



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

# Riktlinjer för markförsäljning och strategiska markförvärv

---

## Riktlinjer



Diarie-/dokumentnummer: KS202/0287

Beslut: 2026-04-15-Kommunstyrelsen §116/2026

Beredande politiskt organ: Utskott för samhälle och utveckling

Giltighetstid: 2030-04-15

Dokumentansvarig: Enhetschef planering, mark och exploatering

Senast uppdaterad av: Emelie Skarp och Margaretha Olsson



# Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Inledning</b> .....	3
<b>2.</b>	<b>Relation till andra styrdokument</b> .....	3
<b>3.</b>	<b>Syfte</b> .....	4
<b>4.</b>	<b>Mål och viljeinriktning</b> .....	4
<b>5.</b>	<b>Nuvarande markinnehav</b> .....	4
	Markreserv .....	4
	Ej exploaterbar mark.....	5
	Allmän platsmark.....	5
	Rekreation, friluftsliv, naturvård och klimatanpassning.....	5
	Mark för kommunal service.....	5
	Samhällsservice .....	5
	Teknisk infrastruktur.....	5
	Hamnverksamhet .....	5
<b>6.</b>	<b>Strategier</b> .....	6
	Förvaltning .....	6
	Markreserv .....	6
	Naturvård.....	6
	Skogsbruk .....	6
	Viltvård, jakt.....	6
	Köp.....	6
	Frivilliga förvärv .....	6
	Expropriation .....	6
	Sälj .....	7
<b>7.</b>	<b>Roller och ansvarsfördelning</b> .....	7
	Kommunstyrelsen .....	7
	Förvaltningen .....	7
	Kommunala bolag .....	7
<b>8.</b>	<b>Levandegöra</b> .....	7
<b>9.</b>	<b>Uppföljning</b> .....	8



## 1. Inledning

Riktlinjer för markförsäljning och strategiska markförvärv, som beslutas av kommunstyrelsen, är ett översiktligt dokument som beskriver kommunens mål och ambitioner som markägare.

Kommunen ska äga fastigheter för att säkerställa att det finns mark för förädling, markbyte, föreningsliv och rekreation, kommunens lokalförsörjning samt säkerställande av kulturella värden och naturvärden, enligt Policy om fastigheter och exploatering.

Riktlinjer för markförsäljning och strategiska markförvärv har koppling till kommunens översiktsplan, som vägleder och visar kommunens strategi för hur mark- och vattenområden ska användas, utvecklas och bevaras. Som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen av marken och säkerställa genomförandet av översiktsplanen. Även mark som inte är utpekad för ny bebyggelse i översiktsplanen kan vara strategiskt intressant för kommunen exempelvis i ett långsiktigt perspektiv.

Kommunen har i dagsläget en liten markreserv. Kommunen behöver mark för att tillgodose behovet av framtida bebyggelse för bostäder, näringsliv, samhällsfastigheter och infrastruktur. Mark behövs också för rekreation, friluftsliv och naturvård. Genom markägande har kommunen möjlighet att ta del av värdeutveckling över tid och har rådighet över när och hur marken ska användas till förmån för det allmänna intresset. En markreserv som möjliggör exploatering på kommunens mark genererar intäkter till kommunen och minskar beroendet av andra fastighetsägare för utveckling av kommunen. Det möjliggör för kommunen att använda markanvisning som verktyg för att öka konkurrens och styra tid för byggnation. Ett kommunalt markinnehav stärker även kommunala bolags utvecklingsmöjligheter samt möjliggör för näringslivets utveckling inom kommunen genom tillskapandet av nya verksamhetsområden. Strategiska markförvärv ger förutsättningar för en ekonomisk hållbar expansion i kommunen, vilket är viktigt för planeringen både på kort och lång sikt. Markreserven är en viktig resurs för att kunna möta framtida behov.

## 2. Relation till andra styrdokument

Det finns flera kommunala styrdokument som måste beaktas.

**Kommunfullmäktiges strategiska mål, kommunstyrelsens resultatmål och Agenda 2030** ska beaktas vid genomförandet av dessa riktlinjer.

**Vision 2040** är det övergripande styrdokumentet i Kungälv kommun som ska konkretiseras i andra styrdokument. Vision 2040 fastställer att kommunen ska vårda och utveckla miljön och kulturarvet, samt sträva efter ett långsiktigt hållbart samhälle.

**Policy för fastigheter och exploatering** ger en principiell vägledning till dessa riktlinjer.

Riktlinjer för markförsäljning och strategiska markförvärv har koppling till översiktsplanen. **Översiktsplanen** är vägledande för kommunens fysiska planering.

**Lokalförsörjningsplanen** utgör ett underlag till strategiska markförvärv för kommunala behov.

Dessa riktlinjer utgör underlag till **Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning**.

**Naturvårds- och friluftslivsplanen** utgör ett underlag gällande mark för naturvård, rekreation och friluftsliv.

**Skogspolicyn** anger principer för kommunens skogsförvaltning.

**Näringslivsstrategiskt program** för Kungälv kommun utgör ett underlag till strategiska markförvärv gällande mark för verksamheter.

**VA-utbyggnadsplanen** anger hur den allmänna VA-försörjningen ska byggas ut i kommunen. VA-utbyggnadsplanen kommer att ersättas med en Vattentjänstplan.

**Bostadsförsörjningsprogrammet** anger mål för kommunens bostadsbyggande. Bostadsförsörjningsprogrammet kommer att ersättas med **Handlingsplan för bostadsförsörjning Kungälv kommun** som anger kommunens mål för bostadsbyggande och redogör hur kommunen kan arbeta mot dessa.

**Laddinfrastrukturplanen** utgör ett underlag för kommunens behov av mark för upplåtelse av laddstationer till elfordon.

**Mobilitetspolicyn** beskriver övergripande transporter som genererar behov av mark.

### 3. Syfte

Detta dokument är till för att:

- Tydliggöra det långsiktiga markförvaltandet.
- Ge vägledning i frågor som rör strategiska markförvärv för att långsiktigt säkerställa kommunal service, allmänna intressen samt mark för bostäder och verksamheter.
- Ge vägledning i hur mark ska hanteras i kommunen, t ex bytesmark, avyttring och markförvärv.

### 4. Mål och viljeinriktning

Ett större kommunalt markägande ger förutsättningar för att långsiktigt kunna planera samhällsutvecklingen i kommunen. Målet är att kommunen, genom strategiska markförvärv, ska öka markreserven för att förbättra kommunens planeringsberedskap för bostäder, verksamhetsmark och handel samt kommunal service. Detta ska ske med fokus på hållbar utveckling och tillväxt med avseende på kommunens mark-, fastighets-, och exploateringsarbete, i enlighet med Agenda 2030.

### 5. Nuvarande markinnehav

Kungälv kommun äger ca 2 900 hektar mark, vilket motsvarar ca 8 procent av kommunens totala landareal på ca 36 600 hektar. Ungefär 1 200 hektar av kommunens markinnehav är skog, och av dessa är ca 400 hektar brukningsbar skog utanför detaljplanlagt område. Utöver detta äger kommunen även mark genom moderbolaget AB Kongahälla. Koncernen omfattar Bohusläns kommunala exploateringsbolag AB, Kungälv Energi AB, Kungälv Arena AB. Dessutom ingår Stiftelsen Kungälvsbostäder i kommunkoncernen.

Merparten av kommunens markinnehav är i centralorten Kungälv/Ytterby/Kareby och de fyra serviceorterna Diseröd, Kode, Kärna och Marstrand.

Kommunens markinnehav kan delas in i tre typer:

- Markreserv
- Ej exploaterbar mark
- Mark för kommunal service

#### Markreserv

Markreserven kan enkelt beskrivas som mark avsedd för exploatering samt mark som bedöms ge betydande avkastning. I markreserven ingår inte mark som är skyddad eller som har fått sitt slutliga användningsområde. Markreserven kan delas in i mark för utveckling på kort respektive lång sikt.



Med kort sikt avses mark som är detaljplanelagd för specifika ändamål, såsom bostäder eller verksamheter. Detta innebär att marken har genomgått en planläggningsprocess där dess användning och utveckling har fastställts i en detaljplan. Mark där planläggning pågår klassificeras också som kort sikt.

Den delen av kommunens markreserv som inte är detaljplanerad eller där planläggning pågår utgör kommunens råmark med utveckling på lång sikt. En markreserv underlättar vid förhandling om förvärv av mark i strategiska lägen, då marken kan användas som bytesobjekt.

## Ej exploaterbar mark

Ej exploaterbar mark är mark som inte är avsedd för framtida exploatering eller bebyggelse. I Kungälv kommun omfattar det mark som:

### Allmän platsmark

Allmän platsmark inom detaljplanerade områden är reglerade genom detaljplan. Detaljplanen anger hur marken ska användas, till exempel för gator, torg, parker och andra offentliga platser. Huvudmannaskapet för allmän plats kan vara enskilt eller kommunalt.

I vissa fall kan det finnas anledning att ompröva användningen av mark som i gällande plan är avsedd som allmän plats. Sådana frågor hanteras inom ramen för ett detaljplanearbete.

### Rekreation, friluftsliv, naturvård och klimatanpassning

En del av kommunens mark har restriktioner som begränsar markanvändandet såsom naturreservat och biotopskydd. Inom kommunens naturvårds- och friluftslivsplan föreligger hänsynsnivåer vilka reglerar var kommunen inte anser det lämpligt att exploatera utifrån de natur- och/eller friluftsvärden som pekats ut. Hänsynsnivåerna bygger på ett antal kriterier som exempelvis naturvärdesinventeringar, av länsstyrelsen utpekade värdkärnor och närströvmråden. Kommunalt markägande gör det möjligt för invånare att vistas i skog och mark för rekreation, idrottsutövande samt tillgänglighetsanpassade friluftaktiviteter. Kommunen har även mark som används för klimatanpassningsåtgärder.

Kommunen har som markägare och förvaltare av naturområden och fastigheter en viktig roll i arbetet med att utveckla och främja arbetet med naturvård och friluftsliv. Som markägare kan kommunen antingen själva bedriva skötsel av sådana områden eller överlåta detta till kommunala bolag, Väst kuststiftelsen eller ideella föreningar.

## Mark för kommunal service

Kommunen äger och förvaltar mark i syfte att möjliggöra och säkerställa samhällsservice för invånarna. Denna mark används för olika typer av kommunal verksamhet och infrastruktur som är nödvändig för ett fungerande och hållbart samhälle.

### Samhällsservice

Mark som används för verksamheter som förskolor, skolor, idrottsanläggningar, vård- och omsorgsbyggnader samt badplatser. Dessa funktioner är centrala för att tillgodose invånarnas behov av utbildning, hälsa, trygghet och fritid.

### Teknisk infrastruktur

Mark som används för vägar, gång- och cykelbanor, parkeringar samt anläggningar för vatten och avlopp (VA). Denna infrastruktur utgör grunden för en fungerande vardag och är avgörande för kommunens utveckling.

### Hamnverksamhet

Marstrand Hamn bedriver färjeverksamhet för person- och fordonstrafik, gästhamn, fasta båtplatser och samlastning. Kommunen har flera fastigheter som Marstrand Hamn nyttjar för att kunna genomföra den dagliga driften och tillhandahålla den service som ingår i verksamhetens uppdrag.

## 6. Strategier

Nedan anges strategier för kommunens markägande indelat i förvaltning, köp och sälj.

### Förvaltning

#### Markreserv

Genom upplåtelse av mark får kommunen en avkastning på markreserven. Markreserven förvaltas genom t.ex. nyttjanderätt, arrende, tomträtt och hyra. Vid upplåtelse av mark ska hänsyn tas till att upplåtelsen inte hindrar framtida utveckling, vare sig i tid eller yta.

#### Naturvård

Värdefulla områden för friluftsliv och naturvård skyddas och förvaltas. Ansvaret för naturvårds- och friluftslivsfrågorna i kommunen är uppdelat på flera olika organisationer på såväl politisk nivå som tjänstemannanivå, enligt Naturvårds- och friluftslivsplanen.

#### Skogsbruk

Skogens skötsel ska utgå från en skogsbruksplan som delar in skogen i skiften med olika inriktning gällande naturvårdshänsyn, rekreation och produktion.

#### Viltvård, jakt

Jakt på kommunens mark ska bidra till en hållbar viltförvaltning. Kommunen upplåter mark för jakt genom jakträttsavtal i syfte att förebygga viltskador på gröda, skog och i trafik.

### Köp

Det kommunala markinnehavet ska öka genom förvärv av strategisk mark. Kommunen ska även förvärva strategisk mark långsiktigt utifrån en tidshorisont på 50-100 år. Detta innebär en utblick bortom översiktsplanens planeringshorisont.

Vid bedömning om en fastighet har strategisk betydelse är följande punkter vägledande:

- Fastigheten har en viktig betydelse för utveckling i centralorten och serviceorter
- Fastigheten är utpekad för ny bebyggelse i översiktsplanen
- Fastigheten är eller förväntas bli viktig för att tillgodose kommunal service
- Fastigheten bedöms ge en betydande avkastning
- Fastigheten är viktig för naturvård, rekreation eller friluftsliv
- Fastigheten är viktig för ekosystemtjänster
- Fastigheten är viktig för klimatanpassning
- Fastigheten är viktig för energiförsörjning
- Fastigheten är viktig för teknisk infrastruktur

#### Frivilliga förvärv

Kungälv kommun strävar efter att utöka markreserven genom frivilliga förvärv. Förvärv genomförs på marknadsmässiga villkor. När det är möjligt ska förvärven genomföras med god framförhållning i förhållande till exploateringsutvecklingen. Kommunen ska aktivt arbeta med god dialog och kontakt med markägare i områden där det är av intresse för kommunen att förvärva mark. Genom att föra en dialog med markägaren om kommunens ambitioner förbättras möjligheten till frivilliga överenskommelser och en fortsatt god relation.

#### Bytesmark

Genom att förvärva mark som kan användas som bytesmark kan kommunen underlätta framtida markförvärvsprocesser. Det kan uppmuntra till frivilliga förvärv och motverka tvångsåtgärder så som expropriation. Mark som är intressant som bytesmark bör därför förvärvas och förvaltas med markreserven.

#### Expropriation

Expropriation innebär att en fastighet eller en del av en fastighet tas i anspråk för ett allmänt intresse genom att äganderätten tvångsvis överförs till den som begär expropriationen. Reglerna om expropriation finns i expropriationslagen (ExprL).



I de fall det inte är möjligt för kommunen att genomföra frivilliga förvärv eller byten, kan expropriation användas om det finns tillräckliga skäl, det vill säga för att tillgodose angelägna allmänna intressen exempelvis möjliggöra framtida utveckling av tätbebyggelse (skolor, parker) och infrastruktur. Expropriation ska så långt som möjligt undvikas inom kommunen.

## Sälj

Kommunen är restriktiv vid försäljning och säljer i första hand detaljplanelagd mark. Mark som är av stor vikt för teknisk infrastruktur, naturvård, klimatanpassning, rekreation eller friluftsliv ska inte säljas. Kommunen ska undvika att sälja mark som senare kan komma att behövas för framtida utveckling, eller som kan bli ett hinder för framtida exploatering och planläggning. Fastigheter som inte bedöms vara av strategisk betydelse eller som inte behövs som bytesmark kan säljas. Kommunens styrdokument ska följas vid en markförsäljning.

Vid behov av ytterligare bedömning om det är lämpligt eller ej att genomföra en markförsäljning bör följande frågor beaktas:

- Finns det utvecklingsmöjligheter för platsen?
- Kan det finnas föroreningar i marken?
- Hur ser markförhållandena ut?

Kommunen äger ett antal fastigheter med särskilda historiska eller kulturella värden. Det historiska och kulturella värdet ska särskilt beaktas vid försäljning av sådan fastighet.

## 7. Roller och ansvarsfördelning

Exploatering och markförvärv i kommunen utförs av den kommunala förvaltningen och av kommunala exploateringsbolag. De kommunala bolagen och den kommunala förvaltningen samverkar vid exploatering och markförvärv, under kommunstyrelsens ledning.

### Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen ansvarar för förvaltning av kommunens mark samt beslut om markförvärv och försäljning i enlighet med kommunstyrelsens reglemente. Beslut om markförvärv och försäljning som överstiger belopp angivet i kommunstyrelsens reglemente fattas av kommunfullmäktige.

### Förvaltningen

Den kommunala förvaltningen ansvarar för att genomföra kommunstyrelsens uppdrag. Vidare är ansvaret för förvaltning av kommunens mark fördelad mellan flera enheter. Kommunstyrelsens delegeringsordning anger vilka roller som har delegation att fatta beslut om strategiska markförvärv, beroende på belopp.

### Kommunala bolag

De kommunala bolagens uppdrag regleras i ägardirektiven för respektive bolag.

De kommunala bolagen som äger mark är Bohusläns kommunala exploateringsbolag AB, Kungälv Energi AB, Kungälv Arena AB och Stiftelsen Kungälvsbostäder.

## 8. Levandegöra

Dokumentet publiceras efter kommunfullmäktiges antagande på kommunens hemsida.



## **9. Uppföljning**

För att säkerställa att riktlinjernas innehåll är aktuellt bör dokumentet utvärderas samt revideras vart fjärde år. Om det under giltighetsperioden framgår att riktlinjerna behöver uppdateras ska behovet initieras till berörd instans.