parterna har alltså numera en aktiv dialog kring en överlåtelse.

Vår bedömning

Vi har upplyst kommunen om att Specialfastigheter AB vill sälja mark i närheten av Hall och försett kommunen med information om fastigheterna.

Fastigheterna är strategiskt belägna och ett större antal bostäder kan byggas på dem.

Vi noterar att parterna på egen hand har startat en process för att realisera en överlåtelse. Ingen av dem har gett uttryck för att de behöver stöd av oss i de fortsatta diskussionerna. Vi bedömer att parterna kan träffa ett överlåtelseavtal utan vår medverkan.

4.4.27 Trosa kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Utredningen ska arbeta vidare för att möjliggöra överlåtelse av områden inom fastigheterna *Åby 2:1*, *Libbetomta 1:1* och *Strössla 1:1*.

Kommunen

Trosa kommun har i dag 12 500 invånare. Befolkningsstillväxten har varit stark det senaste decenniet. Kommunen räknar med ett befolkningsstillskott på 5 000 invånare under kommande tioårsperiod. Av särskild betydelse är satsningen på Ostlänken, där en ny station med resecentrum planeras i Vagnhärad. Kommunen har vid förhandlingar kring Ostlänken åtagit sig att bygga bostäder.

Kommunen har dock ont om egen mark i Vagnhärad och vill förvärva mark som förvaltas av SFV inom fastigheterna *Åby 2:1*, *Libbetomt 1:1* och *Strössla 1:1* för bostadsbyggnadsändamål. Delar av fastigheterna skulle relativt enkelt kunna bebyggas med bostäder. Enligt kommunens bedömning kan totalt cirka 1 500 bostäder uppföras på fastigheterna.

Fastigheterna är i dag inte planlagda för bostadsändamål.

På fastigheterna förekommer höga natur- och kulturmiljövården av riksintresse. Vissa delar är skyddade som naturreservat och Natura 2000-områden. På marken bedrivs aktivt jordbruk, vilket är en viktig del av markskötseln på de naturskyddade områdena.

Kommunen har inte tidigare haft någon dialog med SFV.

SFV

Kommunens planer på bostadsbebyggelse står i konflikt med jordbruksintresset och kulturmiljövården. SFV ser därmed svårigheter med en överlåtelse. Olika delar av fastigheterna kan i och för sig vara olika mycket skyddsvärda, varför SFV behöver mer detaljerad information om vilka delar av fastigheterna som kommunen är intresserad av.

Vår bedömning

För Trosa kommun är det angeläget att få förvärva mark för bostadsbyggande inför Ostlänkens öppnande. Kommunen har i förhandlingar kring Ostlänken åtagit sig att bygga bostäder, men har svårt att uppfylla det åtagandet om kommunen inte kan förvärva lämplig mark. Det förvärv som kommunen önskar göra kan resultera i ett relativt stort tillskott av bostäder.

Kring Vagnhärad finns stora områden av riksintresse för kulturmiljövården. Vi delar SFV:s bedömning att det finns komplicerade frågor som behöver hanteras om en överlåtelse och exploatering ska vara möjlig.

SFV och kommunen har inte tidigare diskuterat förvärv av delar av fastigheterna, och bör tillsammans utreda förutsättningarna för det mer ingående. Kommunen skulle exempelvis kunna avgränsa

sin förfrågan till att avse områden som inte är de mest värdefulla för staten att behålla.

Sedan utredningen har haft kontakter med Trosa kommun och SFV har den förstnämnda börjat arbeta mer aktivt med frågan, och har också gjort en formell förfrågan om markförvärv som har skickats till SFV.

Vi avser att bistå parterna i den fortsatta processen kring en eventuell överlåtelse av delar av Åby 2:1, Libbetomta 1:1 respektive Strössla 1:1.

4.4.28 Uppsala kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Utredningen kommer att arbeta för att genomföra överlåtelser av *Valsätra 1:12* och *1:15*.
- Vi ämnar inte medverka i fortsatta överlåtelseprocesser avseende *Hällby 7:7*, *Funbo-Lövsta 8:4*, *Valsätra 1:1* och *Ulltuna 2:1* respektive *Nåntuna 1:2–3*, *2:2*, *2:19* och *3:1*.

Kommunen

Uppsala kommun har i dag cirka 215 000 invånare. Enligt översiktsplanen planerar kommunen för en ökning av befolkningen med 70 000–135 000 invånare till år 2050. Av den anledningen planerar man för att bygga 70 000 nya bostäder till 2050.

Kommunen har på relativt kort tid ökat sitt byggande från 1 000 bostäder per år till 3 000 bostäder per år och den nivån avser man att hålla under överskådlig tid. Huvuddelen av byggandet sker på kommunens mark. Det betyder att kommunen har ett kontinuerligt och ökat behov av att förvärva mark.

Fram till 2030 avser kommunen att koncentrera sitt byggande till de mer centrala delarna, inom cykelavstånd från resecentrum. Efter 2030 kommer nybebyggelsen att koncentreras till områden söderut, vid Ultuna.

Kommunen önskar förvärva följande fastigheter.

- Hällby 7:7 i Stabby. Den ligger inom ett utpekad utvecklingsområde i översiktsplanen och angränsar till ett större kommunalt markinnehav. Det finns i dag uppdrag att starta ett programarbete för området. Exploatering i utvecklingsområdet förutsätts komma igång under första halvan av 2020-talet. Totalt beräknas över 5 000 bostäder kunna byggas här. Det finns ingen särskild exploateringsuppskattning för den statliga marken. Exploateringen kräver en större infrastrukturutbyggnad och kan underlättas med ett samlat kommunalt markinnehav för hela området. Området berörs inte av riksintressen som begränsar möjligheterna till bostadsbyggande. Fastigheten förvaltas av Akademiförvaltningen (Gustavianska stiftelsen).
- Funbo-Lövsta 8:4 i Gunsta. För Gunsta finns en fördjupad översiktsplan och utbyggnad pågår. På den statliga marken inom utbyggnadsområdet finns utrymme för cirka 150 bostäder. Exploatering bedöms kunna ske under 2020-talet. Området berörs inte av riksintressen som begränsar möjligheterna till bostadsbyggande. Fastigheten förvaltas av SLU.
- Vidare är fastigheterna Valsätra 1:12 och 1:15 av intresse för kommunen. De ligger inom ett utpekad utvecklingsområde i översiktsplanen. Pågående översiktsplanearbete pekar ut området som lämpligt för bostäder m.m. Bedömd potential för den statliga marken är 2 500 bostäder. Området berörs inte av riksintressen som begränsar möjligheterna till bostadsbyggande. Fastigheterna förvaltas av SFV. Samtal har förts mellan kommunen och SFV, men har inte lett till några överlåtelser.
- I Bäcklösa och Ultuna finns fastigheterna Valsätra 1:1 och Ultuna 2:1. Kommunens önskemål om förvärv avser marker som ligger inom ett utpekad utvecklingsområde i översiktsplanen. I det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan för södra staden pekas området ut som lämpligt för bostäder m.m. Bedömd potential för den statliga marken är cirka 4 000 bostäder. Inom campusområdet finns dessutom möjlighet för Akademiska hus AB att bygga student- och forskarbostäder m.m. Bostadsutveckling i Bäcklösa och Ultuna bör avvakta en kollektivtrafikkoppling över Fyrisån och genomförandet ligger därför sannolikt efter 2030. Området berörs av riksintresse för kulturmiljövården, vilket

kan påverka omfattningen av framtida bostadsbyggande. Fastigheterna förvaltas av SLU.

- I Nântuna är kommunen intresserad av Nântuna 1:2–1:3, 2:2, 2:19 och 3:1. Fastigheterna ligger inom ett utpekat utvecklingsområde i översiktsplanen. Kommunen ska ta fram en fördjupad översiktsplan för detta utvecklingsområde, med totalt minst 10 000 nya bostäder. Det finns ingen särskild bedömning av potentiell volym för bostäder på den statliga marken. Exploateringen bör avvakta en kollektivtrafikkoppling över Fyrisån till en kommande tågstation och genomförandet ligger därför sannolikt efter 2030. Området berörs av riksintresse för kulturmiljövården, vilket kan påverka omfattningen av framtida bostadsbyggande. De delar av fastigheterna som berörs av pågående naturreservatsbildning är inte aktuella för exploatering. Fastigheterna förvaltas av SLU.

SFV

SFV ser positivt på en överlåtelse till kommunen av fastigheterna Valsätra 1:12 och 1:15.

SLU

SLU är helt beroende av tillgång till jordbruksmark för sin forskning och undervisning. På delar av de fastigheter som kommunen önskar förvärva bedrivs forskningsprojekt, som bygger på mätdata under mycket långa tidsperioder (mellan femton och tjugo år). Delar av berörda markområden är känsliga för yttre påverkan då det kan äventyra säkerheten för mätetalen som ligger till grund för forskningen. Dessa marker kan inte avyttras för bostadsutveckling. Det gäller främst fastigheterna Valsätra 1:1 och Ultuna 2:1.

När det gäller Funbo-Lövsta 8:4 har SLU inte för avsikt att avyttra de delar som ligger på jordbruksmark om det kommer att byggas på dem. De är skyddade av miljöbalkens bestämmelser eftersom det finns annan mindre värdefull mark att bygga på, samt att byggnation inte kan anses vara väsentligare ur ett hållbarhetsperspektiv än att använda jordbruksmark för livsmedelsproduktion eller bioenergiproduktion.

En genomgång av SLU:s behov av spridningsareal för rötresten visar dessutom en brist på cirka 100 hektar till 2018. Att ytterligare minska det arealunderlag som krävs för den djurproduktion som finns på Lövsta i dag är inte lämpligt. För att säkerställa areal i ett nytt miljötillstånd kan det vara nödvändigt för SLU att redan till 2018 finna kontrakterad spridningsareal utöver det område som används av SLU i Lövsta. Slutligen bör påpekas att Funbo-Lövsta 8:4 gränsar mot en stor forskningsanläggning i Lövsta. SLU bedömer att bostadsbebyggelse i närheten av anläggningen skulle kunna bli problematiskt på grund av lukt och andra olägenheter.

SLU motsätter sig också en avyttring av fastigheterna i Nantunaområdet. Marken används för forskning, försök, demonstration och undervisning. Jorden på markerna är en av få sandjordar runt Uppsala och har använts flitigt i olika studier. Den är också en viktig referensjord. SLU har haft flera fältförsök inom detta område, och det finns behov av att lägga ut fältförsök framöver. Sandjorden behöver därför finnas kvar för forskning, försök, demonstration och undervisning.

Vår bedömning

Vi har uppmanat Uppsala kommun att ta kontakt med SFV för fortsatta diskussioner kring förvärv av Valsätra 1:12 och 1:15.

Det handlar om ett tillskott om 2 500 bostäder på mark som pekats ut som lämplig för bostäder i den fördjupade översiktsplan som håller på att tas fram. Det finns inga riksintressen som kan påverka möjligheterna att bygga bostäder. Därmed bör det finnas goda förutsättningar för bostadsbyggande på SFV:s fastigheter. Vi avser därför att bistå parterna att driva de fortsatta förhandlingarna framåt för att träffa ett överlåtelseavtal.

Hällby 7:7 ägs av Akademiförvaltningen, eller Gustavianska stiftelsen som den också kallas, som förvaltar över 600 stiftelser, vars avkastningar går till Uppsala universitet. Styrelsen utses av Uppsala universitets konsistorium.

Eftersom utredningen enligt direktiven ska arbeta med statligt ägda fastigheter och fastigheter, som ägs av bolag med statligt ägande, får Akademiförvaltningen och kommunen förhandla om

marköverlåtelse utan utredningens medverkan. Av den anledningen har vi inte tagit kontakt med Akademiförvaltningen.

Vi avser inte heller att delta i dialoger kring förvärv av fastigheter som ägs av SLU. Vi bedömer att de är av väsentlig betydelse för den forskning, utbildning och övriga verksamhet som bedrivs av SLU i Uppsala. Det framstår som mycket komplicerat och torde ta mycket lång tid att hitta godtagbar ersättningsmark utan att samtidigt äventyra forskningsarbetet och övrig verksamhet. Under den begränsade utredningstiden kommer vi inte att kunna hitta lösningar på dessa komplexa frågor.

4.4.29 Vaxholms stad

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer att aktivt bistå berörda parter i överlåtelseprocesser beträffande *del av Bogesund 1:1* och *Rindö 2:256*.

Staden

I Vaxholms stad finns cirka 11 500 invånare. Det råder brist på bostäder i dag och det finns ett kontinuerligt behov av fler bostäder. Inom de närmaste tio åren beräknar staden att 400 bostäder kommer att uppföras varje år. Det innebär att staden behöver rådighet över så mycket byggbar mark som det är möjligt.

Staden är intresserad av att förvärva *del av Bogesund 1:1*. Fastigheten är belägen på norra delen av Bogesundslandet. Markområdet ligger utanför befintligt naturreservat. Bruttoarealen för hela markområdet är 120 hektar. Fastigheten förvaltas av SFV.

Området omfattas inte av detaljplan och är utpekad som utredningsområde i gällande översiktsplan.

Tanken är att till området på Bogesund flytta ut verksamheter som i dag finns på Vaxön, t.ex. plats för bussupställning, återvinningscentral och andra störande verksamheter. På så sätt kan mark frigöras centralt på Vaxön och i stället bebyggas med ungefär 500 bostäder. Delar av Bogesundslandet är dock också lämpliga för bostadsutveckling och kommer att kunna rymma upp till ytterligare 500 bostäder.

Det är svårt att ange när bostäder kan vara klara för inflyttning. Befintliga verksamheter måste flyttas, vilket kräver planläggning och andra beslut. Om staden får rådigheten över aktuellt markområde kan den processen underlättas.

Markområdet omfattas inte av något riksintresse.

Staden har tidigare haft en dialog med SFV om markförvärv. Myndigheten ville då ha mer konkret information, helst genom en antagen detaljplan eller i vart fall en långt framskriden detaljplane-process, som visar hur marken är tänkt att användas.

Staden önskar också förvärva *Rindö 2:256*. Fastigheten förvaltas av FortV. Området har ett bra läge med närhet till stadskärnan i Vaxholm med all offentlig och kommersiell service samt närhet till allmänna kommunikationer.

Rindö 2:256 är inte detaljplanelagd, men programsamråd har genomförts. I den fördjupade översiktsplanen har området pekats ut som till viss del lämpligt för bostadsbebyggelse. Staden bedömer att en detaljplan skulle kunna vara klar inom fem år.

Fastigheten bör kunna inrymma cirka 250 bostäder.

Rindö 2:256 omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Delar av området kan vara bullerstört från färjeläge och väg 274. Mindre delar av fastigheten är troligen förorenade av en deponi från den militära tiden.

SFV

SFV har tidigare uppgett att myndigheten gärna för en dialog med staden om en överlåtelse. SFV vill gärna ha mer detaljerad information om vilken del av fastigheten som Vaxholms stad önskar förvärva. Sammantaget ser SFV gärna att parterna återupptar diskussionerna om en överlåtelse.

FortV

FortV vill avyttra fastigheten för exploatering för bostäder, och uppmanar Vaxholms stad att ta kontakt för en fortsatt dialog.

Vår bedömning

Det beräknade antalet bostäder som kan byggas på fastigheterna är så stort att det utgör ett väsentligt bostadstillskott för staden. De statliga fastighetsförvaltande myndigheterna är positiva till överlåtelser. Även i övrigt finns goda förutsättningar att realisera stadens planer för bostadsbyggande. Utredningen kommer därför att följa och delta i de fortsatta diskussionerna med berörda parter.

4.4.30 Örebro kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi kommer inte att arbeta med överlåtelser av *Slätten 1:5* och *Ulriksberg 1:1*.
- Vi avser att följa och delta i fortsatta processer för överlåtelse av *Olaus Petri 3:119* samt *dialog om markbyte i anslutning till Universitetet 1*.

Kommunen

Örebro kommun har haft en mycket stark befolkningsutveckling de senaste tio åren. I dag uppgår antalet invånare till drygt 146 000. Till 2025 väntas befolkningen ha ökat med ytterligare 20 000 invånare.

Kommunen har framfört önskemål om att förvärva ett antal statligt ägda fastigheter.

Slätten 1:5 och *Ulriksberg 1:1* förvaltas av FortV. Kommunen äger redan annan mark i området, som har reserverats för stadsutveckling och bostadsbyggande på lång sikt. FortV:s fastigheter har utgjort militära övningsområden och marken är belastad med markföreningar, bl. a. OXA.

En dialog har sedan flera år pågått mellan kommunen och FortV om kommunalt markförvärv, men den har inte kunnat slutföras på grund av osäkerhet om hur markföreningarna ska hanteras. Kommunen har egentligen ingen brådska med att förvärva marken eftersom det är aktuellt att bebygga den först på lång sikt, men köper gärna marken om den erbjuds till försäljning.

Universitetet 1 ägs av Akademiska hus AB. Kommunen anser att viss del av fastigheten som nu är planlagd för skoländamål skulle kunna bebyggas med 500–600 attraktiva bostäder om Akademiska hus AB är intresserat av en markbytesaffär. Kommunen äger bättre lokaliserad mark för universitetets behov att erbjuda vid ett byte.

Olaus Petri 3:119 är en fastighet som hyser ett stickspår mellan järnvägen och SJ:s före detta reparationsverkstad, kallad Centrala verkstäderna (CV). Stickspåret kommer inte längre att behövas när den nuvarande järnvägsanknutna verksamheten på CV upphör.

Fastigheten där stickspåret är beläget förvaltas av Trafikverket. Jernhusen äger CV-fastigheten.

Det pågår ett planlägningsarbete i samarbete mellan kommunen och Jernhusen kring CV-fastigheten. Kommunen är intresserad av att förvärva marken för stickspåret, som omfattar en sträcka om cirka 500 meter, från Trafikverket. Syftet är främst att möjliggöra upprustning av gatumiljön men det finns också utrymme för att bygga en del bostäder. Området bedöms kunna rymma 500–600 lägenheter och den upprustade miljön kommer också att gynna bostadsbyggande på omgivande fastigheter.

Undersökning av markföroreningar och bedömning av eventuella efterbehandlingsåtgärder behöver ske innan detaljplaneläggning.

Del av markområdet gränsar till ett område med riksintresse för kulturmiljövård, vilket kan komma att beröras av kommande bostadsexploateringar. Frågan om hur det bör hanteras måste beaktas och avvägas i planarbetet.

Akademiska hus AB

Akademiska hus AB har meddelat att Örebro är en av de orter där bolaget inte kan minska sitt markinnehav genom avyttringar av fastigheter. Bolaget ser dock positivt på att ha en förutsättningslös dialog med kommunen om markbyte.

FortV

Försvarsmakten har ett fortsatt behov av fastigheten och den kan inte avyttras. Försvarsmakten planerar faktiskt snarare att utöka sin verksamhet på fastigheten.

Jernhusen

Jernhusen är positivt till att utveckla den nuvarande CV-fastigheten, Olaus Petri 3:233, och bekräftar att ett planarbete pågår. Marken kommer att avyttras när detaljplanen vunnit laga kraft och efterbehandling har skett.

Trafikverket

Trafikverket har uppgett att det finns en pågående process och dialog mellan Örebro kommun, Jernhusen och Trafikverket som syftar till att fastigheterna vid CV ska kunna exploateras för en ny markanvändning. När planen har fullföljts kommer inte stickspåret att behövas och en process för att överlåta den marken till kommunen kan inledas.

Vår bedömning

Örebro är en expansiv kommun som har ett kontinuerligt behov av att bygga fler bostäder. Kommunen har ett stort eget markinnehav. Några fastigheter har dock kommunen pekat på som intressanta att förvärva.

Beträffande fastigheten Universitetet 1 kan det noteras att den inte finns bland de fastigheter som Akademiska hus AB har identifierat som möjliga att avyttra. Kommunen har föreslagit en dialog med syfte att åstadkomma ett markbyte som kan frigöra mark för bostadsbyggande samtidigt som universitetets behov av mark tillgodoses. Akademiska hus AB är öppet för en sådan diskussion och utredningen ser positivt på om en dialog om markbyte kommer igång.

Slätten 1:5 och Ulriksberg 1:1 behövs även fortsättningsvis för militära ändamål. Enligt kommunen är ett förvärv av FortV:s fastigheter inte brådskande. Vid dessa förhållanden anser vi inte att fastigheterna i nuläget bör överlåtas till kommunen.

Fastigheterna som berörs av CV och stickspåret som leder dit, bör lämpligen få en ändrad markanvändning när den nuvarande verksamheten på CV ska upphöra. Kommunen och Jernhusen bedriver här ett planarbete. Det finns också en pågående dialog mellan kommunen, Jernhusen och Trafikverket om avvecklingen av järnvägsspår

i anslutning till CV-fastigheten. Vår slutsats är därmed att vi kan bidra genom se till att processen fortskrider på ett bra sätt för att fastigheten där stickspåret är beläget, Olaus Petri 3:119, så småningom ska kunna överlätas till kommunen.

4.4.31 Östersunds kommun

Utredningens fortsatta arbete:

- Vi har för avsikt att delta i en fortsatt dialog om överlåtelse av *del av Söder 1:17*.

Kommunen

I Östersunds kommun bor cirka 62 000 personer. Enligt kommunens prognoser beräknas antalet invånare att uppgå till cirka 67 000 år 2026. Det finns ett uppdämt behov av bostäder och i dag råder en bristsituation. Kommunen har som mål att bygga cirka 330 bostäder per år, vilket är fallet i dag. Den målsättningen sträcker sig fram till 2020, därefter kan ett bostadsförsörjningsprogram kanske långsiktigt ange en byggtakt på 100–200 bostäder per år.

Kommunen önskar förvärva *del av Söder 1:17* i centrala Östersund. Fastigheten ägs av Jernhusen. Kommunen behöver rådighet över marken för att kunna realisera delar av etapp två respektive etapp tre i utbyggnaden av det nya området Storsjöstrand, beläget nära centralstationen och med utsikt mot Storsjön.

Etapp ett är redan färdigställd. Till de bostäderna har det skett en stor inflyttning av personer som är 50 år eller äldre. Dessa personer har flyttat från sina småhus, vilket har inneburit att barnfamiljer har kunnat förvärva dem. Det finns en stor efterfrågan på småhus i Östersund med omgivning. Kommunen bedömer att samma mönster kan komma att gälla även för följande etapper, och att det därmed kan gynna flyttkedjor om bostäderna utmed Storsjöstrand kan byggas.

Gällande detaljplan medger järnvägsändamål. Detaljplanearbete för bostäder för en viss del av etapp två pågår, vilket omfattar del av fastigheten.

Inom fastigheten beräknar kommunen att kunna bygga mellan 400 och 500 lägenheter. För den del av området där detaljplanlägg-

ning nu pågår kan bostäder vara färdigställda 2021, under förutsättning att kommunen får förvärva fastigheten inom en snar framtid. För nästa etapp kan bostäder vara färdigställda 2026, då kommunen bedömer att arbetet med den detaljplanen kan ske parallellt med det andra planarbetet och byggnationen.

Fastigheten omfattas av riksintresse för järnvägsändamål. Trafikverket har i dag servitut för en spårfläta som leder till en äldre underhållsbyggnad. Såvitt kommunen känner till används inte spårflätan och servitutet bör kunna upphävas. Spåren måste läggas ned i enlighet med den process som föreskrivs i järnvägsförordningen.

Det finns föroreningar i marken, varför efterbehandlingsåtgärder krävs innan fastigheten kan bebyggas.

För att komma framåt i processen önskar kommunen också mer information från Trafikverket om hur myndigheten tänker kring användning av markområdet i framtiden. Det handlar om information kring vilket behov som Trafikverket har av sina spår, och om myndigheten vill anlägga en långsmal bangård för persontrafik i enlighet med tidigare besked. Den del av fastigheten som inte kommunen behöver för bostäder kan även fortsättningsvis användas för järnvägsändamål, t.ex. en ny personbangård.

Trafikverket har tidigare uppgett att en kapacitetsutredning ska genomföras för att utreda behoven vid Östersunds bangård.

Jernhusen och kommunen har haft en dialog om överlåtelse. I maj 2015 utväxlade parterna bud på cirka 5,5 hektar av fastigheten. Kommunen bedömer att parterna bör kunna mötas och träffa en överenskommelse, med hänsyn till de bud som parterna har lämnat. Buden har inte tagit hänsyn till kostnader för efterbehandlingsåtgärder. Dialogen mellan Jernhusen och kommunen har varit sparsam under en längre tid, men efter sommaren 2017 har parterna träffats och påbörjat mer aktiva samtal igen.

Jernhusen

Spårflätan på området bör kunna upphävas. Bolaget överlåter gärna fastigheten när det finns en färdig detaljplan.

Jernhusen vill också vidta efterbehandlingsåtgärder på fastigheten med stöd av miljögarantin innan en överlåtelse sker.

Bolaget har inget emot att föra fortsatta diskussioner i treparts-konstellation, dvs. med både kommunen och Trafikverket.

Trafikverket

Trafikverkets dialog med Jernhusen och Östersunds kommun om exploatering mellan järnvägen och Storsjön har pågått sedan 2010. Fastigheten Söder 1:17 är en av de fastigheter som har varit berörda. I utbyggnadens första fas har spår 11–13 och hela den övre bangården slopats för att möjliggöra utrymme för det nya bostadsområdet.

En kapacitetsutredning som har genomförts under våren 2017 visar att Trafikverket även i framtiden har behov av de funktioner som nu finns inom bangårdsområdet. Det finns därmed ett fortsatt behov av de allra flesta spåren, men ytterligare något spår kan slopas om funktionen kan ersättas på annat sätt.

Trafikverket ser positivt på att se över vad myndigheten kan avstå ifrån på området, och även på en fortsatt dialog med Jernhusen och kommunen. Det är positivt om dialogen förs mellan alla tre parter samtidigt.

Vår bedömning

På del av Söder 1:17 kan mellan 400 och 500 bostäder byggas. Fastigheten har ett attraktivt läge nära centrum, centralstationen och nära vatten. Byggande av bostäder på fastigheten skulle innebära ett väsentligt bostadstillskott för Östersunds kommun, och det är också positivt om färdigställande av bostäder på fastigheten kan bidra till att gynna flyttkedjor.

Det är bekymmersamt när diskussioner om markförvärv drar ut på tiden på grund av att flera aktörer berörs, på grund av att deras respektive intressen och prioriteringar kanske inte sammanfaller i tid.

Samtliga parter uppger dock att de är positiva till att föra fortsatta diskussioner kring hur en exploatering av del av Söder 1:17 skulle kunna ske. Sedan kapacitetsutredningen är färdigställd finns numera möjlighet att mer aktivt föra samtal kring en överlåtelse. Vi avser att medverka i den fortsatta processen, bl.a. genom att sammanföra alla parter till gemensamma dialoger.

5 Svårigheter och hinder för ett ökat bostadsbyggande

Under vårt arbete har vi identifierat ett antal omständigheter som på olika sätt försvårar eller hindrar bostadsbyggande.

5.1 Målkonflikter

Det är vanligt förekommande att olika mål och intressen kolliderar när markförvärv för bostadsbyggande aktualiseras. Planerna på fler bostäder kan exempelvis stå i strid med totalförsvarets intressen, behovet av infrastruktur och kommunikationer, frågor kring bevarande (natur- och kulturmiljövård), behovet av jordbruksmark och jordbruksdrift, möjligheterna till ett aktivt friluftsliv, rennäringens intressen, forskning och utbildning eller olika miljömål.

De statliga myndigheterna har olika uppdrag, se kapitel 3. Vi kan konstatera att det är svårt för en enskild myndighet att inom ramen för sitt uppdrag göra avvägningar mellan motstående intressen.

Om regeringen vill styra myndigheternas prioriteringar och exempelvis verka för ett ökat bostadsbyggande, bör den utnyttja sin möjlighet att styra de statliga myndigheterna, t.ex. genom myndigheternas instruktioner, regleringsbrev eller regeringsuppdrag.

Lösningen på intressekonflikterna ligger enligt vår uppfattning inte hos den enskilda myndigheten utan snarare hos regeringen, som kan avgöra hur tydligt den vill styra sina myndigheter.

Det är svårare för regeringen att få inflytande över de statligt ägda bolagens prioriteringar. De statliga aktiebolagen har en affärsmässig och vinstdrivande verksamhet. De ska därmed inte bedriva verksamhet som syftar till att generera andra effekter än ekonomisk avkastning för ägaren, såvida de inte har något särskilt beslutat samhällsuppdrag. Bolagen ska alltså agera på det sätt som ger bäst ekonomisk

vinning, vilket mycket väl kan vara att överlåta fastigheter för exploatering för bostäder. Vi har också noterat att det finns ett relativt stort intresse hos de statligt ägda bolagen att utveckla sitt fastighetsinnehav för att möjliggöra bostadsbyggande.

I de fall som bolagen bedömer att de kan få en bättre ekonomisk avkastning genom att överlåta en fastighet för ett annat ändamål än bostadsbyggande, kan regeringen inte påverka bolagens prioriteringar.

Om regeringen har en tydlig uppfattning om vilket eller vilka intressen som ska ges företräde vid målkonflikter, finns sammanfattningsvis goda möjligheter att styra vilka prioriteringar som myndigheterna ska göra i sådana situationer. Motsvarande möjligheter finns inte för att påverka de statligt ägda bolagens prioriteringar.

5.2 Bristande incitament för fastighetsöverlåtelser

En grundläggande förutsättning för att myndigheter och bolag ska genomföra fastighetsöverlåtelser, är att det finns incitament till att göra det. Vi har dock noterat exempel på det motsatta.

Om SLU överlåter en fastighet och det uppstår ett överskott, måste överskottet som huvudregel återföras till statskassan (se avsnitt 3.5). SLU har uppgett att detta, sett i ljuset av att en överlåtelse också innebär mycket arbete, innebär att myndigheten inte är så positiv till att avyttra fastigheter. Markbyte kan ibland vara ett alternativ till försäljning.

Vi har förståelse för att SLU intar en restriktiv hållning till fastighetsöverlåtelser, om de innebär att markinnehavet minskar samtidigt som vinsten inte kan återinvesteras i myndighetens verksamhet.

För att ge SLU incitament att avyttra fastigheter, bör det därmed övervägas om det finns ett behov av ändrade regler som möjliggör att SLU kan kompenseras vid en överlåtelse.¹

¹ Det bör tilläggas att ändrade regler inte per automatik innebär att SLU kan avyttra fastigheter. Flera fastigheter är strategiskt viktiga att behålla för att universitetet ska kunna bedriva utbildning och forskning.

5.3 Nedläggning av spår

Gällande lagstiftning i järnvägsförordningen innebär en tidskrävande process innan järnvägsspår kan läggas ned, se avsnitt 3.6.1.

För många fastigheter som ägs av Jernhusen eller förvaltas av Trafikverket krävs en sådan process innan fastigheten kan få en ändrad markanvändning. Dessa fastigheter ligger inte sällan i attraktiva, centrala lägen och det är många kommuner som är intresserade av att förvärva dem.

Även om den statliga markägaren är positivt inställd till en överlåtelse, vilket exempelvis Jernhusen ofta är, innebär processen för nedläggning av spår att en överlåtelse kan ta lång tid att realisera.

I många fall fungerar processen för nedläggning av spår bra. Järnvägsspår är en viktig del av infrastrukturen för transporter och det skulle vara olyckligt att lägga ned spår för att lite senare stå inför en situation när spåren behövs på nytt.

Frågan är dock om det är nödvändigt att ha en period om tre år mellan beslut om upphörande av underhåll av spår och beslut om nedläggning? Det kanske kan vara tillräckligt med en kortare tid i vissa situationer.

Enligt vår uppfattning finns det också anledning att överväga om det enklare undantagsförfarandet, s.k. slopning, kan användas i fler situationer än vad som är fallet i dag. Den processen är lättare att förenkla eller utvidga tillämpningsområdet för, eftersom Trafikverket förfogar över den i sin helhet.

Vi anser alltså att båda processerna för nedläggning av järnvägsspår bör ses över för att överväga förenklingar som ger en effektivare process.

5.4 Hantering av markföroreningar

Många av statens fastigheter har använts i verksamheter som har orsakat föroreningar i marken, t.ex. försvars- eller järnvägsverksamhet.

5.4.1 Hantering av oexploderad ammunition (OXA)

FortV förvaltar många fastigheter som kommunerna är intresserade av. Det är vanligt att fastigheterna används eller har använts i Försvarsmaktens verksamhet. Av den anledningen kan det finnas OXA i marken, vilket försvårar eller förhindrar en ändrad markanvändning.

Det har tidigare funnits en osäkerhet vad gäller metoder för hur riskreducerande åtgärder ska utföras. I dag finns mer kunskap om detta och även bättre metoder för genomförande av sådana, även om de ännu är i sin linda.

Mot bakgrund av de ökade kunskaper som finns i dag och den metodutveckling som har skett, ser vi förbättrade möjligheter att hantera OXA i framtiden, vilket är glädjande.

5.4.2 Jernhusens miljögaranti för efterbehandling av föroreningar

I avsnitt 3.6.2 och 3.8.1 har vi beskrivit den miljögaranti som Jernhusen kan åberopa för att få ersättning för kostnader för efterbehandling av föroreningar.

Efter våra dialoger med Jernhusen respektive Trafikverket, som för statens räkning hanterar ansökningarna om ersättning, noterar vi att de inte har samsyn i alla delar avseende garantins tillämpning och processen för ansökan. Detta medför att processen kan bli både komplicerad och tidsödande.

Eftersom Jernhusen vill använda möjligheten att få ersättning från miljögarantin innan de överlåter sin fastighet, medför en komplicerad och utdragen ansökningsprocess även negativa konsekvenser för överlåtelser av fastigheter.

Vi välkomnar att Trafikverket och Jernhusen tillsammans arbetar med att skapa en ensad och strukturerad process för miljögarantin. Trafikverket har också informerat om att myndigheten utreder möjligheten att utse en särskild handläggare som arbetar med Jernhusens frågor om miljögarantin, vilket vi ser som en positiv utveckling som kan ge en effektivare handläggning.

Slutligen vill vi peka på det faktum att Jernhusen och Trafikverket har tagit fram en rutin där juridiska frågor kan lyftas till chefsjuristerna på bolaget respektive myndigheten. Det tror vi också kan ge en snabbare process för överlåtelser av järnvägsfastigheter.

Sammanfattningsvis konstaterar vi att processen för ansökan om ersättning dessvärre gör att fastighetsöverlåtelser kan ta onödigt lång tid i dag, men att Jernhusen och Trafikverket båda aktivt arbetar för att förbättra processen. Det är således vår förhoppning att ansökningsprocessen kommer vara mindre komplicerad och mer effektiv

framöver, vilket bör gynna många stads- och bostadsutvecklingsprojekt som berör järnvägsfastigheter.

5.4.3 Ansökan om bidrag för efterbehandling

Regeringen har beslutat om ett statligt bidrag för efterbehandling av mark, vilket bl.a. innefattar sanering inför bostadsbyggande. Syftet är att underlätta bostadsbyggandet på förorenade områden och därigenom bidra till ett ökat bostadsbyggande. Naturvårdsverket har fått i uppdrag att besluta i ansökningsärendena.

Regeringen har avsatt 300 miljoner kronor för bidraget under 2017. Därefter finns 200 miljoner kronor avsatta årligen. Bidraget finns att ansöka om under en tioårsperiod.

Följande kriterier ska vara uppfyllda för att bidrag ska beviljas.

- Det måste finnas ett behov av bostäder. Har området för planerad bebyggelse befolkningstillväxt och bostadsbrist? Råder på annat sätt brist på bostäder?
- En exploatering för bostäder ska försvåras utan finansiering genom statsstöd för hela eller delar av efterbehandlingsåtgärderna.
- Värdeökningen ska vara bedömd.
- Kommunen ska som minst ha beslutat om att påbörja detaljplaneläggning för bostadsändamål.
- Det ska finnas en kommunal huvudman för efterbehandlingsåtgärden.
- Ansvarsutredningen ska vara godkänd av Naturvårdsverket.
- Området ska vara förorenat och tillhöra riskklass 1–3 eller motsvarande.
- Det ska finnas en realistisk tids- och kostnadsplan för respektive år som åtgärdsförberedelser, sanering och bostadsbyggande beräknas pågå.²

² Se Naturvårdsverkets rapport, *Statligt stöd för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggande. En vägledning om förutsättningar och tillämpning*, reviderad version per den 24 april 2017, s. 14.

Satsningen är inrättad för att underlätta för bostadsbyggande, men det är inte uteslutet att bidrag beviljas för blandad bebyggelse. Så kan exempelvis vara fallet när fler nya bostäder också innebär att en ny skola behöver byggas. Naturvårdsverket ser till omständigheterna i det enskilda fallet när ansökan prövas.

Vid en prioritering mellan ansökningar kommer objekt med små osäkerheter att prioriteras högre, vilket exempelvis kan innebära att ett objekt där det finns en antagen detaljplan prioriteras högre än ett där planarbete fortfarande pågår.

Värdeökningen ska vara bedömd av en auktoriserad fastighetsvärderare. Värderingen ligger sedan till grund för en lönsamhetsbedömning av exploateringen inklusive byggrätter.

Bidraget täcker hela kostnaden för efterbehandling till den nivå som krävs för bostadsändamål – KM – men med avdrag för värdeökningen. Kommunen kan också välja att endast söka bidrag till nivån för MKM och stå för resterande del av kostnaden ned till nivån KM på egen hand. Värdeökningen är ökat markvärde och vinsten på affären som sådan.

Kommunerna har alltså möjlighet att under de tio kommande åren ansöka om bidrag för efterbehandling för att kunna bygga bostäder på förorenad mark. Av redogörelsen ovan framgår att det är en relativt komplicerad ansökningsprocess. Kommuner som vi har haft kontakt med har angett att de upplever processen som svår och krävande. Det krävs omfattande underlag för en ansökan, vilket den kommunala organisationen kan ha svårt att ta fram utifrån de resurser som kommunen har (det gäller inte minst små kommuner). Ett exempel på det är ansvarsutredningen, som kommunerna sannolikt ofta måste anlita en konsult för att utföra.

Per den 20 juni 2017 hade Naturvårdsverket fattat beslut i tre ärenden för 2017. Beviljat bidrag uppgick då till totalt 52 miljoner kronor. På fastigheterna som ska saneras beräknas 118 bostäder kunna byggas. Vid samma tidpunkt fanns nio ärenden under handläggning. Ärendena under handläggning beräknas totalt kunna ge ett tillskott om 1 140 bostäder.

De saneringsbidrag som kommunerna har ansökt om är fördelade på ett flertal år framöver, men för 2017 handlar det om ytterligare drygt 66 miljoner kronor, och för 2018 om drygt 104 miljoner kronor, för 2019 om 19 miljoner kronor osv. Utöver de som ärenden som var under handläggning på Naturvårdsverket per den 20 juni 2017, fanns

cirka 30 ansökningar som enligt uppgift var under färdigställande ute i kommunerna.³

Eftersom möjligheten att ansöka om saneringsbidrag inte har funnits så länge, och det därmed inte heller finns något större antal beslut eller ärenden under handläggning, är det svårt att bedöma om de medel som har avsatts för bidraget är tillräckliga.

Det är också för tidigt att avgöra vilken effekt saneringsbidraget kan få för bostadsbyggandet, både generellt och för de överlåtelse som vi ska arbeta med.

5.5 Ineffektiva processer

Det är inte ovanligt att det är fler parter än köpare och säljare som berörs i samband med en fastighetsöverlåtelse. Från vårt arbete kan nämnas Jernhusens fastigheter, på vilka Trafikverket ofta har servitut för järnvägsspår.

Att flera parter berörs kan i sig innebära en utmaning att få till en effektiv överlåtelseprocess. Det är svårare att säkerställa att alla har samma mål, att alla har samma prioriteringar och följer samma tidsplan samt att alla har samsyn på hur överlåtelsen ska ske. Eftersom varje myndighet, bolag och kommun har sina egna förutsättningar att förhålla sig till, är det inte heller förvånande att det blir komplicerade processer som ibland präglas av motstående intressen. Konsekvensen blir ofta ineffektiva dialoger och långdragna processer för fastighetsöverlåtelse.

Det har också framkommit att kommunerna ibland har svårt att veta hur myndigheternas beslutsprocess ser ut och till vem eller vilka personer på myndigheterna som de ska vända sig för att diskutera en fastighetsaffär. Även av den anledningen kan överlåtelseprocesser ta onödigt lång tid.

Det kan i sammanhanget påpekas att vi i avsnitt 3.2.1 har skrivit kort om processen vid förvärv av fastigheter som förvaltas av FortV. Bakgrunden till det är att ett flertal kommuner har haft uppfattningen att dialogen bör föras med lokala representanter på Försvarmakten, vilket inte stämmer.

³ Uppgifterna har lämnats till utredningen av Kemikalieenheten på Naturvårdsverket.

5.6 Prissättningen vid förvärv från myndigheter

Under vårt arbete har vi fått kännedom om att prisdiskussioner tar mycket tid i anspråk vid förvärv av fastigheter från myndigheter.

I avsnitt 2.2.2 och 2.4 har vi redogjort för de bestämmelser som finns för myndigheternas avyttring av statens fasta egendom, respektive hur myndigheterna ibland använder tidpunkten för försäljningen för att få ut så hög köpeskilling som möjligt för en fastighet.

Vi finner det tveksamt om det verkligen har varit lagstiftarens avsikt att när staten och kommunen är överens om att en överlåtelse ska ske, ska staten ha möjlighet att styra försäljningstidpunkten för att kunna få en högre köpeskilling från en kommun jämfört med vad kommunen skulle behöva betala för köp av en annan markägare

Av vår beskrivning i avsnitt 2.2.2 och 2.4 framgår att det finns likheter mellan kraven på kommunen vid expropriation av mark och kraven när en kommun vill förvärva en fastighet för samhällsbyggnadsändamål av en statlig myndighet. Jämförelsen med expropriationsförfarandet visar, enligt vår uppfattning, på att när det gäller försäljning av statlig mark för samhällsbyggnadsändamål bör kommunen äga frågan om tidpunkten när en fastighetsöverlåtelse ska genomföras. Det är med andra ord rimligt att försäljningen ska kunna genomföras vid den tidpunkt kommunen skulle ha kunnat expropriera, om det varit fråga om mark i privat ägo. Det bör därmed normalt bara krävas en översiktsplan som utvisar att marken behövs för samhällsbyggnadsändamål för att myndigheterna ska sälja marken om en kommun vill köpa den. Naturligtvis ska staten dessförinnan ha utrett sitt behov av marken för andra ändamål och kommit fram till att den kan säljas.

Om kommuner förvärvar marken i ett tidigt skede kommer priset att baseras på råmarkens värde. Genomförs förvärvet när det finns en detaljplan blir priset normalt högre då det kommer att bygga på planens innehåll.

Frågan om prissättning har behandlats i Planprocessutredningens betänkande. Där konstateras bl.a. att det efter upphävandet av den s.k. presumptionsregeln finns vissa oklarheter i expropriationslagen när det gäller hur s.k. förväntningsvärden ska behandlas vid bestämmandet av ersättningen. Planprocessutredningen ansåg därför att det bör förtydligas efter vilka grunder som ersättningen ska fastställas när kommuner köper mark av staten. Vi delar Planprocessutredningens uppfattning i den här frågan.

5.7 Oklarheter vid försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen

För försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen finns en särskild beslutsordning, se avsnitt 2.2.4.

I budgetpropositionen för 2016/2017 beskrevs vissa ändrade principer för upplåtelse och friköp av statens mark på dessa områden.⁴ I den, liksom i tidigare budgetpropositioner, finns uttalanden om riktlinjer för friköp av mark.⁵

Försäljningarna, som uttalandena i propositionerna främst tar sikte på, är friköp av s.k. fjällägenheter, som är små fjälljordbruk med jakt och fiske som komplement. Vid den typen av försäljningar bor den potentiella köparen oftast på fastigheten och nyttjar den genom ett arrendeavtal.

Friköp är en term som används om köp av mark som redan är upplåten på annat sätt, dvs. med någon form av nyttjanderätt. Ett köp av mark som inte är upplåten med nyttjanderätt sedan tidigare, är inte att anse som ett friköp.

Hanteringen av andra markförsäljningsärenden än friköp tycks dock ha skett på samma sätt som friköpsärendena. Ett exempel på det är försäljningen av mark runt Kiruna för att kunna flytta staden. Uttalandena i propositionerna tar som sagt främst sikte på fall där en arrendator vill friköpa sin bostad och mark runt om. Vid propositionens antagande såg lagstiftaren sannolikt inte framför sig att hanteringen skulle vara densamma för flytt av en hel stad.

Vi upplever alltså att uttalandena i budgetpropositionen skapar en osäkerhet, som i sin tur orsakar en onödigt omständlig hantering av försäljning av mark för samhällsbyggnadsändamål. För fastighetsöverlåtelse för samhällsbyggnadsändamål av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen vore det därmed värdefullt med ett förtydligande av riktlinjerna för försäljning.

⁴ Se prop. 2016/17:1 Budgetproposition 2017. Utgiftsområde 23: Areella näringar, landsbygd och livsmedel, s. 77.

⁵ Se prop. 1994/95:100 Förslag till statsbudget för budgetåret 1995/96, bilaga 10, s. 62 ff samt prop. 2009/10:1 Budgetpropositionen för 2010. Utgiftsområde 23: Areella näringar, landsbygd och livsmedel, s. 83 ff.

6 Utredningens fortsatta arbete

6.1 Våra arbetsformer i nästa del av uppdraget

I samband med vår delredovisning, vilket sker genom överlämning av det här betänkandet, ska vi enligt direktiven även redovisa en tidsplan för det fortsatta arbetet.

I nästa fas av vårt uppdrag ska vi sammanföra relevanta aktörer till förhandlingar.

De olika överlåtelseprocesserna kräver olika grad av fördjupning från vår sida.

Vissa processer har kommit en god bit på väg och fortlöper bra. I de fallen kan det vara tillräckligt att vi håller kontinuerlig kontakt med parterna för att se att processen fortskrider enligt plan, och att vi är beredda på att medverka mer aktivt om behov uppstår.

I andra situationer står parterna längre ifrån varandra och det finns ett flertal svåra frågor att lösa. De fallen kommer kräva mer aktiva insatser från oss.

Vi kommer att avgöra från fall till fall hur aktivt och på vilket sätt vi bidrar i dialoger och förhandlingar.

Det är nödvändigt att följa upp våra tidigare dialoger med berörda kommuner, myndigheter och bolag.

Vi tycker också att det i ett flertal fall finns fördelar med att föra dialoger med flera parter samtidigt, t.ex. med Trafikverket, Jernhusen och en kommun. Vår uppfattning är att det kan vara lättare att nå samsyn med en sådan metod, samt att få alla parterna att aktivt medverka i processen.

Vår särskilda utredare ska fungera som ett stöd i diskussionerna.

Vid behov kommer vi att söka samarbete med berörda länsstyrelser i frågor gällande planeringsunderlag och intresseavvägningar.

Under förhandlingarna kommer parterna sannolikt att ha behov av att kunna ta hjälp av en oberoende värderare om de inte kan enas

om priset. Vi välkomnar därför den numera beslutade ändringen i försäljningsförordningen som innebär att parterna kan vända sig till Lantmäteriet för en vägledande värdering.

6.2 Tidsplan för vårt fortsatta arbete

Det är svårt att lämna en tidsplan med delmål för vårt fortsatta arbete. De olika överlåtelseprocesserna kommer sannolikt att skilja sig en del åt. Det beror på parternas inställning, hur komplexa frågeställningar som behöver lösas innan överlåtelse kan ske m.m. För många fastigheter handlar det också om att vi behöver mer information för att bedöma om det är lämpligt med en överlåtelse, och om vi i så fall bör medverka i fortsatta dialoger.

Av redogörelsen ovan framgår att vi ska genomföra en rad uppföljande möten med kommuner, myndigheter och bolag.

När de här uppföljningsmötena kan ske är i skrivande stund inte klart. Vissa processer kan gå betydligt snabbare framåt än andra, och det innebär sannolikt att vi kommer att arbeta parallellt med uppföljningsmöten och förhandlingar.

Sammanfattningsvis bedömer vi det inte som meningsfullt att presentera en tidsplan med delmål för vårt fortsatta arbete.

Hur långt överlåtelseprocesserna kan komma under den återstående utredningstiden är svårt att säga.

Vår målsättning är att föra överlåtelsediskussionerna framåt i så stor utsträckning som möjligt fram till vår slutredovisning. I samband med den rapporterar vi vilka överlåtelser som är genomförda, vilka som vi har valt att inte arbeta vidare med, och hur statusen ser ut för de diskussioner som fortfarande pågår.

7 Konsekvenser

7.1 Konsekvensbeskrivningar i samband med vårt uppdrag

7.1.1 Kommittéförordningens bestämmelser

I kommittéförordningen (1998:1474) finns ett antal bestämmelser som behandlar kostnadsberäkningar och andra konsekvensbeskrivningar i betänkanden.

Av 14 § framgår att om förslagen i ett betänkande påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda, ska en beräkning av dessa konsekvenser redovisas i betänkandet. Om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt, ska dessa redovisas. Uppstår kostnadsökningar eller intäktsminskningar för staten, kommuner eller landsting, ska kommittén föreslå en finansiering.

I bestämmelsen i 15 § står det att om förslagen i ett betänkande har betydelse för den kommunala självstyrelsen, ska konsekvenserna i det avseendet anges i betänkandet. Detsamma gäller när ett förslag har betydelse för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet, för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

Enligt 16 § anger regeringen närmare i utredningsuppdraget vilka konsekvensbeskrivningar som ska finnas i ett betänkande.

7.1.2 Konsekvensbeskrivningar enligt våra kommittédirektiv

Enligt våra kommittédirektiv ska utredaren i den utsträckning som behövs redovisa konsekvenser i enlighet med kommittéförordningen. Redovisningen av konsekvenser ska även omfatta påverkan på miljö inklusive kulturmiljö samt hushållning med mark- och vattenområden.

7.1.3 Vår syn på behovet av konsekvensbeskrivningar

Regeringen har i direktiven angett att vi ska redovisa konsekvenser i enlighet med kommittéförordningen i den utsträckning som behövs.

Kortfattat kan syftet med vårt uppdrag beskrivas som att vi ska göra en inventering och att därefter verka för bostadsbyggande på statens fastigheter genom att bistå parterna i markförhandlingar.

I vårt uppdrag ingår inte att lämna förslag på ny eller ändrad lagstiftning. Av direktiven framgår inte heller att regeringen eller riksdagen på annat sätt ska använda vårt arbete som underlag för andra beslut. Vi har redogjort för beslutsstrukturen vid försäljning av statens fasta egendom, och av den framgår att det normalt inte är regeringen som fattar beslut om försäljning (se kapitel 2).¹ En försäljning av statens fastigheter kan beslutas direkt av myndigheten² eller bolaget, och vår utredare intar en roll som medlare i förhandlingarna.

Eftersom vårt uppdrag därmed inte är att lägga fram ett material som kommer att ligga till grund för ett beslut av riksdag eller regering, bedömer vi att det saknas behov av att göra konsekvensbeskrivningar i någon större utsträckning.

Det bör också tilläggas att vi inte heller har tillgång till all information som vi behöver för att göra en konsekvensbeskrivning på det sätt som avses i kommittéförordningen. Som ett exempel kan nämnas att vi i dagsläget inte har någon indikation på vad de aktuella fastigheterna kan värderas till.³

¹ Ett undantag är dock försäljning av statens fasta egendom ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen, se avsnitt 2.2.3.

² Myndigheternas befogenhet att sälja kan i vissa fall vara begränsad av de beloppsgränser som finns i försäljningsförordningen.

³ Det kan tilläggas att det finns många fall där kommunerna endast vill förvärva en del av en fastighet, och det är oklart hur stor del eller vilken del av fastigheten som kan komma ifråga för en överlåtelse.

7.2 Samhällsekonomiska konsekvenser

I 14 och 15 §§ kommittéförordningen finns ett antal samhällsfunktioner och samhällsintressen nämnda. Enligt kommittéförordningen ska utredningen *redogöra* för de samhällsekonomiska konsekvenserna.

Omfattningen av de samhällsekonomiska konsekvenserna är i vårt fall svåra att avgöra. Vi har i avsnitt 4.2 beskrivit de osäkerheter som finns avseende vilka fastigheter som faktiskt kan komma att säljas och bebyggas. Med hänsyn till de osäkerheter som finns, är vår bedömning av de samhällsekonomiska effekterna mycket översiktlig.

Inledningsvis behandlar vi de generella, positiva samhällsekonomiska konsekvenserna. Ett ökat bostadsbyggande i kommuner som har brist på bostäder gynnar såväl individer, staten, kommunen som företag. För individer innebär det att de kan få en bostad. För en kommun är det helt avgörande att kunna erbjuda bostäder för att underlätta rekrytering av arbetskraft för såväl privata företag som arbetsgivare inom den offentliga sektorn.

För ett flertal fastigheter som vi ska fortsätta att föra dialog kring, har berörd myndighet eller bolag redan gjort bedömningen att den inte längre behövs för statens verksamhet. Det handlar t.ex. om fastigheter som tidigare har använts för Försvarsmaktens verksamhet eller om vissa fastigheter som inte längre behövs för järnvägsändamål. De fastigheterna tillför i dag inte maximal nytta till samhället, eftersom de inte har någon aktiv funktion att fylla. Det är också så att flera av de fastigheterna är belastade med miljöföroreningar.

Vi ser detta som ineffektiv användning av statens mark. Om de fastigheterna i stället kan få en annan markanvändning i form av nya bostäder, tycker vi att det är en positiv samhällsekonomisk konsekvens.

Realiserandet av fastighetsöverlåtelse i Kiruna för att möjliggöra en flytt av staden, är exempel på en situation där en överlåtelse av markområden för bostadsbyggande kan ge positiva samhällsekonomiska effekter för flera parter. I det fallet handlar det om Kiruna kommun, staten genom Luossavaara-Kiirunavaara AB (LKAB), andra företag i Kirunas omgivning som är involverade i gruvnäringen, byggindustrin eller andra branscher samt slutligen individer som kan få nya bostäder. I Kiruna finns intressen i form av naturvård och rennäring som måste beaktas. Vi har dock inte gjort några närmare överväganden kring olika intressen vid markaffärer i Kiruna, eftersom

regeringen får antas ha beaktat dem i samband med att den lämnade tillstånd till försäljningen.

Ett antal av de fastigheter som ägs av Jernhusen eller förvaltas av Trafikverket och som skulle kunna vara aktuella för bostadsändamål, används fortfarande – om än extensivt – för järnvägsändamål. För de fastigheterna behöver närmare överväganden göras kring fortsatt behov av infrastruktur. Det kan visa sig att ett antal av dem behöver vara kvar i statlig ägo för att de är strategiskt viktiga för transporter och infrastruktur, och i de fallen kan bostadsbyggande innebära för stora negativa effekter för samhället. För ett flertal fastigheter har vi dock i dag inte tillräcklig information för att kunna göra sådana bedömningar. Vi räknar med att vi kommer ha bättre förutsättningar för att göra sådana avvägningar längre fram i vårt arbete.

7.2.1 Miljökonsekvenser

Ett flertal fastigheter som vi ska arbeta vidare med är belastade med olika typer av markföroreningar. Faktum är att det rör sig om mer än hälften av de fastigheter som vi ska medverka i fortsatta diskussioner kring. Många används inte i så stor utsträckning i dag, ofta på grund av just föroreningarna.

Även om bostadsbyggande kan innebära en viss ökad belastning för miljön i form av dagvattenhantering, avfallshantering, behov av energiförsörjning m.m., så medför det utan tvekan positiva effekter för miljön i form av sanering av ett flertal farliga ämnen och OXA. Det innebär enligt vår bedömning att det totalt sett borde bli en positiv effekt för miljön, samt för människors hälsa och säkerhet.

Det är också värt att nämna att flera fastigheter som kommunerna vill bebygga ligger i kollektivtrafiknära lägen, vilket bör gynna ett miljövänligt och hållbart resande.

I vårt underlag för kommande arbete finns några fastigheter kring vilka vi anser att det krävs extra eftertanke för att uppnå bästa möjliga samhällsekonomiska effekt. Det handlar om delar av Kungälv Kastelletgården 1:1, delar av Linköping Rystad-Tuna 1:1, Trosa Libbetomt 1:1 respektive Trosa Strössla 1:1 m.fl. På de fastigheterna finns stora värden för natur- och kulturmiljövården, samt aktiva jordbruk som behöver bedrivas även fortsättningsvis.

Innan en eventuell överlåtelse av fastigheterna krävs en noggrann intresseavvägning för att det totalt sett ska bli en positiv samhälls-ekonomisk effekt. Vi kan dock konstatera att kommunerna i dessa fall har behov av att bygga fler bostäder och att de har svårt att hitta annan lämplig mark att bygga på. Om en skälig avgränsning mot de kulturhistoriska värdena och jordbruket kan göras, är det därför vår uppfattning att en överlåtelse av delar av fastigheterna kan vara lämplig. Även om en viss negativ inverkan på jordbruk och kulturmiljövård kan uppstå, anser vi att den bör vägas upp av den större positiva effekten för individer, staten och kommuner i form av fler bostäder för att komma till en rätta med den bostadsbrist som råder.

Det faktum att det finns jordbruksmark på vissa fastigheter som kommunerna vill köpa, för oss in på hushållning av mark- och vattenområden. Även det är faktorer som vi ska beakta enligt våra direktiv.

Vi tycker att det är viktigt att hushålla med jordbruksmark för att långsiktigt säkra vår livsmedelsförsörjning. Det är också tydligt att vattenförsörjningsfrågor är oerhört centrala nu och i framtiden, vilket visar sig inte minst genom de låga grundvattennivåer som råder på många håll i landet.

Det vore naturligtvis bra om vi var i ett läge där vi helt kan avstå från att ta jordbruksmark i anspråk för att bygga bostäder, men tyvärr ser verkligheten inte ut på det sättet. Jordbruksmark bör dock inte exploateras alltför lättvindigt, vilket vi har beaktat i våra bedömningar i inventeringen.

I de fall där det kan bli aktuellt med exploatering av jordbruksmark, har vi ändå sett att de samhällsekonomiska fördelarna är större än nackdelarna. En lämplig avgränsning är dock viktig vid fortsatta diskussioner, för att begränsa intrånget på jordbruksmark. Detta är något som aktualiseras vid diskussioner kring markförvärv i exempelvis Alnarp i Lomma kommun, Kastellegården i Kungälv kommun och fastigheterna i Trosa kommun.

Hushållning med vattenområden kan bli aktuellt att beakta vid överlåtelser av FortV:s fastigheter i Gävle och Norrköping. Det finns vattentäkter i närheten av dessa fastigheter. Närmare undersökningar får visa om och på vilket sätt kommunen kan behöva ta hänsyn till dem vid utformning, placering och uppförande av bebyggelse. Vi bedömer dock att de frågorna bör kunna lösas i planprocessen, och att kommunerna har tagit höjd för problemen genom att ange ett stort spann för antalet bostäder som kan bebyggas.

7.3 Offentligfinansiella effekter

Vi har i avsnitt 4.2 beskrivit den grova uppskattning som vi har gjort avseende hur många fastigheter som skulle kunna överlåtas, och vad det skulle innebära i antal bostäder.

Vi har utgått från kommunernas beräkningar för de fastigheter som vi ska arbeta vidare med, men har valt att vara lite försiktigare i våra beräkningar.⁴

I avsnitt 7.1 ovan har vi också slagit fast att vi i dag inte har några uppgifter om marknadsvärde för de aktuella fastigheterna, och därmed saknar möjligheter att bedöma vilket pris de skulle kunna överlåtas för.

Med dessa osäkra ingångsvärden i flera avseenden, blir det inte möjligt eller meningsfullt att göra någon ekonomisk beräkning av effekten för de offentliga finanserna. Vi begränsar oss därför till att översiktligt redogöra för finansiella effekter.

7.3.1 Finansiella effekter för staten

Vid överlåtelser av fastigheter som förvaltas respektive ägs av myndigheter och bolag, kommer statens intäkter och kostnader att påverkas. Staten får en intäkt i form av köpeskilling, med avdrag för eventuella omkostnader i samband med försäljningen. En sådan kostnad skulle kunna vara kostnader för efterbehandling av förorenad mark. I praktiken har staten redan räknat med sådana kostnader till viss grad. Staten har t.ex. åtagit sig att ersätta vissa delar av kostnaderna för efterbehandling med stöd av miljögarantin som Jernhusen kan åberopa. Vidare har staten avsatt medel till utförande av riskreducerade åtgärder vid förekomst av OXA på FortV:s fastigheter.

Under ett antal år framöver har kommunerna möjlighet att ansöka om statliga bidrag för sanering vid bostadsbyggande från Naturvårdsverket, se avsnitt 5.4.3. Vi bedömer att vårt arbete kan medföra att det sker ett ökat antal försäljningar av statligt ägd mark under de kommande åren. Även om det i sin tur kan resultera i ett ökat antal ansökningar om bidrag för sanering, är summan för bidraget redan beslutad

⁴ Det är svårt att redogöra närmare för matematiken bakom siffrorna. En öppen redovisning av vår bedömning av möjlighet till framgång i enskilda fall, kan riskera att försämrå förutsättningarna i kommande förhandlingar. Viljan att förhandla skulle i vissa fall sannolikt påverkas negativt.

för hela tidsperioden som bidraget finns att söka. Statens kostnader för bidrag för sanering kan alltså inte överstiga den årliga summa som redan är avsatt genom anslag.

Fastighetsöverlåtelse kommer också innebära kostnadsbesparingar för staten, eftersom kostnader för underhåll och drift därmed kommer att minska. I vår dialog med SFV har framkommit att myndigheten behöver se över sina kostnader för drift och underhåll. SFV är en avgiftsfinansierad myndighet, med undantag för ett anslag som heter Bidragsfastigheter. Anslaget avser fastigheter som är av kulturhistoriskt värde, men som inte har möjlighet att bära sina kostnader. SFV har uppgett att dess anslag inte räcker till att förvalta och underhålla alla bidragsfastigheter i dag, och att myndigheten kommer att bli tvungen att överväga avyttringar.

Överlåtelse av fastigheter som förvaltas av SFV skulle kunna innebära både att nödvändiga kostnadsbesparingar genomförs, samt vissa intäkter i form av köpeskillingar. Vi ser därför att det kan finnas anledning för SFV att särskilt se över om någon av bidragsfastigheterna – eller delar av bidragsfastigheterna – kan överlåtas för bostadsbyggande.

7.3.2 Finansiella effekter för kommunerna

En kostnad kommer naturligtvis att uppstå för kommunerna vid eventuella förvärv. Ytterligare kostnader, t.ex. för efterbehandling av förorenad mark, kan uppstå efter köpet.

Kommunerna har i en del fall möjlighet att ansöka och beviljas bidrag för kostnader för efterbehandling, men till viss del kan kommunen ändå få bära kostnaden.

Kommunerna kommer i de flesta fall att överlåta fastigheterna till en exploatör, varför några större kostnader normalt inte kommer att slutligt belasta kommunernas ekonomi.

Om nya bostäder byggs kan fler personer flytta till en kommun, vilket innebär ökade skatteintäkter för kommunen men också kostnader för samhällsservice som t.ex. vård, skola och omsorg.

7.4 Finansiella effekter för företag och andra enskilda

Ett ökat bostadsbyggande innebär naturligtvis positiva effekter för företag inom byggbranschen, men också för banker, försäkringsbolag och andra företag som berörs av processerna runt nya bostäder.

Referenser

Offentligt tryck

Statens offentliga utredningar

SOU 2010:18 *En reformerad budgetlag.*

SOU 2010:92 *En effektivare förvaltning av statens fastigheter.*

SOU 2013:55 *Statens kulturfastigheter – urval och förvaltning för framtiden.*

SOU 2015:109 *Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande.*

Propositioner m.m.

Prop. 1971:122 *Expropriationslagstiftningen.*

Prop. 1994/95:100 *Förslag till statsbudget för budgetåret 1995/1996, bilaga 10.*

Prop. 2009/10:1 *Budgetproposition för 2010. Utgiftsområde 23: Areella näringar, landsbygd och livsmedel.*

Prop. 2010/11:40 *En reformerad budgetlag.*

Prop. 2016/17:1 *Budgetproposition 2017. Utgiftsområde 23: Areella näringar, landsbygd och livsmedel.*

Prop. 2016/17:116 *Kulturarvspolitik.*

Övrigt offentligt tryck

Näringsdepartementet, *Uppdrag att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande, 2016-11-17, dnr N2016/ 07177/PBB.*

Näringsdepartementet, *Uppdrag att ta fram förslag till nationell trafikslagsövergripande plan för utveckling av transportsystemet och trafikslagsövergripande länsplaner för regional transportinfrastruktur*, 2017-03-23, dnr N2017/02312/TIF m.fl.

Litteratur

Boverket. 2017. *Boverkets indikatorer. Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos*. Maj 2017. www.boverket.se

Boverket. 2017. *Boverkets bostadsmarknadsenkät 2017*. www.boverket.se.

Naturvårdsverket. 2017. *Statligt stöd för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggande. En vägledning om förutsättningar och tillämpning*. April 2017. www.naturvardsverket.se.

Näringsdepartementet, *Statens ägarpolicy och riktlinjer för bolag med statligt ägande 2017*, N2016.53.

Kommittédirektiv 2017:7

Bostadsbyggande på statens fastigheter

Beslut vid regeringssammanträde den 26 januari 2017

Sammanfattning

En särskild utredare – en samordnare – som ska fungera som en förhandlingsperson, ska verka för att få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter. Förhandlingspersonen ska utgå från Planprocessutredningens inventering av statens fastigheter som kan vara lämpliga för bostadsbyggande i betänkandet Bättre samarbete mellan stat och kommun (SOU 2015:109). Inventeringen omfattade både statligt ägda fastigheter och fastigheter som ägs av bolag med statligt ägande. Förhandlingspersonen ska för varje statligt ägd fastighet bedöma om det finns ett långsiktigt intresse för staten av att behålla hela eller delar av fastigheten för dess nuvarande användning, eller i förekommande fall planerade användning. Förhandlingspersonen ska även bedöma om fastigheten kan ge ett väsentligt bostadstillskott. I fråga om fastigheter där förhandlingspersonen bedömer att bostadsbyggande skulle kunna vara aktuellt ska förhandlingspersonen sammanföra relevanta aktörer i syfte att realisera bostadsbyggande. Relevanta aktörer är i detta sammanhang kommunen, staten som fastighetsägare och presumtiva byggherrar. Förhandlingspersonen ska även föra en dialog med bolag med statligt ägande som förvaltar fastigheter.

Förhandlingspersonen ska senast den 30 juni 2017 lämna en delredovisning med bedömning av förutsättningarna för bostadsbyggande på fastigheterna och en tidsplan för det fortsatta arbetet. Uppdraget ska slutredovisas senast den 15 februari 2018. Regeringen kan komma att lämna tilläggsdirektiv med hänsyn till vad som framkommer i delredovisningen.

Bakgrund

Generell brist på bostäder i Sverige

Det råder en allmän och utbredd bostadsbrist i Sverige. Bostadsbyggandet har under många år varit lågt i förhållande till befolkningstillväxten. Störst är bristen på hyresrätter. Just nu växer Sveriges befolkning kraftigt och störst är befolkningstillväxten i storstadsregionerna. Av Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2016 framgår att 240 av landets kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder på marknaden. Drygt 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner som bedömer att de har ett underskott på bostäder. Även om byggtakten nu är högre än på många år är bostadsbristen stor eftersom byggtakten länge varit låg i förhållande till befolkningsökningen.

Bristande tillgång på mark för bostadsbyggande

En avgörande förutsättning för att få till stånd bostadsbyggande är tillgång till mark. Mark är särskilt attraktiv för bostadsbyggande när den är belägen nära tätorter och goda kommunikationer. Bristen på mark för bostadsbyggande gör det svårt för nya aktörer att komma in på marknaden. Detta är i sin tur ett hinder för ökad byggtakt och konkurrens. Vidare har kommunen en viktig roll för byggtakten såväl genom planmonopolet som i sin roll som stor markägare. För mark som kommunen inte har rådighet över räcker det dock inte att det finns en politisk vilja att bygga bostäder. Om rådigheten saknas, kan kommunen inte påverka genomförandet av bostadsbyggandet på detaljplanelagd mark.

Staten som fastighetsägare

Begreppet fastigheter omfattar, till skillnad från begreppet mark, även byggnader. Staten är en stor fastighetsägare som bl.a. äger försvarsfastigheter, trafikfastigheter, slott, nationalparker och museer. Många av dessa fastigheter har utformats särskilt för en viss myndighets verksamhet och roll i samhället och kan bl.a. ha höga natur-, kultur- och friluftsvärden. De fastigheter som staten äger förvaltas av vissa bestämda myndigheter. Av dessa har Statens fastighetsverk och Forti-

fikationsverket fastighetsförvaltning som sin huvuduppgift. Andra myndigheter som förvaltar fastigheter är t.ex. Skogsstyrelsen och Trafikverket. Staten äger även samtliga aktier i fyra bolag som har till uppgift att förvalta fastigheter: Akademiska Hus Aktiebolag, Specialfastigheter Sverige Aktiebolag, Jernhusen AB och Vasallen AB. Bolag med statligt ägande är egna juridiska personer som, liksom privat ägda bolag, måste följa bl.a. aktiebolagslagen. Aktieägaren, dvs. staten, kan normalt inte besluta om försäljning av enskilda fastigheter.

Statliga myndigheter har genom förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. i uppdrag att sälja fast egendom om den 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 totalförsvaret, människors hälsa och säkerhet, kulturmiljövården, naturvården och det rörliga friluftslivet kan utgöra särskilda skäl för att en egendom fortfarande ska ägas av staten. Enligt förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. ska de fastighetsförvaltande myndigheterna fortlöpande hålla en aktuell förteckning över de förvaltningsobjekt som ingår i förvaltningsuppdraget.

Flera av statens fastigheter ligger inom områden som är av riksintresse enligt 3 kap. eller 4 kap. miljöbalken. Ett område kan t.ex. vara av riksintresse för totalförsvaret, naturvården, kulturmiljövården, friluftslivet eller för anläggningar för vattenförsörjning eller kommunikationer. Områden som är av riksintresse har i enlighet med miljöbalken ett särskilt skydd mot viss påverkan. I 3 kap. 10 § miljöbalken regleras förhållandena när det finns flera eller motstående riksintressen enligt 3 kap. Företräde ska ges åt det eller de ändamål som på lämpligaste sätt främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Behövs området eller del av detta för en anläggning för totalförsvaret ska försvarsintresset ges företräde. I vilken utsträckning bostadsbyggande påverkar ett riksintresse prövas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken.

Utredningsbehovet

Kommuner med statligt ägda fastigheter som kan vara lämpliga för bostadsbyggande

Trots att de fastighetsförvaltande myndigheterna har i uppdrag att sälja fast egendom som inte behövs, kan det finnas skäl att särskilt pröva om statliga fastigheter kan nyttjas bättre för samhället om de används för bostadsändamål. Den s.k. Planprocessutredningen fick 2014 i uppdrag att utreda och föreslå åtgärder som syftar till att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och antalet kommunala markanvisningar (dir. 2014:29 Ökad kommunal planläggning för bostadsbyggande och ökat utbud av markanvisningar).

Utredningen lämnade sitt betänkande Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande (SOU 2015:109) i december 2015. Enligt utredningen har de allra flesta kommuner en ambition att bygga bostäder och att öka kommunens folkmängd. Det finns alltså en vilja att planlägga för bostadsbebyggelse. Vidare satsar många kommuner resurser på att planlägga mer och snabbare, vilket har resulterat i att planläggningsaktiviteten har ökat. Dock beskriver många kommuner processen vid förvärv av statlig mark som krånglig och tidskrävande.

Utredningen ställde i två kommunenkäter frågor om var det finns statligt ägd mark som kan vara intressant för bostadsbyggande. Totalt uppgav 22 kommuner att det finns statligt ägd mark inom kommunen som är lämplig för bostadsbebyggelse inom den närmaste tioårsperioden eller i ett längre perspektiv. Genom tidigare genomförda markinventeringar av Fortifikationsverket och Statens fastighetsverk har några ytterligare kommuner där mark finns som kan vara lämplig för bostadsbyggande urskilts. Flera av Fortifikationsverkets markområden som genom inventeringen identifierats som möjliga för bostadsbyggande nyttjas dock i dag av Försvarmakten, varför en djupare analys behöver göras. Totalt har 39 kommuner med statlig mark som kan vara intressant för bostadsbyggande identifierats. Inventeringen omfattar både mark som förvaltas av myndigheter och mark som ägs av bolag med statligt ägande.

Avyttra eller upplåta statens fastigheter

Statens fastigheter kan ställas till bostadsförsörjningens förfogande på olika sätt. Det kan ske genom att fastigheten avyttras, dvs. säljs till kommunen eller någon annan aktör. Fastigheten kan även ställas till bostadsförsörjningens förfogande genom att staten upplåter marken med tomträtt till en byggherre som bebygger området med bostäder. Endast staten eller en kommun kan upplåta mark med tomträtt, bolag med statligt ägande har inte denna möjlighet. Tomträtt skulle kunna vara ett alternativ i de fall när staten kvarstår som fastighetsägare.

Lantmäteriet som oberoende värderare

Det finns i dag ett regelverk för hur statlig mark ska avyttras vilket bl.a. innebär att kommunerna kan köpa sådan mark med förtur för vissa ändamål, t.ex. bostadsbyggande. När stat och kommun inte kan enas om köpeskillingen kan frågan överlämnas till regeringen. Många kommuner beskriver processen som krånglig och tidskrävande.

Planprocessutredningen har föreslagit en ändring i förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. som innebär att Lantmäteriet, på begäran av någon av parterna, ska avge ett värderingsutlåtande. Detta ska vara vägledande i förhandlingarna mellan parterna samt för regeringens beslut, om frågan överlämnas dit. Förslaget bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Uppdraget

Kommunerna har en avgörande roll för att bostadsbyggande ska komma till stånd. Eftersom ett antal kommuner genom bl.a. Planprocessutredningens enkätundersökning har bedömt att det finns statlig mark som skulle kunna vara lämplig för bostadsbyggande bör detta utredas vidare. I nuvarande situation med utbredd bostadsbrist bör alla möjliga vägar för att få till stånd bostadsbyggande undersökas.

Inventering

En särskild utredare – en samordnare – som ska fungera som en förhandlingsperson, ska verka för att få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter. Förhandlingspersonen ska utgå från fastigheter i de totalt 39 kommuner i vilka det enligt Planprocessutredningens översiktliga inventering kan finnas statligt ägda fastigheter och fastigheter ägda av bolag med statligt ägande, som är lämpliga för bostadsbyggande. Förhandlingspersonen ska för dessa statligt ägda fastigheter göra en egen bedömning av om det finns ett långsiktigt intresse för staten av att behålla hela eller delar av fastigheten för dess nuvarande användning, eller i förekommande fall planerade användning. Flera av de fastigheter som ägs av statliga aktörer ligger inom riksintresseområden enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, vilket ska beaktas i bedömningen. Det kan t.ex. handla om områden som är av riksintresse för totalförsvaret eller för natur-, kultur- och friluftsliv. I bedömningen ska även ett områdes natur-, kulturmiljö- och friluftsvärden i övrigt beaktas.

Förhandlingspersonen ska även göra en bedömning av om hela eller delar av fastigheten kan ge ett väsentligt bostadstillskott. En förutsättning för att det ska kunna byggas bostäder på fastigheten är att kommunen är villig att omgående planlägga för bostadsändamål. En utgångspunkt ska vara att det finns marknadsmässiga förutsättningar att bygga bostäder på fastigheten, vilket bl.a. presumtiva byggherrar bör bedöma. Avgörande faktorer är närhet till tätort och kommunikationer.

Vidare ska förhandlingspersonen föra en dialog med bolag med statligt ägande för att på så sätt få information om fastigheter som kan lämpa sig för bostadsbyggande.

Förhandlingspersonen ska i sitt arbete samråda med berörda länsstyrelser.

Förhandling

I fråga om fastigheter där förhandlingspersonen bedömer att bostadsbyggande skulle kunna vara aktuellt ska förhandlingspersonen sammanföra relevanta aktörer i syfte att realisera bostadsbyggande. Relevanta aktörer är i detta sammanhang kommunen, den statliga

fastighetsägaren, byggherrar och i förekommande fall myndigheter som nyttjar fastigheten utan att vara fastighetsägare.

Det kan finnas fastigheter för vilka en förhandling om försäljning redan inletts men avtal av olika skäl inte ännu inte slutits. I de fall dessa förhandlingar rör bostadsbyggande kan förhandlingspersonen bistå genom att föreslå hur avtal kan utformas och försäljning slutföras.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska i den utsträckning som behövs redovisa konsekvenser i enlighet med kommittéförordningen (1998:1474). Redovisningen av konsekvenser ska även omfatta påverkan på miljö inklusive kulturmiljö samt hushållning med mark- och vattenområden.

Redovisning av uppdraget

Förhandlingspersonen ska senast den 30 juni 2017 lämna en delredovisning med en utförlig redogörelse för sin bedömning av förutsättningarna för bostadsbyggande på de aktuella fastigheterna samt en tidsplan för det fortsatta arbetet. Uppdraget ska slutredovisas senast den 15 februari 2018. Regeringen kan komma att lämna tilläggsdirektiv med hänsyn till vad som framkommer i delredovisningen.

(Näringsdepartementet)

Kommittédirektiv 2017:66

Tilläggsdirektiv till Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter (N 2017:03)

Beslut vid regeringssammanträde den 15 juni 2017

Förlängd tid för uppdraget

Regeringen beslutade den 26 januari 2017 kommittédirektiv om bostadsbyggande på statens fastigheter (dir. 2017:7). Enligt utredningens direktiv ska en delredovisning lämnas senast den 30 juni 2017.

Delrapporteringen senareläggs. Uppdraget ska i stället delredovisas senast den 15 september 2017.

(Näringsdepartementet)

Statens offentliga utredningar 2017

Kronologisk förteckning

1. För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd. N.
2. Kraftsamling för framtidens energi. M.
3. Karens för statsråd och statssekreterare. Fi.
4. För en god och jämlik hälsa. En utveckling av det folkhälsopolitiska ramverket. S.
5. Svensk social trygghet i en globaliserad värld. Del 1 och 2. S.
6. Se barnet! Ju.
7. Straffprocessens ramar och domstolens beslutsunderlag i brottmål – en bättre hantering av stora mål. Ju.
8. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2017. Kärnavfallet – en fråga i ständig förändring. M.
9. Det handlar om oss. – unga som varken arbetar eller studerar. U.
10. Ny ordning för att främja god sed och hantera oredlighet i forskning. U.
11. Vägs katt. Volym 1 och 2. Fi.
12. Att ta emot människor på flykt. Sverige hösten 2015. Ju.
13. Finansiering av infrastruktur med privat kapital? Fi.
14. Migrationsärenden vid utlandsmyndigheterna. Ju.
15. Kvalitet och säkerhet på apoteksmarknaden. S.
16. Sverige i Afghanistan 2002–2014. UD.
17. Om oskuldspresumtionen och rätten att närvara vid rättegången. Genomförande av EU:s oskuldspresumtionsdirektiv. Ju.
18. En nationell strategi för validering. U.
19. Uppdrag: Samverkan. Steg på vägen mot fördjupad lokal samverkan för unga arbetslösa. A.
20. Tillträde för nybörjare – ett öppnare och enklare system för tillträde till högskoleutbildning. U.
21. Läs mig! Nationell kvalitetsplan för vård och omsorg om äldre personer. Del 1 och 2. S.
22. Från värdekedja till värdecykel – så får Sverige en mer cirkulär ekonomi. M.
23. digitalforvaltning.nu. Fi.
24. Ett arbetsliv i förändring – hur påverkas ansvaret för arbetsmiljön? A.
25. Samlad kunskap – stärkt handläggning. S.
26. Delningsekonomi. På användarnas villkor. Fi.
27. Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Fi.
28. Ett nationellt centrum för kunskap om och utvärdering av arbetsmiljö. A.
29. Brottdatalag. Ju.
30. En omreglerad spelmarknad. Del 1 och 2. Fi.
31. Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Ju.
32. Substitution i Centrum – stärkt konkurrenskraft med kemikaliesmarta lösningar. M.
33. Stärkt ställning för hyresgäster. Ju.
34. Ekologisk kompensation – Åtgärder för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster, samtidigt som behovet av markexploatering tillgodoses. M.
35. Samling för skolan. Nationell strategi för kunskap och likvärdighet. U.
36. Informationssäkerhet för samhällsviktiga och digitala tjänster. Ju.
37. Kvalificerad välfärdsbrottslighet – förebygga, förhindra, upptäcka och beivra. Ju.

38. Kvalitet i välfärden – bättre upphandling och uppföljning. Fi.
39. Ny dataskyddslag. Kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning. Ju.
40. För dig och för alla. S.
41. Meddelarskyddslagen – fler verksamheter med stärkt meddelarskydd. Ju.
42. Vem har ansvaret? M.
43. På lika villkor! Delaktighet, jämlikhet och effektivitet i hjälpmedelsförsörjningen. S.
44. Entreprenad, fjärrundervisning och distansundervisning. U.
45. Ny lag om företagshemligheter. Ju.
46. Stärkt ordning och säkerhet i domstol. Ju.
47. Nästa steg på vägen mot en mer jämlik hälsa. Förslag för ett långsiktigt arbete för en god och jämlik hälsa. S.
48. Kunskapsbaserad och jämlik vård. Försättningar för en lärande hälso- och sjukvård. S.
49. EU:s dataskyddsförordning och utbildningsområdet. U.
50. Personuppgiftsbehandling för forskningsändamål. U.
51. Utbildning, undervisning och ledning – reformvård till stöd för en bättre skola. U.
52. Så stärker vi den personliga integriteten. Ju.
53. God och nära vård. En gemensam färdplan och målbild. S.
54. Fler nyanlända elever ska uppnå behörighet till gymnasiet. U.
55. En ny kamerabevakningslag. Ju.
56. Jakten på den perfekta ersättningsmodellen. Vad händer med medarbetarnas handlingsutrymme? Fi.
57. Lag om flygpassageraruppgifter i brottsbekämpningen. Ju.
58. Amerikansk inresekontroll vid utresa från Sverige – så kan avtalen genomföras. Ju.
59. Reglering av alkoglass m.fl. produkter. S.
60. Nästa steg? Förslag för en stärkt minoritetspolitik. Ku.
61. Villkorlig frigivning – förstärkta åtgärder mot återfall i brott. Ju.
62. Kärnavfallsrådets yttrande över SKB:s Fud-program 2016. M.
63. Miljötillsyn och sanktioner – en tillsyn präglad av ansvar, respekt och enkelhet. M.
64. Detaljplanekravet. N.
65. Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra. Ju.
66. Dataskydd inom Socialdepartementets verksamhetsområde – en anpassning till EU:s dataskyddsförordning. S.
67. Våldsbejakande extremism. En forskarantologi. Ku.
68. Barnets rättigheter i ett straffrättsligt förfarande m.m. Genomförande av EU:s barnrättsdirektiv och två andra straffprocessuella frågor. Ju.
69. Marknadskontrollmyndigheter – befogenheter och sanktionsmöjligheter. UD.
70. Förstärkt skydd för uppgifter av betydelse för ett internationellt samarbete för fred och säkerhet som Sverige deltar i. Ju.
71. Bostäder på statens mark – en möjlighet? N.

Statens offentliga utredningar 2017

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- Uppdrag: Samverkan. Steg på vägen mot fördjupad lokal samverkan för unga arbetslösa. [19]
- Ett arbetsliv i förändring – hur påverkas ansvaret för arbetsmiljön? [24]
- Ett nationellt centrum för kunskap om och utvärdering av arbetsmiljö. [28]

Finansdepartementet

- Karens för statsråd och statssekreterare. [3]
- Vägs katt. Volym 1 och 2. [11]
- Finansiering av infrastruktur med privat kapital? [13]
- digitalforvaltning.nu. [23]
- Delningsekonomi. På användarnas villkor. [26]
- Vissa frågor inom fastighets- och stämpel-skatteområdet. [27]
- En omreglerad spelmarknad. Del 1 och 2. [30]
- Kvalitet i välfärden – bättre upphandling och uppföljning. [38]
- Jakten på den perfekta ersättningsmodellen. Vad händer med medarbetarnas handlingsutrymme? [56]

Justitiedepartementet

- Se barnet! [6]
- Straffprocessens ramar och domstolens beslutsunderlag i brottmål – en bättre hantering av stora mål. [7]
- Att ta emot människor på flykt. Sverige hösten 2015. [12]
- Migrationsärenden vid utlandsmyndigheterna. [14]
- Om oskuldspresumtionen och rätten att närvara vid rättegången. Genomförande av EU:s oskuldspresumtionsdirektiv. [17]
- Brottsdatalag. [29]

- Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. [31]
- Stärkt ställning för hyresgäster. [33]
- Informationssäkerhet för samhällsviktiga och digitala tjänster. [36]
- Kvalificerad välfärdsbrottslighet – förebygga, förhindra, upptäcka och beivra. [37]
- Ny dataskyddslag. Kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning. [39]
- Meddelarskyddslagen – fler verksamheter med stärkt meddelarskydd. [41]
- Ny lag om företagshemligheter. [45]
- Stärkt ordning och säkerhet i domstol. [46]
- Så stärker vi den personliga integriteten. [52]
- En ny kamerabevakningslag. [55]
- Lag om flygpasageraruppgifter i brottsbekämpningen. [57]
- Amerikansk inresekontroll vid utresa från Sverige – så kan avtalen genomföras. [58]
- Villkorlig frigivning – förstärkta åtgärder mot återfall i brott. [61]
- Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra. [65]
- Barnets rättigheter i ett straffrättsligt förfarande m.m. Genomförande av EU:s barnrättsdirektiv och två andra straffprocessuella frågor. [68]
- Förstärkt skydd för uppgifter av betydelse för ett internationellt samarbete för fred och säkerhet som Sverige deltar i. [70]

Kulturdepartementet

- Nästa steg? Förslag för en stärkt minoritetspolitik. [60]
- Våldsbejakande extremism. En forskarantologi. [67]

Miljö- och energidepartementet

- Kraftsamling för framtidens energi. [2]
Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2017.
Kärnavfallet – en fråga i ständig förändring. [8]
Från värdekedja till värdecykel – så får Sverige en mer cirkulär ekonomi. [22]
Substitution i Centrum
– stärkt konkurrenskraft med kemikaliesmarta lösningar. [32]
Ekologisk kompensation – Åtgärder för att motverka nettoförluster av biologisk mångfald och ekosystemtjänster, samtidigt som behovet av markexploatering tillgodoses. [34]
Vem har ansvaret? [42]
Kärnavfallsrådets yttrande över SKB:s Fud-program 2016. [62]
Miljötillsyn och sanktioner
– en tillsyn präglad av ansvar, respekt och enkelhet. [63]

Näringsdepartementet

- För Sveriges landsbygder
– en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd. [1]
Detaljplanekravet. [64]
Bostäder på statens mark
– en möjlighet? [71]

Socialdepartementet

- För en god och jämlik hälsa.
En utveckling av det folkhälsopolitiska ramverket. [4]
Svensk social trygghet i en globaliserad värld. Del 1 och 2. [5]
Kvalitet och säkerhet
på apoteksmarknaden. [15]
Läs mig! Nationell kvalitetsplan
för vård och omsorg om äldre personer.
Del 1 och 2. [21]
Samlad kunskap – stärkt handläggning. [25]
För dig och för alla. [40]
På lika villkor! Delaktighet, jämlikhet och effektivitet i hjälpmedelsförsörjningen. [43]

- Nästa steg på vägen mot en mer jämlik hälsa.
Förslag för ett långsiktigt arbete för en god och jämlik hälsa. [47]
Kunskapsbaserad och jämlik vård.
Förutsättningar för en lärande hälso- och sjukvård. [48]
God och nära vård. En gemensam färdplan och målbild. [53]
Reglering av alkoglass m.fl. produkter. [59]
Dataskydd inom Socialdepartementets verksamhetsområde – en anpassning till EU:s dataskyddsförordning. [66]

Utbildningsdepartementet

- Det handlar om oss.
– unga som varken arbetar eller studerar. [9]
Ny ordning för att främja god sed och hantera oredlighet i forskning. [10]
En nationell strategi för validering [18]
Tillträde för nybörjare – ett öppnare och enklare system för tillträde till högskoleutbildning. [20]
Samling för skolan.
Nationell strategi för kunskap och likvärdighet. [35]
Entreprenad, fjärrundervisning och distansundervisning. [44]
EU:s dataskyddsförordning och utbildningsområdet. [49]
Personuppgiftsbehandling för forskningsändamål. [50]
Utbildning, undervisning och ledning
– reformvård till stöd för en bättre skola. [51]
Fler nyanlända elever ska uppnå behörighet till gymnasiet. [54]

Utrikesdepartementet

- Sverige i Afghanistan 2002–2014. [16]
Marknadskontrollmyndigheter
– befogenheter och sanktionsmöjligheter. UD. [69]