



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

Den 22 mars 2024 tillsattes en samordnare i Regeringskansliet med uppdrag att verka för att genom avyttring av statlig mark få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter. Till samordnare utsågs Ingrid Eiken och som ämnessakkunnig i utredningen anställdes Jon Loit.

Uppdraget gäller fr.o.m. den 25 mars 2024 t.o.m. den 30 september 2025. Samordnaren ska senast den 30 september 2024 lämna en skriftlig delredovisning av uppdraget. Uppdraget ska slutredovisas senast den 30 september 2025.

Ingrid Eiken

Jon Loit

Samordnare

Ämnessakkunnig

## Innehållsförteckning

Förkortningar.....	5
<b>1. Sammanfattning.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Inledning .....</b>	<b>16</b>
2.1 Uppdraget.....	17
2.2 Arbetsformer.....	18
2.3 Disposition.....	19
<b>3. Bakgrund.....</b>	<b>20</b>
3.1 Tidigare utredningar.....	20
3.2 Kommunalt markägande och bostadsbyggande .....	21
3.3 Avyttring av statlig mark till kommuner för bostadsbyggande.....	22
3.4 Processer för avyttring av statlig mark är ofta tidskrävande .....	25
<b>4. Statusuppdatering – uppföljning enligt uppdrag .....</b>	<b>26</b>
4.1 Bodens kommun .....	27
4.2 Botkyrka kommun .....	29
4.3 Falkenbergs kommun .....	29
4.4 Gävle kommun .....	30
4.5 Göteborgs stad .....	32
4.6 Helsingborgs stad .....	33
4.7 Järfälla kommun .....	34
4.8 Kristianstads kommun.....	35
4.9 Kungälv kommun.....	37
4.10 Landskrona stad .....	39
4.11 Linköpings kommun.....	41
4.12 Lunds kommun .....	42
4.13 Malmö stad.....	44
4.14 Norrköpings kommun.....	47
4.15 Nässjö kommun .....	48
4.16 Sigtuna kommun .....	50
4.17 Södertälje kommun .....	51
4.18 Trosa kommun .....	52
4.19 Umeå kommun.....	53
4.20 Uppsala kommun .....	55
4.21 Vaxholms stad .....	55
4.22 Växjö kommun .....	58
4.23 Örebro kommun .....	60
<b>5. Ytterligare statliga fastigheter.....</b>	<b>61</b>
5.1 Eslöv kommun .....	61

5.2 Gällivare kommun.....	63
5.3 Gävle kommun.....	63
5.4 Helsingborg stad.....	64
5.5 Hässleholms kommun.....	65
5.6 Karlshamns kommun.....	66
5.7 Kiruna kommun.....	66
5.8 Kungälv kommun.....	68
5.9 Linköpings kommun.....	68
5.10 Ludvika kommun.....	69
5.11 Malmö stad.....	69
5.12 Mariestads kommun.....	70
5.13 Sigtuna kommun.....	71
5.14 Stockholms stad.....	71
5.15 Sundsvalls kommun.....	72
5.16 Umeå kommun.....	72
5.17 Uppsala kommun.....	72
5.18 Vaxholms stad.....	73
5.19 Behov av mark för offentlig service.....	73
5.20 Behov av mark för nyindustrialisering.....	75
<b>6. Sammanställning fastigheter.....</b>	<b>76</b>
6.1 Överlåtelseärenden utredningen kommer arbeta med.....	78
6.1.1 Antal bostäder som kan byggas på fastigheterna.....	80
6.2 Överlåtelseärenden utredningen inte kommer prioritera.....	81
6.2.1 Parterna bedöms kunna förhandla utan externt stöd.....	81
6.2.2 Avyttring bedöms inte vara aktuellt i dagsläget.....	82
<b>7. Utmaningar och hinder för avyttring av statlig mark.....</b>	<b>84</b>
7.1 Målkonflikter.....	85
7.1.1 Ökat försvarsbehov.....	85
7.1.2 Kulturmiljö – Statliga byggnadsminnen.....	86
7.1.3 Jordbruksmark.....	86
7.1.4 Riksintresse kommunikation – järnväg.....	87
7.2 Faktorer som inverkar på möjligheten att avyttra.....	87
7.2.1 Nedläggning av spår eller omlokalisering av funktioner.....	87
7.2.2 Markföroreningar.....	88
7.2.3 Planeringsprocesser m.m.....	89
7.2.4 Kommunala planer och utredningar.....	89
7.3 Prissättning av statlig mark.....	89
7.4 Kommunens planer på exploatering ligger långt fram i tiden.....	91
<b>8. Utredningens fortsatta arbete.....</b>	<b>92</b>
8.1 Potentiella beslutsärenden för regeringen.....	92
8.1.1 Överstigna värdegränser.....	93

8.1.2 Tidigarelägga nedläggning av spår .....	94
8.1.3 Mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen.....	94
8.1.4 Motstående intressen som behöver avvägas .....	95
8.2 Genomförande .....	96
8.3 Tidsplan .....	97

## Förkortningar

DP	Detaljplan
FortV	Fortifikationsverket
FÖP	Fördjupad översiktsplan
Försäljningsförordningen	Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom m.m.
KSO	Kommunstyrelsens ordförande
LKAB	Luossavaara-Kiirunavaara Aktiebolag
OXA	Oexploderad ammunition
RNF	Rennäringsförordningen (1993:384)
RUFS	Regionplan för Stockholmsregionen
SBM	Statliga byggnadsminnen
SFV	Statens fastighetsverk
TRV	Trafikverket
RAÄ	Riksantikvarieämbetet
ÅVS	Åtgärdsvalsstudie
ÖP	Översiktsplan

## 1. Sammanfattning

Utredningens uppdrag är i huvudsak inriktat mot att verka för att statlig mark avyttras till kommuner för att realisera bostadsbyggande. Det är en prioriterad fråga för regeringen att det byggs fler bostäder. Kommuner har rätt att erhålla förtur vid försäljning av statlig mark förutsatt att kommunen behöver marken för samhällsbyggnadsändamål samt att fastigheten inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet. Försäljning av statlig mark regleras i budgetlagen (2011:203) och i Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. (*Försäljningsförordningen*).

I uppdraget framgår att samordnaren ska utgå från den lista på 20 fastigheter som utredningen *Samordning för bostadsbyggande* (Fi N 2017:08) bedömde att det vore värdefullt att få ett fortsatt externt stöd med för att komma till avslut i förhandlingarna. Utredningen ska även undersöka om det finns fler statligt ägda fastigheter som är lämpliga för bostadsbyggande, eventuellt behov av statlig mark för offentlig service samt behov av statlig mark för nyindustrialisering kopplad till fossilfri produktion av stål och viktiga komponenter för elektrifiering, ofta kallat grön omställning.

I likhet med tidigare utredning kan även denna utredning konstatera att processerna kring avyttring av statlig mark vanligen har en betydande tidsutdräkt. För flertalet av de fastigheter där diskussion pågick mellan parterna redan 2018, i vissa fall även tidigare, har avyttring ännu inte realiserats. För flera ärenden har diskussionen varit vilande, helt avstannat eller så har parterna haft svårt att komma överens. Det finns ett antal försvårande omständigheter och hinder i form av motstående intressen samt tidskrävande och kostsamma processer som innebär att det kan ta lång tid att avyttra mark eller att avyttring inte är möjligt. Det har också blivit tydligt för samordnaren efter genomgången av aktuella överlåtelsediskussioner att det kräver att båda parterna är aktiva och engagerade för att överläggningarna ska komma vidare och inte stanna av.

### **Överlåtelseärenden utredningen kommer att arbeta med**

Utredningen kommer att arbeta med och verka för att fastigheter i totalt 26 överlåtelseärenden i 17 kommuner avyttras. På dessa fastigheter är det aktuellt med bostadsbyggande, i vissa fall med inslag av offentlig service och i ett par ärenden efterfrågas mark för industrins gröna omställning. Ett överlåtelseärende kan bestå av en fastighet, flera delar av en fastighet eller

flera olika fastigheter. Det är dock i de flesta fall ett sammanhängande område som förvaltas av en myndighet eller ett bolag.

Totalt rör det sig om uppskattningsvis 20 000 nya bostäder som enligt kommunernas preliminära bedömningar skulle kunna byggas på fastigheterna. Det är en blandning av flerbostadshus och småhus som planeras. För många av kommunerna skulle möjligheten att förvärva den statliga marken medföra ett väsentligt och angeläget bostadstillskott i ett attraktivt läge. Det bostadsbyggande som kan bli aktuellt på statens fastighet är i flera fall också en del av en större exploatering. Detta innebär att det totala antalet bostäder kan bli högre om man räknar med omkringliggande bostadsbyggande.

De överlåtelseärenden som utredningen kommer att arbeta vidare med har kommit olika långt. Några är nya där kommunen visat ett initialt intresse av den statliga marken medan andra, vilket utgör de flesta, har varit aktuella under en lång tid. Samordnarens bedömning är att trots att ärendena har varit aktuella under en lång tid så återstår en betydande tidsutdräkt fram till en eventuell överlåtelse av fastigheterna. Samordnaren har enligt uppdraget en viktig roll i att aktivera dialogen och medverka till att samtalen mellan parterna återupptas. För flera ärenden har överlåtelsediskussioner återupptagits efter initiativ av utredningen. Samordnaren kommer även bistå i att starta upp dialoger för några fastigheter där kommunen visat intresse men ännu inte initierat dialogen med förvaltande myndighet eller bolag.

De överlåtelseärenden som utredningen kommer arbeta vidare med kan hänföras till någon av följande kategorier:

- Fastigheter som utredningen *Samordning för bostadsbyggande* har bedömt har behov av externt stöd (åtta ärenden i sju kommuner).
- Fastigheter som av utredningen *Samordning för bostadsbyggande* inte bedömdes behöva externt stöd eller avskrevs för att de inte då var aktuella där det antingen finns ett förnyat intresse från kommunen eller att förhandlingarna de facto visat sig ha avstannat eller pågått under lång tid utan att ha avslutats (åtta ärenden i sex kommuner)
- Fastigheter som är nya för denna utredning där kommunen informerat om ett intresse eller att diskussioner initierats efter att utredningen *Samordning för bostadsbyggande* avslutat sitt arbete (tio ärenden i sju kommuner)

- Det finns också fastigheter där utredningen *Samordning för bostadsbyggande* bedömde att det fanns behov av fortsatt stöd men där frågan inte längre är aktuellt (tre ärenden i tre kommuner)

Utredningen *Samordning för bostadsbyggande*, som är utgångspunkten för samordnarens uppdrag, bedömde i sin slutrapport att 20 fastigheter, motsvarande elva överlåtelseärenden, i tio kommuner behövde externt stöd för att komma till avslut i förhandlingarna. Efter en första inventering är bedömningen att det fortsatt är eller elva fastigheter, motsvarande åtta överlåtelseärenden i sju kommuner som är aktuella från tidigare utredning. Det gäller fastigheter i Gävle, Kristianstad, Linköping, Nässjö, Trosa, Sigtuna och Vaxholms kommun.

Utöver de fastigheter som *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behövde externt stöd i det fortsatta förhandlingarna kommer denna utredning bistå i ett antal ytterligare ärenden som olika kommuner har intresse att förvärva för att bygga bostäder. Dels handlar det om fastigheter som av *Samordning för bostadsbyggande* inte bedömdes behöva externt stöd men där förhandlingarna har avstannat eller pågått under lång tid utan att ha avslutats. Det gäller fastigheter i Boden, Kristianstad, Malmö och Växjö kommun. Dels har ett par ärenden som avskrevs av *Samordning för bostadsbyggande* för att de inte var aktuella blivit aktuella igen då kommunen har ett förnyat intresse. Det gäller fastigheter i Kungälv och Umeå kommun.

Det finns också överlåtelseärenden som är nya för denna utredning där antingen kommuner har ett initialt intresse för statliga fastigheter eller att överlåtelsediskussioner med förvaltande myndighet eller bolag har initierats efter *Samordning för bostadsbyggandes* slutrapport i december 2020. Kommuner där det förekommer nya ärenden för denna utredning är Boden, Eslöv, Gällivare, Helsingborg, Hässleholm, Malmö och Mariestad kommun.

Av de 26 ärenden i 17 kommuner som utredningen arbetar med motsvarar åtta ärenden fastigheter som den tidigare utredningen *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behövde stöd för att kunna avsluta förhandlingarna. Åtta ärenden har varit aktuella i samma utredning men då antingen bedömts kunna slutföra förhandlingarna själva eller avskrivits för att de inte var aktuella, medan tio ärenden är nya för denna utredning.

De ärendena som utredningen i första hand arbetar med förvaltas av tre statliga myndigheter och tre statligt ägda bolag. Statens fastighetsverk (SFV)



är den myndighet som förvaltar flest fastigheter och är involverad i nio överlåtelseärenden. Fortifikationsverket (FortV) och Trafikverket (TRV) är förvaltande myndighet för sex ärenden vardera. Bland bolagen förvaltar Jernhusen och Sveaskog fastigheter i två ärenden vardera och Svedab<sup>1</sup> fastigheten i ett ärende.

I följande tabell redovisas de överlåtelseärenden som utredningen kommer arbeta med:

**Tabell 1 - Överlåtelseärenden utredningen kommer arbeta med.**

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Huvudsakligt Innehåll	Fas
Boden**	Del av Bodens garnison 1:3 och del av Boden 57:23	FortV	Bostäder (≈200-300)	2
Boden	Del av Svartbyn 6:169 och Svartbjörby 11:77	FortV	Nyindustrialisering	2
Eslöv	Bangården	TRV	Bostäder (en del av totalt 1000)	2
Gällivare	Råneträsk 5:77 m.fl.	SFV	Nyindustrialisering	1
Gällivare	Järnvägen 100:1, 100:4-5 och Gällivare 5:16	TRV	Bostäder (en del av totalt 600-900)	1
Gällivare	Lina 3:38	SFV	Bostäder (≈100)	1
Gällivare	Storlandet 5:1	Sveaskog	Tillfälliga bostäder	1
Gävle*	Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5	FortV	Bostäder (≈ 10 000) + offentlig service	3
Helsingborg	Söder 2:69 och 2:70	Jernhusen	Bostäder (≈ 100) + offentlig service	1
Hässleholm	Del av Hässleholm 88:33, del av Kärråkra 114:11, 69	TRV	Bostäder (≈ 750, av totalt 1500)	2
Kristianstad*	Del av Lillö 50:2	SFV	Översvämningsskydd	2
Kristianstad**	Bangårdsområdet (Kristianstad 4:47)	Jernhusen	Bostäder + offentlig service	3
Kristianstad**	Kristianstad 4:1 och 5:41	TRV	Bostäder (≈ 400)	3
Kungälv**	Del av Kastellegården 1:1	SFV	Bostäder (≈ 800-900) + offentlig service	3
Linköping*	Rystad Tuna 1:1	SFV	Bostäder (≈ 600-1000, av totalt 3000) + offentlig service	3
Malmö**	Del av Husie 173:153	FortV	Bostäder (≈200-300)	2
Malmö**	Innerstaden 31:13; delar av Järnvägen 1:1; Kirseberg 2:1, 30:251 och 30:286	TRV	Bostäder (≈500-1000) + offentlig service	1
Malmö	Ringvägen 1:1	Svedab	Bostäder (≈200-300)	1

<sup>1</sup> Svensk-Danska Broförbindelsen SVEDAB AB

Mariestad	Marieholm 1:13	Sveaskog	Bostäder (≈ 1000, av totalt 3000)	1
Nässjö*	Åker 1:6 (Nässjö bangård)	TRV	Bostäder (≈ 300, av totalt 500-600)	2
Sigtuna*	Del av fastigheten Rosersberg 2:1	SFV	Bostäder (≈ 500, av totalt 2000-2500)	3
Trosa*	Del av Åby 2:1, Libbetomta 1:1 och Strössla 1:1	SFV	Bostäder (≈ 1500)	3
Umeå**	Regementet 2:1	FortV	Bostäder (≈ 2000) + offentlig service	2
Vaxholm*	Rindö 2:256	FortV	Bostäder (≈ 250)	3
Vaxholm*	Del av Bogesund 1:1	SFV	Bostäder (≈ 500) + offentlig service	3
Växjö**	Del av Kronoberg 2:1	SFV	Offentlig service	3

\* Ärendena är indelade efter kommun, fastighet/er alternativt område som berörs, förvaltare av fastigheten, vad som huvudsakligen planeras på fastigheten och vilken fas ärendet bedöms befinna sig i. Fas 1 motsvarar tidigt skede, fas 2 pågående under lång tid och fas 3 att diskussioner är på paus. En asterix motsvarar de ärenden vilka *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behöva externt stöd. Två asterixer är ärenden som i samma utredning avskrevs för att parterna bedömdes kunna slutföra förhandlingarna själva eller att de inte var aktuella då. Ärenden utan asterix är nya för denna utredning.

Två exempel på ärenden som fortsatt är aktuella från *Samordning för bostadsbyggande* och som bedömdes behöva externt stöd är fastigheter i Gävle och Trosa kommun. De två aktuella fastigheterna i Gävle utgör en del i en stor stadsutvecklingsplan. En framtida exploatering skulle kunna innebära ca 10 000 bostäder samt verksamheter, handel, service och rekreationsområden. En möjlig avyttring av fastigheterna försvåras emellertid av att kommunens planer på att utveckla området ligger långt fram i tiden, att det förekommer oexploderad ammunition (OXA) på fastigheten som behöver röjas samt att Försvarsmakten vill återta området som övningsterräng.

I Trosa har överläggningarna varit pausade då kommunen inväntat att järnvägsplanen för Ostlänken skulle vinna laga kraft. Skälet till detta är att ett markförvärv kopplas ihop med Sverigeförhandlingen och de åtaganden om bostadsbyggande som var en del av detta avtal mellan kommunen och staten. Kommunen har åtagit sig att bygga bostäder, men har ont om egen mark i Vagnhärad där den nya stationen ska byggas. De markfastigheter som är tänkbara förvaltas av SFV och berörs både av kulturhistoriska värden och jordbruksmark vilket innebär intresseavvägningar. Järnvägsplanen har den 27 mars 2024 vunnit laga kraft och diskussionen parterna emellan ska med utredningens stöd återupptas. Enligt kommunens bedömning kan totalt ca 1 500 bostäder uppföras på fastigheterna.

Kungälv kommun är ett exempel på ett ärende där det finns ett förnyat intresse från kommunen. Ärendet avskrevs av *Samordning av bostadsbyggande* för att kommunen inte planerade för bostäder på fastigheten. Kommunen vill nu återigen utveckla ett område i Ytterby vid Kastellegården som ligger i kollektivtrafiknära läge med ca 800-900 bostäder och service. Fastigheten berörs av natur- och kulturmiljövärden samt jordbruksmark och är ett exempel på hur olika nationella mål och intressen kan vara motstridiga. Kommunens intresse av att förvärva markområdena för att bygga bostäder och statens behov av att värna om de kulturhistoriskt intressanta miljöerna och jordbruksdriften.

Ett exempel på ett nytt ärende för denna utredning är i Mariestads kommun. Kommunen är intresserade av att förvärva ett 46 hektar stort skogsområde av Sveaskog. Bakgrunden är att AB Volvos etablering av en fabrik för battericellstillverkning för med sig ett behov av nya bostäder. Kommunen planerar för en ny stadsdel som kan komma att omfatta ca 3 000 bostäder. Av dessa ryms uppskattningsvis 1 000 inom området som kommunen vill förvärva av Sveaskog. Främst är det småhus och parhus som planeras i den delen av stadsdelen. Parterna har haft diskussioner sedan vintern 2022/23 men har bl.a. inte kunnat komma överens om priset.

### **Överlåtelseärenden utredningen inte kommer att arbeta prioritera**

Det finns ett antal överlåtelseärenden vilka denna utredning inte avser att prioritera i det fortsatta arbetet. Fastigheter som utredningen inte kommer att arbeta med utgörs i huvudsak av ärenden där parterna bedöms kunna förhandla själva eller fastigheter där avyttring inte bedöms vara aktuellt i dagsläget. Att avyttring inte är aktuellt i dagsläget beror bl.a. på att fastigheten behöver vara kvar i statlig ägo, att kommunen inte är intresserade av ett förvärfv eller att eventuell överlåtelse ligger långt fram i tiden. Det är även några fastigheter från *Samordning för bostadsbyggande* arbete som inte längre är aktuella för att de har avyttrats. I avsnitt 6.2 redogörs för de ärenden som utredningen inte har för avsikt att arbeta med.

Tre ärenden som *Samordning för bostadsbyggande* bedömde var i behov av externt stöd har utredningen kunnat konstatera att det inte längre är aktuellt att bistå. Det gäller för fastigheter i Landskrona, Helsingborg och Norrköpings kommun. I Landskrona har staden förvärvat marken inom bangården och beslut om nedläggning av spår har tagits vilket skapar möjlighet att bygga bostäder i ett centralt och attraktivt läge. Utredningens

bedömning är att TRV och Landskrona har samsyn kring utvecklingen och en lösningsinriktad dialog och därmed kan hantera de kvarvarande frågorna utan stöd.

I Helsingborg och Norrköping är det för tillfället inte aktuellt med avyttring eller bostadsbyggande. I Helsingborgs fall är det en kombination av att kommunen inte planerar för bostäder och att fastigheterna ingår i ett riksomfattande nät av kombiterminaler. I Norrköping behöver fastigheten vara kvar i statlig ägo då Försvarmakten har verksamhet på fastigheten.

### **Utmaningar och hinder**

För flertalet av fastigheterna som denna utredning kommer att arbeta med är det fråga om komplexa planeringssituationer och motstående intressen som behöver avvägas för att avyttring och i förlängningen bostadsbyggande ska bli möjligt. Ett markförvärv för planering av bostäder kan exempelvis stå i konflikt med totalförsvarets intressen, frågor kring bevarande av natur- och kulturmiljövärden samt jordbruksmark och riksintresse för kommunikation. Med andra ord finns det olika statliga intressen för myndigheter att fortsätta förvalta flera av fastigheterna.

Varje myndighets 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. Myndigheterna ska ha mark som behövs för deras ändamål och kan avyttra mark som inte behövs för statliga intressen. Det är i första hand de respektive myndigheterna som bereder dessa frågor och gör avvägningen om marken kan avyttras utifrån myndigheternas uppdrag och mål. Samhällsbyggnadsmålen kommer inte specifikt till uttryck i målstyrningen för respektive myndighet utan är snarare en möjlighet för myndigheterna att stödja om deras fastigheter inte bedöms behövas för annat. Ett tydligare uppföljningskrav på myndigheterna kopplat till samhällsbyggnadsmålet, t.ex. i årsredovisningen, skulle kunna övervägas för att ge frågan ökad tydlighet i myndighetens arbete när det gäller att bidra till ett ökat bostadsbyggande.

Jämfört med tidigare utredningar har Försvarmaktens intresse av markfastigheter ökat bl.a. till följd av medlemskapet i NATO. Som ett resultat av att det militära och civila försvaret ska stärkas har FortV i stort sett upphört med att avyttra fastigheter. Statliga fastigheter som behövs för

totalförsvarets intressen och anläggningar är därmed generellt olämpliga att överlåta för bostadsbyggnadsändamål. För de ärenden FortV förvaltar som denna utredning arbetar med bedöms det emellertid finnas förutsättningar för avyttring. I ett par ärenden är dock bostadsbyggande avhängigt att Försvarsmakten flyttar sin verksamhet. Exempelvis i Umeå där flytt av befintliga skjutbanor skulle möjliggöra för uppskattningsvis 2 000 nya bostäder.

När det gäller frågor kopplade till bevarande av natur- och kulturmiljö, behovet om att värna jordbruksmark och funktionen för existerande verksamheter på järnvägen behöver potentiella målkonflikter och statens intresse av att fortsätta äga fastigheten avvägas gentemot statens målsättning om ett ökat bostadsbyggande och kommunens behov av bostäder.

Ett exempel på målkonflikt som påverkar två överlåtelseärenden är att Riksantikvarieämbetet (RAÄ) till regeringen föreslagit att både Rosersbergs slott och kungsgård, Sigtuna, samt Tullgarns slott och kungsgård, Trosa, ska omfattas av en utökning av det statliga byggnadsminnet. Det innebär att befintligt skyddsområde utökas till att omfatta större delen av fastigheterna, dvs. även intilliggande jordbruks- och skogsmark. Ifall dessa fastigheter omfattas av ett större skyddsområde kommer det inverka på och begränsa möjligheten att bygga bostäder.

Ett annat exempel utgörs av intressekonflikten att avyttra och ianspråkta jordbruksmark för bostadsbyggande. På flera av de fastigheter SFV förvaltar finns kungsgårdar med tillhörande jordbruksmark. Myndigheten har historiskt varit negativa till att sälja jordbruksmark då det skulle komma att påverka kungsgårdarnas driftsekonomi och därmed också möjligheten att underhålla de kulturmiljöerna som finns på egendomarna. Det gäller bl.a. för ärendena i Kungälv, Linköping och Trosa kommun. Att hushålla med jordbruksmark är också centralt då det är en ändlig resurs. Grundprincipen när jordbruksmark kan komma att tas i anspråk för exploatering är att kommunen ska göra avvägningar och bedöma om det är lämpligt att exploatera marken.

Det finns för flera av fastigheterna också vissa förutsättningar som behöver hanteras eller processer som behöver inväntas innan en möjlig avyttring kan genomföras vilket medför att det tar lång tid. Det kan exempelvis handla om utredningar som behöver tas fram eller att kommunen själva behöver

komma längre i sin planering, exempelvis genom att aktualisera eller ändra sin översiktsplan. Det finns också exempel på ärenden som behöver, eller har behövt, invänta andra planeringsprocesser som järnvägsplaner eller liknande innan parterna kan gå vidare med diskussioner om förvärv.

Vanligt förekommande på TRV:s och Jernhusens fastigheter är att de berörs av järnvägsspår som behöver läggas ned och verksamheter som behöver omlokaliseras för att mark ska frigöras för bostadsbyggande. Det är båda tidskrävande processer. Processen för nedläggning av spår tar i normalfallet 5-6 år. I de fall verksamheter på järnvägen behöver omlokaliseras kan det också bli kostsamt för kommunen. TRV prioriterar investeringsmedel för förändringar som medför förbättringar för järnvägen och dess verksamheter. När det är kommunen som är drivande för en omlokalisering och som inte nödvändigtvis innebär förbättringar får kommunen stå för kostnaden. Det påverkar i sin tur möjligheten för kommunen att gå vidare med sina planer på bostadsbyggande.

I exempelvis Eslöv och Nässjö kommun är nedläggning av järnvägsspår och omlokalisering av verksamheter en aktuell fråga. Kommunerna har i båda fallen bedömt att det är för kostsamt för kommunen att stå för kostnaderna som uppstår när verksamheter behöver flyttas och att de därmed inte får affärsmässighet i projektet. I Nässjö fall har kommunen försökt hitta lösningar genom att försöka få förvärva en del av fastigheten. Detta har dock TRV beslutat att avslå med motiveringen att frågan om avyttring behöver hanteras i ett större sammanhang.

Till övriga frågor som inverkar på möjligheten att förvärva mark hör försäljningspriset. I några av ärendena har parterna haft svårt att komma överens om markvärdet vilket har medfört utdragna diskussioner. Detta gäller bl.a. i Bodens kommun. När fastigheter värderas är en grundprincip att värderingen tar hänsyn till det förväntade markvärdet till följd av förändrad markanvändning. Detta utgör det s.k. förväntningsvärdet. Skillnader i värderingen är vanligtvis kopplade till hur förväntningsvärdet bedöms.

I flera fall ligger också kommunerna planer på bostadsbyggande långt fram i tiden, 10-20 år, ibland ännu längre. Detta medför att kommunerna inte har särskilt bråttom att komma till avslut i förhandlingarna. Det handlar i vissa fall mer om ett strategiskt markförvärv för att förvissa sig om

förfoganderätten och ha möjligt att kunna planlägga och exploatera marken i framtiden.

### **Mark för offentlig service och industrins gröna omställning**

I uppdraget ingår även att undersöka behov av statlig mark för offentlig service som behövs för bostadsbyggande samt för verksamhetsetableringar med inriktning mot grön omställning. Om behov finns ska samordnaren bedöma förutsättningarna för staten avyttra sådan mark.

När det gäller behov för offentlig service är utredningens bedömning att inslag av offentlig service vanligen är en del av kommunernas bostadsplaner, i synnerhet när det rör sig om större sammanhängande bostadsbebyggelse. Utredningen har däremot inte identifierat att det finns någon större efterfrågan eller behov av statliga mark enbart för offentlig service, exempelvis vad gäller anläggningar för energi- och avfallshantering eller liknande.

I två kommuner, Boden och Gällivare, efterfrågas statliga fastigheter för att möjliggöra för industrins gröna omställning. I Boden behövs mark bl.a. för Boden Cleantech Center som ska vara ett innovationscenter för miljöteknik och i Gällivare för LKAB:s anläggning för järnsvampsproduktion med fossilfri vätgas som är en del bolagets gröna omställning att sänka utsläppen av koldioxid. Överlåtelsediskussioner pågår i båda fallen och utredningen kommer att följa och bistå pågående förhandlingar.

Utredningen har utöver detta hitintills inte kommit fram till att det finns någon större efterfrågan på statlig mark för industrins gröna omställning. Behovet av statlig mark för detta ändamål bedöms utifrån inventering och aktuell lägesbild vara begränsat.

### **Fortsatt arbete**

Samordnaren ska i enlighet med uppdragets direktiv medverka till överlåtelser av fastigheter för att få till stånd ett ökat bostadsbyggande. Utredningen gör det genom att föra samman parter, bistå i diskussioner och aktivt verka för att förhandlingarna går framåt där så är möjligt. Även om det återstår mycket arbete innan bostäder kan vara byggda på många av fastigheterna kan vi konstatera att det redan skett framsteg under vår utredningstid. Utredningen har bistått i att aktivera ett flertal diskussioner som av olika anledningar pausats.

Flera kommuner har också varit mycket positiva till utredningen och det stöd den kan erbjuda i dialogen med myndigheter och bolag. Till dessa hör tillväxtkommuner som Kungälv, Linköping, Trosa och Umeå. De är angelägna om att komma vidare med förvärv för att möjliggöra sina planer på bostadsbyggande.

Utredningens fortsatta arbete med att verka för avyttring kan medföra beslutsärenden för regeringen. Beslut kan antingen behövas för att möjliggöra en avyttring eller för att påskynda processen för att kunna avyttra mark. Det kan exempelvis bli aktuellt om värdegränsen för när fastighetsförvaltande myndigheterna får besluta om försäljning överskrids eller om motstående intressen behöver avvägas när parterna inte kan komma överens. Samhällsbyggnadsmålen och målen för berörda statliga myndigheter och offentlig verksamhet i övrigt harmonierar inte alltid med varandra. Regeringen kan då göra nödvändiga intresseavvägningar och besluta om marken ska avyttras för bostadsbyggande eller förbli i statlig ägo och vara en resurs i myndighetens uppdrag.

I samband med slutredovisningen 30 september 2025 kommer samordnaren rapportera vilka överlåtelse som är genomförda och hur statusen ser ut för de diskussioner som fortfarande pågår. I de fall där det existerar motstående intressen för att en försäljning anses kunna genomföras kommer det i slutredovisningen tydligt framgå varför avyttring inte kan genomföras.

## 2. Inledning

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

En förutsättning för att få till stånd bostadsbyggande är tillgång till mark att bygga på. Mark är särskilt attraktiv för bostadsbyggande när den är belägen i eller nära tätorter och goda kommunikationer. Brist på sådan mark försvårar för nya aktörer att komma in på marknaden och utgör ett hinder för en ökad byggtakt och konkurrens. Det är kommunerna som har ansvaret för bostadsförsörjningen och för den fysiska planeringen i kommunen. I de fall en kommun har mark i strategiska lägen har kommunen stor möjlighet att



påverka byggtakten, medan kommunen har mer begränsade möjligheter att styra att utbyggnad sker och när den ska ske på mark som kommunen inte råder över.

Statlig mark kan användas för bostadsbyggande och bostadsförsörjning genom att staten säljer mark till en kommun för samhällsbyggnadsändamål. Staten är en stor fastighetsägare och äger fastigheter som förvaltas av vissa bestämda myndigheter och statliga bolag. Staten äger bl.a. trafikfastigheter, regeringsbyggnader, försvarsfastigheter, slott, nationalparker och museer. Av dessa har både Statens fastighetsverk (SFV) och Fortifikationsverket (FortV) fastighetsförvaltning som sin huvuduppgift. Andra myndigheter som förvaltar fastigheter är t.ex. Skogsstyrelsen och Trafikverket (TRV).

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

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

## **2.1 Uppdraget**

Utredningens uppdrag är verka för att statlig mark avyttras till kommuner för att realisera bostadsbyggande. I uppdraget framgår att samordnaren ska utgå från de 20 fastigheter som utredningen *Samordning för bostadsbyggande* (Fi N 2017:08) i sin slutredovisning bedömde att det vore värdefullt att få ett fortsatt externt stöd med, för att komma till avslut i förhandlingarna. Samordnaren ska även undersöka om det finns fler statligt ägda fastigheter som är lämpliga för bostadsbyggande samt föra samma relevanta aktörer och vid behov bistå parterna för att åstadkomma marköverlåtelse.

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

Samordnaren ska senast den 30 september 2024 lämna en skriftlig delredovisning av uppdraget och en slutredovisning senast den 30 september 2025. Delredovisningen ska innehålla en utförlig redogörelse av samordnarens bedömning av förutsättningarna för avyttring av statlig mark för bostadsbyggande samt en tidsplan för det fortsatta arbetet. Denna redovisning blir på så sätt en utgångspunkt för fortsatt arbete och vilka överlåtelseärenden utredningen kommer att arbeta med.

## 2.2 Arbetsformer

Denna delredovisning utgår från *Samordning för bostadsbyggandes* slutrapport och en inventering av status för de fastigheter som i slutrapporten bedömts kunna vara aktuella för avyttring.<sup>2</sup> Utredningen har kontaktat och fört dialog för var och en av fastigheterna med den myndighet eller det statliga bolag som förvaltar fastigheten och den berörda kommunen. Detta för att få en aktuell lägesbild avseende hur eventuella diskussioner fortlöpt, rådande förutsättningar för avyttring och aktuellt intresse från kommunen.

I samband med att aktuella fastigheter följts upp har vi även undersökt om det finns ytterligare fastigheter som kan lämpa sig för bostadsbyggande eller om det finns behov av statlig mark för offentlig service respektive nyindustrialisering inriktad mot grön omställning.

Utöver de 23 kommuner som följts upp från *Samordning för bostadsbyggandes* arbete har utredningen kontaktat de etablerings- och expansionskommuner vilka ingår samt identifieras i *Uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län* (Fi 2022:A).<sup>3</sup> Vidare har en dialog förts med Stockholms stad som inte var med i *Samordning för*

---

<sup>2</sup> I kapitel 4 redogörs för dessa fastigheter och vilka kommuner som berörs.

<sup>3</sup> Boden, Gällivare, Kiruna, Luleå och Skellefteå kommun samt Karlskrona, Karlskoga, Mariestad, Ludvika, Sundsvall och Timrå kommun.

*bostadsbyggandes* arbete samt några ytterligare kommuner där myndigheter meddelat att det pågår arbete kring avyttring av mark.<sup>4</sup>

I de fall det finns fastigheter vilka bedöms som relevanta för utredningen att arbeta med har den första kontakten följts upp med enskilda dialoger med förvaltande myndigheter, bolag och kommuner. I det fortsatta arbetet är fokus på att sammanföra relevanta aktörer i syfte att möjliggöra avyttring mark för att realisera bostadsbyggande.<sup>5</sup> Relevanta aktörer är kommuner och statliga myndigheter eller bolag som förvaltar marken, men det kan även vara länsstyrelser, andra statliga myndigheter, nyttjanderättshavare och byggherrar.

Utredningen har också haft möten med andra utredningar för att diskutera beröringspunkter och synergier. Utöver tidigare nämnt uppdrag har vi haft kontakt med *Produktivitetskommissionen* (Fi 2023:03) och haft möten med regeringens utsedda *Industrisamordnare* (Dir. 2024:57) Kristina Alvendal respektive *Egnabemskommissionär* (LI2024/01020 m.fl.) Stefan Attefall samt med den tidigare samordnaren från *Samordning för bostadsbyggande* Johan Edstav.

För att informera om uppdraget och identifiera eventuella behov av statligt ägd mark har utredningen även varit i kontakt och haft möte med aktörer så som Byggföretagen och SKR (Sveriges kommuner och regioner). Utredningen har också löpande haft avstämningar med departementet för att uppdatera om arbetet.

## **2.3 Disposition**

I detta kapitel redogörs för uppdraget och delredovisningens övergripande arbetsformer. I kapitel 3 beskrivs kortfattat de tidigare utredningar som arbetat med bostadsbyggande på statlig mark samt processen för avyttring av statlig mark. I kapitel 4 redogörs för aktuell status för de fastigheter som följts upp från *Samordning för bostadsbyggande* arbete med marköverlåtelse och utredningens bedömning för fortsatt arbete med dessa fastigheter. I kapitel 5 redogörs för ytterligare statliga fastigheter som kommuner är intresserade av att förvärva för bostadsbyggande samt för behov av mark för offentlig service och nyindustrialisering. I kapitel 6 sammanställs vilka fastigheter utredningen kommer att arbeta med för att verka för att marken avyttras.

---

<sup>4</sup> Bjuv, Eslöv, Hässleholm och Karlshamn kommun.

<sup>5</sup> Mer om utredningens fortsatta arbete finns beskrivet i kapitel 8.

Det framgår även vilka fastigheter utredningen inte kommer att arbeta vidare med. I kapitel 7 redovisas förutsättningar för avyttring och de utmaningar och hinder som förvårar avyttring. Avslutningsvis i kapitel 8 redogörs för utredningens fortsatta arbete.

### 3. Bakgrund

#### 3.1 Tidigare utredningar

Flera tidigare utredningar har haft i uppdrag att både undersöka förutsättningarna för och verka för bostadsbyggande på statens fastigheter. I betänkande *Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering för byggande* (SOU 2015:109) sammanställdes en översiktlig inventering av i vilka kommuner det fanns statliga mark som kunde vara intressant för bostadsbyggande. Utredningen har för varje statligt ägd fastighet bedömt om det finns ett långsiktigt intresse för staten av att behålla hela eller delar av fastigheten för dess nuvarande användning samt bedömt om fastigheten kan ge ett väsentligt bostadstillskott.

I januari 2017 tillsatte regeringen *Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter* (dir. 2017:7). Utredaren hade i uppdrag att verka för att få till stånd bostadsbyggande på statens fastigheter. I delbetänkandet *Bostäder på statens mark – en möjlighet?* (SOU 2017:71) har utredningen bedömt att totalt 65 fastigheter har förutsättningar för bostadsbyggande. Utredaren har vidare, i enlighet med direktiven, sammanfört relevanta aktörer i syfte att realisera bostadsbyggande och få till stånd överlåtelse till fastigheter till berörda kommuner. Utredningen slutredovisade sitt uppdrag den 15 februari 2018.

När utredningen slutredovisats överlämnades pågående ärenden till utredningen *Samordning för bostadsbyggande* (Fi N 2017:08) för fortsatt arbete med att åstadkomma ett ökat bostadsbyggande på statens fastigheter. Sammantaget medverkade utredningen *Samordning för bostadsbyggande* till att 30 fastighetsöverlåtelse genomfördes eller bedömdes ha kommit så långt i genomförandet att parterna inte behövde något ytterligare externt stöd. Utredningen konstaterade att 18 fastighetsärenden ej längre var aktuella för avyttring på grund av att fastigheterna befunnits olämpliga för exploatering eller på grund av att kommunen ändrat sin planering. I flertalet av dessa fastighetsärenden var Försvarmaktens intressen avgörande. Men i ärenden som sammantaget berör 20 fastigheter bedömde utredningen att det vore

värdefullt med ett fortsatt externt stöd för att komma till avslut i förhandlingarna.<sup>6</sup>

Totalt bedömdes det röra det sig om 10–15 000 bostäder. Ärendena rör överlåtelser i Gävle, Helsingborg, Kristianstad, Landskrona, Linköping, Norrköping, Nässjö, Sigtuna, Trosa och Vaxholms kommuner. I vissa av dessa ärenden bedömdes förhandlingar vara nära avslut, medan avslut i andra ärenden bedömdes ligga längre fram i tiden. För flera av fastigheterna är det fråga om komplexa planeringssituationer som måste lösas innan byggnation kan ske.

### **3.2 Kommunalt markägande och bostadsbyggande**

I sin roll som planmyndighet ska kommunen se till att bebyggelsen är lämplig enligt de krav som plan- och bygglagen (PBL) ställer. Kommunen har ansvar för teknisk infrastruktur som gator, vatten, avlopp och el samt andra verksamheter vilka behövs för bostadsbyggande som skolor och daghem. Genom att ha tillgång till lämplig mark för bostäder kan en kommun ha ett stort inflytande över hur mycket som byggs, vad som byggs, hur det byggs och när det byggs.

När en kommun äger marken har de större rådighet över byggandet och möjlighet att planera och investera för en helhet med utbyggnad av teknisk infrastruktur samt övrig samhällsservice som behövs för att möjliggöra ett bostadsbyggande. Ett kommunalt markägande ger också kommunen ett bättre förhandlingsläge om villkoren för bostadsbyggande samt möjlighet att kontrollera exploateringstakten. Kommunerna har mer begränsade möjligheter att styra att utbyggnad sker och när den ska ske på mark som inte är kommunal. Markinnehav är således ett viktigt instrument i planeringsprocessen.

Kommunen kan exempelvis kravställa markförsäljning med målet att hålla byggandet uppe. Ett vanligt förekommande krav vid markanvisningar och i avtal handlar om tidsrelaterade krav på byggstart eller färdigställande. Utöver krav på att byggherren ska komma i gång eller färdigställa projektet inom

---

<sup>6</sup> Status för fastigheterna beskrivs i bilaga *Slutredovisning av Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter - Kompletterad med ärendestatus i december 2020 av Samordning för bostadsbyggande* (Komm2018/00356-379, bilaga 16).

rimlig tid handlar andra vanliga krav om gestaltningsmässiga principer, upplåtelseform eller krav kopplade t.ex. dagvattenhantering.

Kommunen kan som markägare överlåta mark till byggherrar genom en s.k. markanvisning med avsikt att uppföra bostäder. En markanvisning innebär att en byggherre under en begränsad tid får ensamrätt utarbeta förslag till byggnation. Markanvisningsprocessen och planprocessen är relaterade processer. En markanvisning kan ske före, under eller efter detaljplaneprocessen. Vanligt är att byggherrar involveras tidigt och beslutet om markanvisning tas innan eller i början av detaljplaneprocessen. När markanvisningen sker tidigt i planprocessen är byggherren ofta delaktig i utformningen av området. Kommunen kan alternativt planlägga mark i förväg och sälja sent, när det finns en detaljplan som vunnit laga kraft.

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

En markanvisning är inte avslutad förrän det skett en överlåtelse av marken till byggherren. En överföring av marken kan ske när byggherrens förhandling med kommunen resulterat i juridiskt bindande detaljplan som byggherren är villig att genomföra. Då tecknas ett köpe- eller överlåtelseavtal. Innan dess finns inget bindande avtal och de villkor eller krav som anges i markanvisningsavtalet är mer att betrakta som utgångspunkter för en förhandling.

### **3.3 Avyttring av statlig mark till kommuner för bostadsbyggande**

Statligt ägd mark kan användas för bostadsbyggande genom att staten säljer mark till en kommun för ändamålet att bostäder ska kunna byggas på marken. Kommunen har rätt att erhålla förtur vid försäljning av statlig mark förutsatt att kommunen behöver marken för samhällsbyggnadsändamål samt att fastigheten inte alls eller endast i ringa utsträckning behövs i statens verksamhet. Försäljning av statlig mark regleras budgetlagen (2011:203) och i Förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. (*Försäljningsförordningen*).

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

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

Försäljning av statens fastigheter genom statliga myndigheter regleras utöver i budgetlagen i *Försäljningsförordningen*. Statliga myndigheter har genom förordningen 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 kulturmiljövården, totalförsvaret, naturvården och det rörliga friluftslivet kan utgöra särskilda skäl för att en egendom fortfarande ska ägas av staten (8 §).

När försäljning ska ske ska myndigheten överväga ifall det finns några intressenter som ska ges förtur innan fastigheten bjuds ut på den öppna marknaden. En sådan intressent är kommunen. Kommunen kan få förtur förutsatt de kan komma att behöva marken för samhällsbyggnadsändamål inom överskådlig tid<sup>7</sup>. Om kommunen önskar köpa mark av staten för samhällsbyggnadsändamål behöver markanvändningen kunna styrkas i en översiktsplan eller på annat sätt (*Försäljningsförordningen* 10-12 §).

---

<sup>7</sup> Överskådlig tid avses i prop. 1971:11 Expropriationslagstiftningen, s. 211 som mellan 10-20 år. Om det finns goda skäl till att det krävs ett längre tidsperspektiv, t. ex på grund av omfattande sanering av marken, och det finns väl konkretiserade planer bör det emellertid vara möjligt att expropriera även om marken kommer beröras av åtgärderna först efter 20 år (s. 159).

Vid bedömningen av vad som utgör ett samhällsbyggnadsändamål tas utgångspunkt i regleringen av för vilka ändamål expropriation för en kommuns räkning får ske enligt 2 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719). Expropriation får ske för att ge en kommun möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning, vilket innefattar bl.a. bostadsbyggande. *Försäljningsförordningens* regler i aktuella delar är alltså inte generellt tillämpliga för alla slags kommunala behov eller på vilken sikt som helst, men som framgått ovan kan regeringen även besluta om försäljning med hänvisning till budgetlagen när en kommun i andra fall behöver mark för den framtida utvecklingen.

Enligt *Försäljningsförordningen* ska försäljning av statens fasta egendom genomföras affärsmässigt (16 §). För att fastställa egendomens marknadsvärde ska den säljande myndigheten beskriva och värdera den (17 §). Vid försäljning av till en kommun ska pris och övriga villkor för överlåtelsen bestämmas genom förhandlingar mellan kommunen och den fastighetsförvaltande myndigheten eller en av regeringen utsedd särskild förhandlare. Inom ramen för förhandlingarna får en part begära in ett yttrande från Lantmäteriet om värdet på egendomen. Yttrandet ska vara vägledande vid bestämningen av pris och övriga villkor för överlåtelsen. Om parterna inte kan enas om pris och övriga villkor får en part överlämna frågan till regeringen (18 §). Detta har förekommit mycket sällan.<sup>8</sup>

I *Försäljningsförordningens* 5 § framgår värdegränser för när de fastighetsförvaltande myndigheterna själva får besluta om försäljning av fast egendom som de förvaltar. FortV och SFV får besluta om försäljning om egendomens värde inte överstiger 20 miljoner. För TRV är motsvarande belopp 15 miljoner. Vid värden som överstiger dessa belopp är det regeringen som beslutar om bemyndigande för myndigheten att försälja fastigheten.

För de statliga bolagen gäller samma regler som för privatägda bolag. Staten kan dock ge instruktioner till bolagets styrelse genom ägaranvisning. Statens ägarstyrning ska ske i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen (2005:551). Av 8 kap. 4 § framgår att styrelsen ansvarar för bolagets organisation och

---

<sup>8</sup> Mer om prissättning av statlig mark finns beskrivet i avsnitt 7.3



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

De statliga bolagen Jernhusen och Akademiska Hus överlåter vanligtvis endast fastigheter när det finns en färdig detaljplan. Det framförs som ett sätt att kunna säkerställa att utvecklingen och utformningen av bebyggelsen stödjer och bidrar till attraktiva miljöer i enlighet med respektive bolags uppdrag. Eftersom de är vinstdrivande bolag finns det också affärsmässiga skäl att sälja marken först när detaljplanen är fastställd då det innebär ett högre försäljningspris.

### **3.4 Processer för avyttring av statlig mark är ofta tidskrävande**

*Samordning för bostadsbyggande* konstaterar i likhet med den föregående utredningen *Bostadsbyggande på statens fastigheter* att processerna kring avyttring av statlig mark kan ta tid. Några orsaker till detta är enligt utredningen att:

- det vanligen är flera parter som är berörda av en eventuell avyttring av den statligt ägda marken, vilket ökar komplexiteten.
- parterna ofta har olika intressen i objekten i fråga. Dessa intressen måste tillgodoseas för att avslut ska kunna nås.
- många objekt kräver att kommun eller avyttrande myndighet gör utredningar. Dessa utredningar är ofta komplicerade och tidskrävande.
- flera objekt kräver kostsamma eller omfattande åtgärder, exempelvis sanering av oexploderad ammunition och alternativa järnväglösningar.
- kommunikationen mellan parterna tar tid. Det krävs vanligen flertalet kontakter för att nå representanter för myndigheter som kan ge konkreta besked. Detta gäller inte minst i kontakterna med kommuner.
- statliga myndigheter saknar i många fall incitament till försäljning, då överskott från en fastighetsöverlåtelse som huvudregel ska återföras till statskassan. Köp av ersättningsfastigheter finansieras med nya lån, vilket medför högre kostnader för myndigheten.
- flera myndigheter ställer krav på att planarbetet ska ha kommit relativt långt innan en överlåtelse kan genomföras. Kraven har i vissa fall uppfattats vara mer långtgående än vad som stadgas i *Försäljningsförrordningen* och leder till utdragna förhandlingar.

Även denna utredning kan konstatera att det är tydligt att förhandlingarna och försäljningsprocesserna ofta tar lång tid. Många av de fastighetsärenden och diskussioner som pågick redan 2018 är fortsatt aktuella och parterna har

inte kommit till avslut i processen av olika anledningar. Mer om detta i följande avsnitt.

#### 4. Statusuppdatering – uppföljning enligt uppdrag

I uppdragets beskrivning framgår att utredningen ska utgå från de 20 fastigheter som *Samordning för bostadsbyggande* i sin slutredovisning bedömde att det vore värdefullt att få ett fortsatt externt stöd med, för att komma till avslut i förhandlingarna. Dessa 20 fastigheter motsvarar elva överlåtelseärenden i tio kommuner.

Utredningen har vid genomgången av de fastigheter utredningen *Samordning för bostadsbyggande* arbetat med bedömt att det är relevant att följa upp fler än de 20 fastigheterna. Utöver dessa 20 fastigheter inkluderas också fastigheter där parterna av tidigare utredning bedömts kunna slutföra förhandlingar själva och de fastigheter som avskrivits för att överlåtelse bedömts ligga långt fram i tiden eller där kommunen inte var intresserade i december 2020.

Genom att följa upp även dessa fastigheter erhålls en aktuell lägesbild och hur det har gått med diskussioner om förvärv. Det blir också belyst om någon av de fastigheter som inte bedömdes behöva stöd i förhandlingarna eller inte var aktuella för överlåtelse 2020 nu är aktuella och om parterna är i behov av utredningens stöd för att komma vidare i förhandlingarna.

Utredningen har i uppföljningen inte inkluderat de fastigheter som *Samordning för bostadsbyggande* valt att avskriva på grund av att de bedömt att fastigheten behöver vara kvar i staten ägo. Anledningen för merparten för dessa fastigheter är att de behövs för försvarsändamål. Något utredningen bedömer inte har minskat i intresse sedan 2020 i och med Sveriges inträde i NATO och en pågående utveckling av Försvarmaktens verksamhet.

Sammanlagt rör det sig om 34 överlåtelseärenden i 23 kommuner som utredningen har följt upp från *Samordning för bostadsbyggandes* slutrapport. Av dessa ärenden är både FortV och SFV förvaltande myndighet för nio ärenden, medan TRV är det för sex av ärendena. Bland de statliga bolagen förvaltar Jernhusen fastigheter i fem ärenden, Akademiska Hus fastigheter i fyra ärenden samt Specialfastigheter och Sveaskog fastigheter i ett ärende vardera.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> TRV och Jernhusen är båda förvaltare av olika fastigheter i ett överlåtelseärende i Helsingborg.

För att ta redan på status för fastigheterna har utredningen varit i kontakt med den myndighet eller det statliga bolag som förvaltar fastigheten och berörd kommun för att få en helhetsbild. Till kommunerna har vi ställt frågan om de fortsatt är intresserad av förvärv förutsatt att förhandlingar inte pågår eller avslutats. I kontakt med kommunerna har vi i huvudsak riktat oss till samhällsbyggnadschef, mark- och exploateringschef eller liknande beroende på kommunens organisation.

Med utgångspunkt i det insamlade underlaget har uppföljande möten genomförts med flera av kommunerna för att få en kompletterande bild. Utredningen har också haft möten med fastighetsförvaltande myndigheter för att förmedla utredningens bild och diskutera fortsatt arbete i syfte att verka för avyttring i de fall kommunen fortsatt är intresserad av marken. I några ärenden har utredningen även sammanfört myndighet och kommun för överläggningar.

I de följande avsnitten redogörs för de fastigheter, indelat efter kommun, som följts upp från *Samordning för bostadsbyggande* slutrapport. Först redogörs kortfattat för ärendet och dåvarande status i december 2020 samt *Samordning för bostadsbyggandes* bedömning.<sup>10</sup> Därefter redogörs för aktuell status 2024, utredningens bedömning och om utredningen avser att arbeta med ärendet.

#### **4.1 Bodens kommun**

##### **Del av Bodens garnison 1:3 och del av Boden 57:23. Förvaltare FortV.**

För att möjliggöra ett angeläget bostadsbyggande önskar kommunen förvärva markområden, belägna i eller i anslutning till Bodens centralort, som förvaltas av FortV. Kommunen har under 2018 fått ta del av den värdering FortV har gjort av aktuella markområden, men anser att det angivna värdet överstiger marknadsvärdet. Vid *Samordning för bostadsbyggandes* kontakt med parterna har det framkommit att ingen av dem synes ha bråttom med att få denna överlåtelse genomförd, vilket tyder på att kommunens planer på en bostadsbebyggelse i området ligger relativt långt fram i tiden. Kommunen var i oktober 2020 oförändrat intresserad av ett förvärv.

---

<sup>10</sup> För utförliga information om fastigheterna och ärendet hänvisas till delbetänkandet Bostäder på statens mark – en möjlighet? (SOU 2017:71) och slutredovisning av Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter - Kompletterad med ärendestatus i december 2020 av *Samordning för bostadsbyggande* (Komm2018/00356-379, bilaga 16).

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att när kommunen behöver marken för att genomföra sitt bostadsprogram kommer parterna själva genomföra marköverlåtelsen.

#### **Status 2024**

Kommunen och FortV förhandlar fortsatt om att nå en överenskommelse. Diskussionerna inkluderar fler fastigheter, både som kommunen är intresserade av att förvärva från FortV och ett område, ”Garnis”, som FortV vill förvärva av kommunen.

FortV har i början av 2024 skickat en skrivelse till kommunen avseende att få förvärva en fastighet, inklusive tre byggnader som Försvarsmakten hyr, på området ”Garnis” till kommunen. Det är det kommunala bolaget Bodens näringsfastigheter som är förvaltare. Kommunen är intresserade av flera fastigheter som FortV förvaltar, bl.a. del av Svartbyn 6:169 vid H2 Green Steel och Svartbjörsbyn 11:77. På den senare fastigheten planeras för utvecklingen av verksamhetsområdet Boden Cleantech Center som ska vara ett innovationscenter för miljöteknik.

Enligt FortV är förhandling om bytesaffär i slutfas där de övertar området ”Garnis” medan kommunen får centralt placerad mark för bostadsutveckling samt mark vid etableringsplatsen för H2 Green Steel. Parterna har fortsatt haft svårt att bl.a. komma överens om värderingarna som ska ligga till grund för bytesaffären. Kommunen anser att den värdering FortV låtit göra är för hög. En uppdaterad värdering av de ingående fastigheterna planeras.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Kommunen efterfrågar fastigheter för såväl bostadsbyggande som etablering av verksamheter för den gröna industriella omställningen. Utredningen bedömer det som att förutsättningarna för marköverlåtelse till stor del existerar då båda parterna uppfattas inneha mark de kan avvara. För att komma till avslut i affären behöver parterna gemensamt komma överens om värderingen och villkoren för försäljningarna samt vilka markområden som ska ingå. I de fall kommunen och FortV inte själva kan komma överens om värderingen finns möjlighet att vända sig till Lantmäteriet.

Utredningen har haft inledande möten med kommunen och FortV och kommer att följa och medverka i den fortsatta processen i syfte att bistå parterna att träffa en överenskommelse. I ett första steg ska kommunen

svara FortV att de är positiva till deras förfrågan att förvärva fastigheter och byggnader samt att de vill komma vidare i markaffären med flera ingående fastigheter.

## **4.2 Botkyrka kommun**

### **Riksten 9:4. Förvaltare FortV.**

Kommunen har genom markbyte med FortV förvärvat mark för etapp 1 för exploateringen inom Riksten. Förhandlingar om ytterligare markköp har dock dragit ut på tiden.

Kommunen har i mars 2020 meddelat *Samordning för bostadsbyggande* att parterna har en bra dialog kring markfrågorna och att inte ytterligare stöd behövs.

### **Status 2024**

FortV har meddelat kommunen att de inte kommer att sälja fastigheten då de har hyresgäst i området med verksamhet som ej tål mer exploatering. Kommunen uppger även de att FortV har varit tydliga med att de inte kommer sälja fastigheten och framför ingen annan uppfattning.

### **Bedömning och fortsatt arbete**

Avyttring av fastigheten är inte aktuellt då fastigheten behöver vara kvar i statlig ägo. Utredningen kommer således inte att arbeta med fastigheten.

## **4.3 Falkenbergs kommun**

### **Innerstaden 2:1. Förvaltare TRV.**

Fastigheten inrymmer järnvägsanläggning som behöver byggas om för att möjliggöra bostadsbyggande. Kommunens genomförda utredningar och kostnadsberäkningar har visat att kommunens nytta av exploateringen inte motsvarar kostnaderna för densamma.

Kommunen informerade *Samordning för bostadsbyggande* 2018 att deras ställningstagande var att inte driva projektet vidare.

### **Status 2024**

Enligt TRV förekommer inga pågående planarbeten för bangårdsområdet och inte heller några diskussioner kring ombyggnad av befintlig anläggning

eller överlåtelse av fastigheten. Kommunen har inte informerat utredningen om något annat.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Överlåtelse av fastigheten är fortsatt inte aktuellt. Utredningen kommer därför inte arbeta med fastigheten.

#### **4.4 Gävle kommun**

##### **Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5. Förvaltare FortV.**

Kommunen är intresserad av att förvärva fastigheterna som totalt uppgår till ca 437 hektar. De är belägna i ett bra läge i korsningen mellan E4 och E16 med närhet till Gävle centrum. Kommunens ambition var att antingen förvärva hela området direkt eller i en första etapp förvärva de delar som har friklassats från oexploderad ammunition (OXA) och senare förvärva återstoden av fastigheterna. Enligt kommunen var bostadsbebyggelse aktuell först 2045. FortV efterfrågade att kommunen tar fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för de delar som kan komma i fråga för exploatering i en första etapp. Kommunen övervägde i november 2020 hur de skulle förhålla sig till FortV:s inställning.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde det som att det krävs en hel del ytterligare arbete innan parterna kommer överens om en marköverlåtelse och att ett fortsatt externt stöd kan underlätta parternas förhandlingar.

##### **Status 2024**

Gävle kommun är fortsatt intresserade att förvärva fastigheterna. Kommunen ser det som ett strategiskt markförvärv och bostäder planeras på längre sikt. Det finns stora kostnader i form av utbyggnad av ny infrastruktur, vatten och vägar, som behöver finansieras för ett en utveckling av området ska vara möjlig.

Halva området, ca 200 hektar längs med E4:an, är friklassat från OXA men på resterande del förekommer fortsatt OXA. FortV:s policy för hantering av områden med OXA är att inte avyttra mark om den inte är röjd. Därför vill FortV veta kommunens planer för att kunna gå vidare med eventuell röjning där exploatering planeras. Att röja hela området bedöms inte vara samhällsekonomiskt lönsamt då röjning är kostsamt och ett stort ingrepp i naturen.

I de fortsatta diskussionerna mellan kommunen och FortV ändrades kravet på att kommunen skulle upprätta en FÖP över området till att kommunen i stället skulle ta fram en strukturplan. Detta för att förenkla för FortV:s rövning av marken inför en eventuell försäljning. Förslaget till strukturplan utgår från en exploateringsgrad på ca 9 500 bostäder samt verksamheter, handel, service och rekreationsområden.

Strukturplanen presenterades i april 2022 för FortV. Arbetet med planen och samtalen om förvärv stannade upp efter det då det uppfattades av kommunen som att Försvarmakten var intresserade av att återta övningsfältet. I maj 2022 skickade kommunstyrelsens ordförande (KSO) en skrivelse till FortV för att få klarhet om marken ska återtas eller inte.

FortV informerar att Försvarmakten inkommit med en önskan om att återta fastigheterna och använda området som övningsterräng. Myndigheten har i april 2024 skickat ett underlag inför återtag till Försvarmakten. I dagsläget planeras för att marken återföras till deras hyresavtal, dvs. görs inget annat och kommunen inte agerar kommer Försvarmakten återta marken.

FortV ser positivt på att diskutera åtminstone möjligheten att överlåta den del som är friklassad till kommunen. Det förutsätter att kommunen vill förvärva denna del och diskussioner med Försvarmakten. Kommunen framför att om Försvarmakten ska återta delar av fastigheterna för övningsverksamhet är det främst verksamheter som kan bli aktuellt.

### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningens bedömning är att flera frågor behöver lösas innan ett eventuellt förvärv kan bli möjligt. Förutsättningarna för en avyttring påverkas av att Försvarmakten återigen vill nyttja fastigheterna, att kommunens planer på en exploatering av området ligger långt fram i tiden samt förekomsten av OXA vilket är kostsamt att röja.

Hur stort markområde som kommunen om möjligt kan förvärva är en fråga som behöver lösas. Försvarmakten vill återta fastigheterna för övningsterräng. Om kommunen vill gå vidare med planer på att exploatera området blir det en diskussion med Försvarmakten. En möjlighet kan vara att förvärva en del av området motsvarande den del som är friklassad från

OXA. Det skulle dock innebära att det blir en tyngdpunkt på verksamheter inom området och betydligt färre, om några, bostäder.

En försvårande förutsättning för marköverlåtelse i dagsläget är också att kommunens planer för att utveckla området ligger omkring 20 år framåt i tiden. Det innebär en utmaning att komma vidare i förhandlingarna i och med att FortV vill veta kommunens exploateringsplaner för att de ska kunna röja marken från OXA. Det blir ett stillestånd i diskussionen där en avyttring, om det är möjligt i relation till Försvarmaktens planer för området, inte kommer vidare förrän kommunen kommit längre med sina planer.

Kommunen och FortV har inte haft några diskussioner sedan 2022. Utredningen har medverkat till att parterna återupptagit diskussionen. Ett första möte med utredningen och representanter för kommun samt FortV ägde rum i augusti 2024. På mötet diskuterades aktuella förutsättningar och det fortsatta arbetet.

I det fortsatta arbetet enades parterna om FortV ska svara på den skrivelse KSO har skickat angående om Försvarmakten ska återta marken. FortV ska också beställa en värdering för den mark som är friklassad. Kommunen ska bestämma hur de ska agera utifrån den information som presenterats på mötet. Utredningen kommer följa upp hur arbetet fortlöper och bistå i det fortsatta arbetet.

#### **4.5 Göteborgs stad**

##### **Änggården 718:138 och Johanneberg 31:9. Förvaltare Akademiska Hus**

Göteborgs kommun har uppgett att förvärv av Johanneberg 31:9 kan hanteras inom pågående planprocess. Vidare för kommunen en pågående dialog om förvärv av Änggården 718:138 med Akademiska Hus.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att parterna har en bra dialog och att de löser markfrågorna utan stöd från utredningen.

##### **Del av Björlanda 2:92. Förvaltare FortV.**

FortV och Försvarmakten ansåg 2018 att fastigheten kan överlåtas. Kommunens bedömning var att fastigheten sannolikt är mindre lämplig för bostadsbebyggelse, men att den skulle kunna användas för annat samhällsbyggnadsändamål. Några konkreta planer fanns dock inte 2020.



*Samordning för bostadsbyggande* bedömde det som osannolikt att parterna inom rimlig tid kommer att påbörja förhandlingar om en marköverlåtelse.

#### **Status 2024**

Göteborgs stad uppger att de, förutsatt att Akademiska Hus inte vill gå längre med sina planer på utveckling av området, är intresserade av att föra en diskussion om förvärv av delar av Änggården 718:138 som inte redan är bebyggda. Akademiska Hus meddelar emellertid att de under 2024 avser ansöka om planbesked för bl.a. bostäder och studentbostäder inom fastigheten.

Vad gäller Johanneberg 31:9 finns en färdigställd DP och utveckling av området pågår med flera bostadsaktörer. Staden ser inte några ytterligare utvecklingsmöjligheter för bostäder inom fastigheten. Det är inte aktuellt med markförvärv.

Utifrån angiven markanvändning i nu gällande översiktsplan ser inte staden att det kan möjliggöras någon bostadsbebyggelse inom fastigheten Björlanda 2:92. FortV avser även återföra marken i Försvarsmaktens hyresavtal då de är i behov av övningsmark. Fastigheten nyttjas även av allmänheten för friluftsliv när den inte används av Försvarsmakten.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningen bedömer inte att det är aktuellt med förvärv för ovanstående fastigheter. Staden planerar inte för bostäder på Björlanda 2:92 samtidigt som Försvarsmakten har behov av fastigheten. För Änggården 718:138 har staden angett att de kan vara intresserade av förvärv förutsatt att Akademiska Hus inte planerar en utveckling av området. Något de emellertid meddelat utredning att de gör genom att vilja utveckla området med bostäder och studentbostäder. Om det blir aktuellt med markförvärv bör staden och bolaget kunna hantera det själva. Utredningen kommer inte att arbeta med fastigheterna.

### **4.6 Helsingborgs stad**

#### **Delar av Gamla staden 2:1, Gamla staden 2:4 och Planteringen 1:54. Förvaltare Jernhusen/TRV.**

Jernhusen har 2018 påtalat att de utpekade fastigheterna i sig inte är lämpliga för bostadsbyggande då de ingår i Jernhusens riksomfattande nät av

kombiterminaler. Kommunen har i mars 2020 meddelat att det finns planer på en förändring av godsbangården och en flytt av tågdepån. De är dock i ett tidigt skede och på en översiktlig nivå.

Förhandlingar om marköverlåtelse bedömdes av *Samordning för bostadsbyggande* ligga flera år fram i tiden. När det blir aktuellt för parterna att genomföra marköverlåtelse ansågs ett externt stöd kunna underlätta förhandlingarna.

#### **Status 2024**

Kommunen meddelar att de delar av fastigheterna som togs upp för möjlig bostadsutveckling inte är planerade för det ändamålet längre i *Stadsplan södra staden* som nyligen varit ute på samråd.

TRV och Jernhusen framför att det inte är lämpligt att planera för bostäder på dessa fastigheter i dagsläget. Fastigheterna ingår fortsatt i Jernhusens riksomfattande nät av kombiterminaler.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Det är inte längre aktuellt med avyttring. Kommunen planerar inte för bostadsbyggande och det är en pågående verksamhet i form av godshantering på fastigheterna. Utredningen kommer inte att arbeta med ärendet.

### **4.7 Järfälla kommun**

#### **Barkaby 4:1. Förvaltare FortV.**

Staten har i samband med Stockholmsförhandlingen åtagit sig att överlåta fastigheten Barkarby 4:1 till Järfälla kommun. Därefter har Försvarmakten utrett om delar av fastigheten skulle vara kvar i statlig ägo och nyttjas av försvaret. Utredningsarbetet har resulterat i ett besked till kommunen att det inte är aktuellt med försvarsinriktad verksamhet på fastigheten. Under utredningstiden har parterna arbetat med att föra över övriga delar av fastigheten till kommunen, då exploatering av dessa delar ligger närmare i tiden än den del som omfattades av Försvarmaktens utredning. Ytterligare förhandlingar med FortV i syfte att hela fastigheten blir överförd till kommunen avsågs att påbörjas under 2021.

*Samordning för bostadsbyggandes* bedömning var att parterna bör kunna genomföra affären utan externt stöd.

#### **Status 2024**

Fastigheten är kvar i FortV:s ägo. FortV har 3d bildat bergrummet inom fastigheten i syfte att bibehålla det för totalförsvaret medan marken fortfarande avses exploateras. Förhandling pågår med kommunen om ersättning för förlorade exploateringsvinster på grund av att staten behåller 3d fastigheten.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Det är inte längre aktuellt att överlåta fastigheten till kommunen då bergrummet behövs för totalförsvaret. Utredningen kommer inte arbeta för en överlåtelse.

### **4.8 Kristianstads kommun**

#### **Bangårdsområdet (Kristianstad 4:47). Förvaltare Jernhusen.**

Kommunen och Jernhusen arbetar gemensamt med att omvandla bangårdsområdet till en stadsdel med nytt rättscentrum samt kontor och bostäder. På området finns järnvägsspår som TRV har servitut för. Processen för att avveckla spåren pågår men tar tid. Nedläggning av spår är centralt för att bostäder ska kunna byggas.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att marköverlåtelse kommer kunna förhandlas fram utan externt stöd.

#### **Kristianstad 4:1 och Kristianstad 5:41. Förvaltare TRV.**

Kommunen önskar förvärva delar av fastigheten för att dels bygga en trafikled, dels bygga bostäder. Ett förvärv av fastigheterna har bedömts kunna medföra ca 400 bostäder.

Infranord är hyresgäst och använder byggnader och spår. Kommunen önskar att den järnvägsrelaterade verksamheten förläggs till en annan plats för att möjliggöra bostadsbyggande. En pågående dialog 2020 om ändrad markanvändning och eventuell framtida överlåtelse mellan TRV, Infranord och kommunen. Parterna har tagit fram en konsultutredning för att se vilka ytor som skulle kunna utvecklas med bibehållen verksamhet för Infranord som endast behöver en mindre del av området för sin fortsatta verksamhet.

*Samordning för bostadsbyggande* gjorde bedömningen att parterna kommer kunna genomföra marköverlåtelseerna utan externt stöd.

#### **Del av Lillö 50:2. Förvaltare SFV.**

Fastighet på vilken kommunen vill uppföra ett översvämningsskydd för att trygga staden från översvämningar. Diskussion mellan kommun och SFV hur detta ska lösas för att inte riskera att vattnet stängs in och stannar på myndighetens fastighet. Diskussionen om hur ett översvämningsskydd ska utformas och byggas var pågående december 2020.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att det vore värdefullt med ett externt stöd i de fortsatta diskussionerna.

#### **Status 2024**

Bygandet av nytt rättscentrum pågår på del av Kristianstad 4:47 inom Bangårdsområdet. Det pågår också diskussion mellan Jernhusen och kommunen om möjligheten att använda resterande del av fastigheten för bostadsändamål, något Jernhusen uppger att de önskar. Kommunen vill förvärva marken utifrån nu gällande förutsättningar, dvs. innan en ny detaljplan tas fram.

Enligt TRV pågår utredning gällande möjligheten till förvärv av del av fastigheten Kristianstad 5:41 för att bygga om trafikled. I dagsläget ser inte TRV några hinder till förvärvet. Markanvändningen har inte förändrats avseende Kristianstad 4:1 och Infranord använder fortfarande byggnader och spår. Kommunen uppger att området är fortsatt av intresse för dem men att några nya förhandlingar inte har skett.

Kommunen och SFV för fortsatt en dialog gällande del av Lillö 50:2. Kommunen önskar förvärva ca 8000 kvm mark för att trygga staden från att vattnet kommer in norrifrån. SFV har föreslagit ett upplägg med markväxling som inbegriper att de får förvärva ett annat område från kommunen på ca 33 000 kvm. Kommunen är endast intresserad av att byta mark mot mark, dvs. ej sälja mer än vad de får köpa. SFV uppger att de inväntar svar från kommunen avseende förslaget på markväxling.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Alla tre ärenden är fortsatt aktuella och intressanta för kommunen att förvärva. Vissa framsteg har gjorts sedan 2020 men det bedöms kvarstå

arbete innan parterna kommer till avslut för de olika fastigheterna. Utredningen avser att bistå kommunen efter behov för att komma vidare i förhandlingarna. Möte är inbokat med kommunen i oktober 2024.

För Bangårdsområdet vill kommunen vill förvärva fastigheten innan en detaljplan tas fram, medan Jernhusen vanligtvis säljer först efter det finns en detaljplan. Jernhusen är dock positiva till att utveckla fastigheten med bostäder. Utredningen har för avsikt att sammanföra parterna för att komma vidare i diskussionen.

Kristianstad 4:1 och Kristianstad 5:41 har kommunen haft för avsikt att utveckla i två steg. Det första steget med en ny trafikled och det andra steget att frigöra mark för exploatering genom att flytta eller minska den järnvägsrelaterade verksamheten. Arbetet pågår vad gäller ny trafikled men diskussionerna och arbetet har avstannat vad gäller förändring av Infranords verksamhet. Utredningen har för avsikt att sammanföra parterna för att återuppta diskussionen.

För del av Lillö 50:2 finns ett förslag om markväxling. Kommunen är dock inte intresserade av att lämna ifrån sig ett betydligt större markområde än de själva får förvärva. Utredningen har uppmanat kommunen att svara SFV med sitt ställningstagande och efterfråga ett möte för att komma vidare med överlåtelsen. Utredningen kommer att bistå i de fortsatta diskussionerna.

#### **4.9 Kungälv kommun**

##### **Del av Kastellegården 1:1. Förvaltare SFV.**

Kommunen önskar förvärva markområden inom fastigheten Kastellegården 1:1 i Ytterby för bostadsbyggande. Hela fastigheten omfattar ca 284 hektar. Kommunen var intresserad av förvärv av ca 25 hektar av fastigheten.

Fastigheten berörs av natur- och kulturmiljövärden, Kastellegården är statligt byggnadsminne, fornlämningar och jordbruksmark. En konsult har på uppdrag av kommunen 2017 utfört en kulturhistorisk utredning av kulturmiljö och landskap vid Kastellegården. En slutsats från den är att de kulturhistoriska värdena och landskapsbilden inte utgör hinder för att bygga nya bostäder inom två av tre områden som kommunen finner mest intressanta för exploatering.

SFV har varit negativt inställda till att avyttra fastigheten med hänsyn till den levande kulturmiljön på platsen och behovet av en ekonomisk bärkraftig jordbruksfastighet för att kunna vårda byggnadsminnet och kulturmiljövärdena. En överlåtelse till kommunen bedöms innebära att arrendatorn av Kastellegården förlorar betydande intäkter. Arrendatorn har emellertid framfört att han inte ser något hinder mot att kommunen får köpa marken om han som arrendator bli kompenserad genom t.ex. ett lägre arrende.

SFV har genomfört en utredning för att belysa konsekvenserna av en markförsäljning som presenterades i april 2019. Myndigheten avstyrker an exploatering på Kastellegården. SFV har också framfört invändningar mot den föreslagna bebyggelsen under den fördjupade översiktsplanens samrådsskede. I mars 2020 beslöt därför kommunen att inför utställningen av planen ta bort de delar av exploateringen som ligger på Kastellegården. Ställningstagandet motiverades med att man gjorde bedömningen att jordbruksmark inte bör exploateras.

*Samordning för bostadsbyggande* konstaterade att ingen marköverlåtelse var aktuell 2020.

#### **Status 2024**

Kungälv kommun framhåller i sitt svar till utredningen att fastigheten är intressant att utveckla. Fastigheten är belägen nära pendelstationen med buss- och järnvägstrafik och uppskattningsvis finns det plats för ca 800–900 bostäder med 2500–3000 invånare och service. Kungälv önskar att staten tar bort den statliga byggnadsminnesmärkningen och låter kommunen köpa marken så att den kan utvecklas.

SFV har inte haft några diskussioner med kommunen och har inte hört något om att deras ändrade inställning att vilja utveckla området igen.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Fastigheten är kvar i SFV bestånd och det har inte förts några diskussioner sedan den tidigare utredningen. Kommunen uppvisar emellertid återigen ett intresse att vilja utveckla fastigheten med bostäder och service. Fastigheten är ett exempel på hur olika nationella mål och samhällsintressen kan vara motstridiga. Kommunens intresse av att förvärva markområdena för att

bygga bostäder och SFV:s argument för att behålla dem i statens ägo för att värna om de kulturhistoriskt intressanta miljöerna och jordbruksdriften.

Utredningen kommer att sammanföra parterna för att återuppta samtal om möjliga vägar framåt. Kommunen har med stöd från utredningen tagit kontakt med SFV för att inleda en dialog kring förutsättningarna för markköp. Utredningen kommer att bistå i de fortsatta diskussionerna.

#### **4.10 Landskrona stad**

##### **Lundåkra 3:1-7, Örja 35:1-35:6 och Örja 20:5-20:6. Förvaltare TRV.**

Fastigheten inrymmer bangård och avveckling av bangården, åtminstone delar, är en förutsättning för bostadsbyggande. Kommunen har 2020 förvärvat Lundåkra 3:6-3:7 där bangården ligger av Jernhusen. Järnvägsspåren på bangården ägs dock av TRV och är säkerställda genom servitut. För att kunna fullfölja planerna på stadsutveckling behöver spåren avvecklas.

En funktionsutredning avseende godsbangården blev klar i augusti 2020. *Samordning för bostadsbyggande* kallade parterna till ett gemensamt möte i december 2020. Efter mötet skulle TRV granska utredningen för att därefter ta ställning till hur man ska arbeta vidare för att kunna avveckla godsbangården.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att det vore värdefullt med ett externt stöd i de fortsatta förhandlingarna.

##### **Status 2024**

Överläggningarna mellan staden och TRV har fortgått avseende avveckling av spår inom bangården. Regeringen har i december 2023, efter en hemställan från TRV, tagit beslut om nedläggning av spår, växlar och plattformar vid trafikplats Landskrona Östra som berör fastigheterna Lundåkra 3:1 och Lundåkra 3:6<sup>11</sup> (LI2023/02892). Beslutet har tagits för att påskynda processen för nedläggning av spår.

Genom att lägga ned spåren kan ett nytt resecentrum placeras på den berörda delen. Det möjliggör i sin tur för bostadsbyggande på den plats där det befintliga resecentrumet för busstrafik i dag är beläget. Kommunen har

---

<sup>11</sup> Lundåkra 3:7 har avregistrerats till Lundåkra 3:6.

antagit en DP för området Skeppsbrokajen vilken inkluderar omvandling av befintlig bussterminal till bostadsområde.<sup>12</sup>

Staden framför att de förvärvat den statliga marken inom bangården som varit föremål för diskussion. Det pågår nu, som ett resultat av att spår inom området ska avvecklas, samtal mellan staden och TRV om bl.a spårnivning och hantering av eventuella föroreningar på fastigheterna. Lantmäteriförrättning för att upphäva de servitut som TRV haft är också pågående.

Staden uppger att de framöver även är intresserade att förvärva fastigheten Lundåkra 3:1 (område 1) fram till spårväxeln på industrispåret vid Ventilgatan. Dialog med TRV angående eventuellt förvärv av denna del av fastigheten är ännu inte uppstartad. Staden ser ett förvärv av denna del som viktig för att erhålla access till framtida stadsutveckling. Samtal planeras att föras i framtiden.

För Örja 35:1-35:2, 20:5-20:6 och Lundåkra 3:2-3:5 uppger TRV att spåren i drift och därmed att fastigheterna är i dagsläget inte aktuella att avyttra. Staden har inte heller uppgett något intresse av att förvärva dessa fastigheter i sitt svar till utredningen.

### **Bedömning och fortsatt arbete**

Staden har förvärvat marken inom bangården och beslut om nedläggning av spår har tagits vilket skapar möjlighet för kommunen och TRV att komma vidare i processen för att marken ska kunna exploateras. Parterna uppfattas ha en lösningsinriktad dialog med fokus på kommunens behov av bostäder i ett centralt och attraktivt läge. Då marken är avyttrad, beslut om nedläggning av spår är taget och kommunen inte anger något behov av stöd kommer inte utredningen arbeta med ärendet.

Staden har även meddelat att de framöver kommer vara intresserade av att diskutera förvärv av Lundåkra 3:1 (område 1). Utredningens bedömning är att parterna bör kunna genomföra erforderliga marköverlåtelse själva när det är dags. Parterna har ett fungerande och upparbetat samarbete att utgå ifrån.

---

<sup>12</sup> Detaljplanen har inte vunnit laga kraft. Överklagan inväntar eventuellt prövningstillstånd hos Mark- och miljödomstolen.



Utredningen kommer inte arbeta med övriga fastigheter då de inte bedöms vara aktuella för avyttring. Kommunen har inte informerat om något intresse för dessa och TRV framför att spåren är i drift.

#### **4.11 Linköpings kommun**

##### **Rystad-Tuna 1:1. Förvaltare SFV.**

På fastigheten finns ca 150 hektar åkermark. Endast mark som behövs för exploatering är aktuell att överlåta. I det område som kommunen vill förvärva ingår tolv hektar jordbruksmark. SFV ville inte avstå produktiv odlingsmark om inte kommunen lämnar annan jordbruksmark som ersättningsmark.

SFV:s styrelse beslöt 2018 att den del av Rystad-Tuna 1:1 som ingår i kommunens exploateringsområde och utgör skogsmark skulle kunna säljas till kommunen. Jordbruksmarken skulle dock förbli i statlig ägo. Båda parter har låtit värdera området, men skillnaderna i de bedömda värdena är så stora att parterna inte har kunnat enas om en köpeskilling.

SFV har under 2020 framfört att exploateringen ligger för långt fram i tiden för att verket ska genomföra en försäljning till kommunen. Parterna har vid möten i november 2020, som *Samordning för bostadsbyggande* kallat till, kommit överens om att gemensamt anlita en oberoende värderingsman för att få ett underlag för fortsatta förhandlingar.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömning var att det vore värdefullt för parterna med ett fortsatt stöd i kommande förhandlingar.

##### **Intellektet 1. Förvaltare Akademiska Hus.**

Fastigheten är en del av Vallastaden. Förhandlingar om överlåtelse mellan kommunen och Akademiska Hus inleddes 2018 och parterna inväntade då en värdering.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att parterna bör kunna komma överens om marköverlåtelsen utan stöd av extern part.

##### **Status 2024**

Linköpings kommun har behov av att bygga bostäder och är fortsatt intresserade av att få till stånd en överenskommelse som leder till förvärv av

Rystad-Tuna 1:1. Linköping är omgiven av jordbruksmark och förutom norra Ekängen (Tuna) anses det vara svårt att hitta annan lämplig mark att bygga på. Den mark som kommunen önskar förvärva är huvudsakligen avsedd för bostadsändamål, men det ingår även mark för att möjliggöra för fritid och rekreation.

Kommunen och SFV har haft diskussioner för ett par år sedan och kommunen uppger att de har fått klartecken på att köpa ett kringskuret område för bostäder. Kommunen menar dock att det är svårt att få till ett riktigt bra område om de inte har rådighet över kringfunktioner som naturområden för rekreation mm. Enligt SFV har kommunen haft till uppgift om att återkomma med exploateringsgrad men har inte gjort det varför dialogen varit vilande.

Akademiska Hus och kommunen har tecknat avtal om försäljning för Intellectet 1 och kommunen fick tillträde till marken 1 juni 2022.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningen kommer att arbeta med Rystad-Tuna 1:1. Området är prioriterat av kommunen som vill bygga bostäder där. Diskussioner har pågått under många år och en lösning på kommunens behov bör gå att hitta. Ärendet kännetecknas emellertid av målkonflikter vad gäller bostadsbyggande i relation till frågor kring bevarande av natur- och kulturmiljö och behovet av jordbruksmark.

Diskussionen mellan kommunen och SFV har varit vilande de senaste åren och ett första steg i arbetet är att sammanföra parterna för att aktivera dialogen med fokus på att hitta lösningar. Kommunen har efter stöd från utredningen kontaktat SFV och efterfrågat ett möte för att återuppta samtalen och diskutera förutsättningarna för ett förvärv. Ett möte mellan parterna är inplanerat i början av oktober 2024.

#### **4.12 Lunds kommun**

##### **Helgonagården 6:16, Studentkåren 4, Eskil 21 och Hyphoff 5. Förvaltare Akademiska Hus.**

I samband med framtagandet av ny campusplan hade kommunen en dialog med Akademiska Hus om bostadsbyggande och hur parterna kan samverka

kring det. Kommunen och Akademiska Hus ansågs ha samsyn när det gäller den framtida markanvändningen.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömning var att kommande förhandlingar klaras av utan externt stöd.

### **Studentkåren 3. Förvaltare SFV.**

Lunds kommun var 2018 inte intresserad av att förvärva fastigheten för bostadsändamål.

*Samordning för bostadsbyggande* har därför inte arbetet med fastigheten.

### **Status 2024**

Fastigheterna Helgonagården 6:16, Studentkåren 4, Eskil 21 och Hyphoff 5 ägs fortsatt av Akademiska Hus. På flera av fastigheterna har det skett, och sker, en betydande stadsutveckling med hundratals nya bostäder samt verksamheter, något som kommunen uppmärksammar som positivt.

För Helgonagården 6:16 pågår ett kommunalt planeringsarbete inom ramen för en fördjupning av översiktsplanen. På längre sikt kan fastigheten vara aktuell för såväl förtätning med nya byggnader för bostäder och blandat stadsinnehåll.

Lunds kommun uppger att de har ett nära och välfungerande samarbete med både Akademiska Hus och Lunds Tekniska Högskola som är hyresgäst avseende utvecklingen av fastigheterna. Kommunen har inte intresse att förvärva någon mark i nuläget.

Ingen diskussion pågår kring förvärv av fastigheten Studentkåren 3. Kommunen uppger har fortsatt inget intresse att förvärva mark i området.

### **Bedömning och fortsatt arbete**

Det är inte aktuellt med överlåtelse av mark i dagsläget. Kommunen och Akademiska Hus har ett bra samarbete och utredningens uppfattning är att parterna själva kan klara av eventuellt kommande förhandlingar.

#### **4.13 Malmö stad**

##### **Innerstaden 30:40 och Järnvägen 1:5. Förvaltare Jernhusen.**

Fastigheterna ligger i stadsdelen Östervärn/Kirseberg. Jernhusen avser att utveckla området med blandad bebyggelse enligt FÖP för Södra Kirseberg och Östervärn, som 2020 var under antagande. Kommunen hade behov av mark för parker, gator, skolor med mera.

Kommunens behov av mark bedömdes av *Samordning för bostadsbyggande* som att det kommer lösas i samband med plangenomförandet.

##### **Innerstaden 31:11. Förvaltare Jernhusen.**

Fastighet belägen i Nyhamnsområdet öster om centralstationen och norr om bangården. Enligt kommunens översiktsplan för Nyhamnen, antagen 2019, bör styckegodshanteringen flyttas och marken användas för stadsutveckling.

Ett eventuellt genomförande av bedömdes 2020 ligga långt fram i tiden. *Samordning för bostadsbyggande* avskrev därför ärendet.

##### **Två delområden av Järnvägen 1:1. Förvaltare TRV.**

Staden är intresserad av två delområden belägna inom centralstationsområdet. Även denna fastighet berörs av översiktsplanen för Nyhamnen och innan en eventuell stadsutveckling kan påbörjas behöver styckegodshanteringen flyttas. TRV ansåg att kommunen efterfrågan på mark var svår att tillgodose, bl.a. eftersom de själva behöver mark för att kunna utveckla Pågatågsverksamheten.

2020 var inte frågan om marköverlåtelse aktuell och *Samordning för bostadsbyggande* har inte arbetat med ärendet.

##### **Del av Husie 173:153. Förvaltare FortV.**

Markbyte med FortV var aktuellt 2018. Kommunen önskade då genomföra bytet, men har inte varit aktiv i ärendet. *Samordning för bostadsbyggande* har i november 2020 sammanfört parterna för att de ska komma överens om villkoren för en överlåtelse.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att parterna bör kunna träffa en överenskommelse om markbyte utan externt stöd.

## Status 2024

Malmö stad är fortsatt intresserade att förvärva flera fastigheter, och olika delar av dessa fastigheter, för att kunna utveckla fastigheterna med bostäder, handel och offentlig service. Staden framhåller det generellt underlättar för deras planering och skulle påskynda bostadsbyggande om de kan överta marken.

En fastighet som inte längre är aktuell att överlätas är Innerstaden 30:40. Den är detaljplanelagd och avyttrad för exploatering till allmännyttiga bostadsbolaget MKB samt Heimstaden. Även för del av Husie 173:153 har överlåtelse av första etappen som består av f.d. Kvarnby Skjutbana genomförts till kommunen. Marken ingår i ett område som i stadens översiktsplan planeras för framtida bebyggelse för blandad stad. FortV har i sin tur fått köpa mark på andra sidan fältet ("Husiefältet") av kommunen.

Förhandlingarna för del av Husie 173:153 har delats upp och genomförs i etapper. För den andra etappen avser förhandlingar börja under hösten 2024. Det handlar om mark som finns kvar innanför Ringvägen. En förutsättning för att kunna genomföra ytterligare maktöverlåtelser är att Försvarsmakten flyttar sin verksamhet längre ut utanför innerstaden.

Malmö stad uppger att de har fortsatt behov av mark inom Järnvägen 1:5. FÖP finns med ambition om omvandling med främst bostäder och kommunal service. Utveckling av området sker tillsammans med Jernhusen. Staden vill bygga minst en skola och två förskolor inom området. Det har pågått dialog med Jernhusen och TRV kring både servitut och sanering. TRV meddelar också att de kommer behöva lösa in en del mark för att kunna bygga dubbelspår mellan Malmö C och Östervärns station, ett projekt som ligger i Nationell plan.

Staden är också intresserad av två delar av fastigheten Innerstaden 31:11. Området har i FÖP pekats ut för exploatering av bostäder och kontor. För östra delen planeras framtida gång- och cykelkoppling över bangården. För den västra delen pågår ett arbete tillsammans med Jernhusen för att utveckla område med service kopplat till centralstationen. Delvis överlåtelse till kommunen anges som är en förutsättning.

Järnvägen 1:1 är en stor fastighet och staden är intresserade av flera delar av fastigheten, det vill säga fler än de två delområden som redogjordes för av

*Samordning för bostadsbyggande.* Utöver de två tidigare aktuella delområdena inom centralstationsområdet, vilka benämns *Bangårdsterassen* och *Spårområdet*, är staden intresserad av områden vid *Östervärns station*, *Katrinelund* samt *Hyllie*.

På *Bangårdsterassen* har staden ambitioner, i enlighet med FÖP för Nyhamnen, att utveckla området genom att bygga tätt och högt. Uppskattningsvis kan 400 bostäder och 1600 arbetsplatser inrymmas. För *Spårområdet* vill staden utreda möjligheterna för överdäckning av järnvägen i anslutning till Malmö C för bostadsbyggande och annan exploatering.

TRV har i sitt svar till utredningen informerat att de planerar att bygga flera plattformsspår vid Malmö central och att området norr om kanalen och söder om Malmö C banhall även kan påverkas av en kommande stor planskild spårkorsning på bangården. Inom bangårdsområdet finns också fortsatt funktioner för spår- och godstrafiken som är viktiga att säkerställa. TRV framför att dessa är av riksintresse och att det inte är enkelt att omlokalisera dessa. Fastigheten anses inte därmed vara aktuell i dagsläget att avyttras.

För de övriga delarna av fastigheten som staden är intresserad av har de för *Östervärns station* ambition om exploatering av bostäder, kontor och offentlig service runt stationen. För *Katrinelund* har de ambition kring förtätning med bostäder i området och för *Hyllie* vill utreda möjligheten för överdäckning av järnvägen i anslutning till Hyllie station för bostadsbyggande och annan exploatering.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

För flera av de fastigheter som är aktuella handlar det om bostadsbyggande i spår- och stationsnära läge som behöver avvägas mot järnvägens funktion och riksintresse för kommunikation. Kring Malmö centralstation och bangårdsområde finns exempelvis potential att utveckla området med bl.a. bostäder men också att knyta samman de centrala delarna av Malmö med Nyhamnsområdet. Det är dock också av vikt att det finns en fungerande infrastruktur kring Malmö C och att nationella kommunikationsintressen samsas med lokala och regionala utvecklingsbehov.

För de fastigheter som berörs av järnvägsspår och verksamheter på järnvägen handlar det om tidskrävande och kostsamma processer som behöver hanteras innan det kan bli aktuellt att överlåta marken. En avyttring

av exempelvis *Bangårdsterassen* inom fastigheten Järnvägen 1:1 är i dagsläget inte möjlig utan skulle kräva omlokalisering av viktiga funktioner för spår- och godstrafiken för att frigöra mark.

Utredningen har haft ett uppföljande möte med staden och efterfrågat en prioritering av de fastigheter som de har högst prioritet att komma vidare med. *Bangårdsterassen* är den fastighet staden är mest intresserad av och som staden har högst prioritet att komma vidare med. Planerna på överdäckning av *Spårområdet* är emellertid långsiktiga och inte jämförelsevis prioritet i dagsläget. Utredningen kommer att utgå från stadens prioritering i det fortsatta arbetet och vilka fastigheter vi kommer fokusera på.

För delområden inom Järnvägen 1:1 som ligger i anslutning till Malmö central och bangård eller längs med järnvägsspår kommer utredningen att fördjupa sig i förutsättningarna för avyttring bistå med att sammanföra kommunen och TRV för diskutera processen framåt och möjligheterna för kommunen att förvärva fastigheterna.

I sin prioritering har staden inte inkluderat de fastigheter som förvaltas av Jernhusen, dvs. Innerstaden 31:11 och Järnvägen 1:5, eftersom parterna har ett pågående samarbete kring fastigheternas utveckling. Utredningen har därför inte som avsikt att arbeta med dessa fastigheter. Bedömningen är att kommunen och Jernhusen kan hantera diskussionerna utan stöd från utredningen.

För fastigheten del av Husie 173:153 som förvaltas av FortV har en första marköverlåtelse genomförts för del av fastigheten. Fortsatta förhandlingar avses komma i gång under hösten 2024 för resterande del. Möjligheten att avyttra resterande delar av fastigheten till kommunen bedöms som goda förutsatt att skjutbanor kan flyttas. Utredningen kommer att följa ärendet och bistå vid behov.

#### **4.14 Norrköpings kommun**

##### **Fiskeby 1:1. Förvaltare FortV.**

Fram till 2018 hade kommunen och FortV en gemensam bild av att huvuddelen av fastigheten skulle överlåtas till kommunen för att ingå i ett större område för stadsutveckling. Därefter har Försvarsmakten ändrat

inställning och ville, på grund av planer på ändrad inriktning av verksamheten, behålla hela fastigheten.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att det vore värdefullt för parterna med ett externt stöd som hjälper dem att finna lösningar på de problem Försvarsmaktens beslut om ändrad inriktning på verksamheten har skapat.

#### **Status 2024**

Såväl kommunen som FortV förmedlar att Försvarsmakten har behov av området för sin verksamhet. FortV för också diskussioner med kommunen om förvärv av mer mark i anslutning till Fiskeby 1:1 (Fiskeby 1:43) för att stärka försvarets förmåga.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Området är inte aktuellt för bostadsbyggande då Försvarsmakten har behov av fastigheten för sin verksamhet. Kommunen och FortV bedöms ha samsyn kring detta. Utredningen kommer inte arbeta med fastigheten.

### **4.15 Nässjö kommun**

#### **Åker 1:6. Förvaltare TRV.**

Kommunen önskar förvärva fastigheten Åker 1:6 om ca 3,5 hektar belägen inom bangårdsområdet från TRV. Marken är viktig för att kommunen ska kunna förverkliga *Planprogram Västra staden*. Kommunen har bedömt att det kan byggas ca 300 bostäder på fastigheten. Dessa 300 bostäder ska ses som en del i en större exploatering om totalt 500–600 bostäder inom planprogrammet.

Jernhusen och Green Cargo har verksamhet på fastigheten och den används huvudsakligen som uppställningsplats för lok och vagnar. Region Jönköping beslutade 2019 även att bygga en ny tågdepå för regionaltrafiken i Nässjö och kommunens planer rörande bangården har behövts synkroniseras med regionens byggnadsplaner.

Vid möte i november 2020 bestämdes att TRV och bolagen (Jernhusen och Green Cargo) ska bidra med sin kompetens i den utredning kommunen ska genomföra för att hitta lösningar för de verksamheter som blir berörda av kommunens planer för bangårdsområdet. TRV meddelade att kommunen behöver ta kostnaderna för anläggningar som behöver flyttas.



*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att det torde vara värdefullt för parterna med fortsatt externt stöd i förhandlingarna.

#### **Status 2024**

Kommunen är fortsatt intresserade av förvärva fastigheten. Den tågdepå för regionaltrafik som kommunens planer på stadsutveckling behövde förhålla sig till är nu i drift på TRV:s fastighet Nässjö 13:2.

Den stora utmaningen enligt kommunen är de uppställningsspår som är belägna på fastigheten. Det medför stora kostnader att ersätta spåren på annan plats, vilket inte anses vara ekonomiskt genomförbart för kommunen. Som en etapplösning gjorde därför kommunen en förfrågan till TRV om att köpa den del av Åker 1:6 som inte innehåller några spår. Den delen är ca 1 hektar och består till största del av en asfaltyta. Delar av området utan spår arrenderas ut till Nässjö Budservice för uppställning av lastbilar. Det finns även två internarrenden: ett för upplag av massor och ett för snötipp.

TRV utredde möjligheten och återkom den 7 februari 2024 med besked om att de avslår kommunens förfrågan med motiveringen att frågan om överlåtelse behöver hanteras i ett större sammanhang. Enligt TRV finns det ett flertal frågor som behöver hanteras innan mark kan avyttras till kommunen. Kommunen har inte tagit någon förnyad kontakt med TRV efter beskedet.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Diskussioner om marköverlåtelse har pågått under lång tid utan att resultera i avyttring. Den nya tågdepån som var en av förutsättningarna för att kommunen skulle kunna gå vidare med planerna på att förvärva mark är nu byggd och i drift. Verksamheter och spår är emellertid fortfarande i drift inom fastigheten och kommunens bedömning är att kostnaderna för att flytta dessa är för höga. Därför har de försökt få förvärva den del av fastigheten som är utan spår men fått avslag från TRV.

Utredningen avser att sammanföra och bistå parterna för att diskutera möjligheterna att komma vidare och hitta lösningar på kommunens behov av bostäder i ett centralt och attraktivt läge. Möte med kommunen och TRV är planerat till oktober 2024.

## 4.16 Sigtuna kommun

### Del av fastigheten Rosersberg 2:1. Förvaltare SFV.

Kommunen vill förvärva ett 16 hektar stort område av fastigheten för att kunna genomföra planer på bostadsbebyggelse. SFV har framfört att förvävsområdet ligger inom den skyddszon som har bedömts nödvändig för att bevara de kulturhistoriska intressena kring Rosersbergs slott och bör därför förbli i statlig ägo. På inrådan av *Samordning för bostadsbyggande* har kommunen låtit en konsult göra en utredning rörande kulturmiljövärdena vid Slottsvägen för att kunna fungera som stöd i fortsatta diskussioner.

I oktober 2020 informerade Sigtuna kommun *Samordning för bostadsbyggande* om att kommunen tills vidare inte tar någon ytterligare kontakt med SFV i markförvävsfrågan. Kommunen vill först invänta att arbetet med att den vägplan som möjliggör byggande av planskild korsning till området har kommit längre, alternativt har slutförts och därigenom att förutsättningarna för en ändrad markanvändning klargörs.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömning var att ett externt förhandlingsstöd vore värdefullt när parterna återupptar förhandlingarna.

### Status 2024

Inga diskussioner har förts sedan 2020. Kommunen uppger dock att de fortsatt är intresserade av fastigheten för att realisera bostadsplaner. Kommunen har tagit fram ett planprogram för området vid Rosersbergs station där del av fastigheten ingår. Projektet är ett av Sigtunas största utvecklingsprojekt med 2000–2500 bostäder samt service. Enligt tidigare bedömningar reduceras exploateringen med 500 bostäder om inte markförvärvet kan genomföras.

Det pågår ett arbete tillsammans med TRV avseende en åtgärdsvalsstudie för en planskild korsning vid Slottsvägen för att komma över järnvägen som är en barriär. När kommunen kommer vidare i att realisera den avser de också gå vidare med planerna på bostäder.

SFV uppger att de har lämnat remissyttranden kopplade till program- och detaljplaneärende Vantarboda som berör fastigheten. SFV motsätter sig förslaget på grund av negativ påverkan på SBM Rosersbergs slott och omgivande mark invid Slottsvägen. Riksantikvarieämbetet (RAÄ) har till

regeringen föreslagit att hela fastigheten Rosersberg 2:1 ska omfattas av det statliga byggnadsminnet.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

För att utveckla Rosersberg enligt planprogrammet behöver kommunen exploatera del av fastigheten. SFV har dock avstyrkt avyttring med hänsyn till negativ inverkan kulturmiljövården som skäl för att en egendom fortfarande ska ägas av staten.

Utredningen har, efter diskussion med SFV, uppmanat kommunen att ta kontakt med SFV om de vill återuppta dialogen. Kommunen och SFV har haft en första avstämning. Kommunen har efter mötet skickat en intresseanmälan till SFV om markköp. Utredningen kommer att bistå i det fortsatta processen.

#### **4.17 Södertälje kommun**

##### **Fastighet/fastigheter i närheten av Hall – Förvaltare Specialfastigheter.**

2018 pågick diskussioner mellan kommunen och Specialfastigheter om förvärv av ett större markområde som kan inrymma bostäder vilket bolaget ville sälja. Utredningen om *Statlig mark för bostadsbyggande* gjorde bedömningen att parterna klarar eventuella förvärvshandlingar utan hjälp.

*Samordning för bostadsbyggande* har därför inte kontaktat parterna och inte heller har utredningen blivit kontaktad av dem.

##### **Status 2024**

Varken kommunen eller Specialfastigheter har informerat utredningen om något intresse eller att diskussioner pågår.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Det bedöms inte vara aktuellt med marköverlåtelse. Därmed kommer utredningen inte engagera sig i ärendet.

#### **4.18 Trosa kommun**

##### **Områden inom fastigheterna Åby 2:1, Libbetomta 1:1 och Strössla 1:1. Förvaltare SFV.**

Kommunen har vid förhandlingar kring Ostlänken åtagit sig att bygga bostäder, men har ont om egen mark i Vagnhärad där den nya stationen ska byggas. Kommunen är därför angelägna att kunna fortsätta utveckla Vagnhärad tätort österut på SFV:s mark. Enligt kommunens bedömning kan totalt ca 1 500 bostäder uppföras på fastigheterna. SFV har pekat på att kommunens planer på bostäder står i konflikt med ett flertal intressen. På initiativ av *Samordning för bostadsbyggande* träffades kommunen, SFV och utredningen under 2018. SFV klargjorde då sin ståndpunkt att det aktuella markområdet är viktigt ur kulturmiljösynpunkt och för den jordbruksverksamhet verket bedriver.

För att parterna skulle få ett bättre underlag vid avvägningen mellan motstående intressen rörande den framtida markanvändningen enades man om att nya förhandlingar skulle inledas när en ny översiktsplan för Trosa hade tagits fram. Under 2020 var översiktsplanen ute för samråd och granskning. Ett möte ägde rum i december 2020 som avslutades med att parterna kom överens om att gemensamt arbeta för att hitta en lösning på kommunens behov av mark för bostadsbebyggelse.

*Samordning för bostadsbyggandes* bedömning var ett vore värdefullt med ett fortsatt externt stöd i förhandlingarna.

##### **Status 2024**

Trosa kommun är i allra högsta grad intresserade av ett markförvärv för att möjliggöra bostadsbyggande. Dialogen med SFV har avstannat då kommunen har valt att avvakta till dess att järnvägsplanen för Ostlänken genom Trosa kommun vunnit laga kraft. Skälet till detta är att ett markförvärv tydligt kopplades ihop med Sverigeförhandlingen och de åtaganden om bostadsbyggande som var en del av detta avtal mellan kommunen och staten. Järnvägsplanen för Ostlänken genom Trosa kommun vann laga kraft efter regeringsbeslut 27 mars 2024 och kommunen vill nu återuppta diskussionen.

SFV anger också att diskussionen varit vilande då kommunen inte har återkommit med ytterligare önskemål om förvärv för bostadsbyggande. De

informerar även att RAÄ har till regeringen föreslagit ett utökat SBM-skydd för Tullgarns slott och kungsgård.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Kommunen och staten har en överenskommelse där kommunen, som en del av Sverigeförhandlingen, åtagit sig att bygga bostäder med anledning av det nya resecentrumet i Vagnhärad. Kommunen har dock begränsat med egen mark och behöver därför tillgång till mark för att uppfylla sitt åtagande med staten. Det rör sig om ett väsentligt bostadstilskott för en kommun i tillväxt. Utredningen anser att det är viktigt att hitta lösningar som möjliggör för bostadsbyggande.

Kommunens behov av bostäder behöver hanteras i relation till områdets kulturmiljövärden och den jordbruksverksamhet som bedrivs på fastigheterna. RAÄ:s förslag om utökat SBM-skydd riskerar att påverka möjligheterna till bostadsbyggande negativt.

Nu när järnvägsplanen för Ostlänken genom Trosa kommun har fastställts är förutsättningarna bestämda och diskussionen kan återupptas. Utredningen kommer sammanföra parterna för att återuppta diskussionen och bistå för att de ska hitta en lösning på kommunens behov av mark för bostäder. Kommunen har efter stöd från utredningen tagit kontakt med SFV och efterfrågat ett möte för att återuppta dialogen. Möte mellan parterna och utredningen är inbokat i början på oktober 2024.

#### **4.19 Umeå kommun**

##### **Regementet 2:1. Förvaltare FortV.**

Umeå kommun är intresserad av att förvärva fastigheten Regementet 2:1, som är centralt belägen vid regementet och I20-området. För att realisera kommunens planer på bostäder krävs i första hand att Försvarsmakten flyttar den centralt belägna delen av verksamhetsområdet. Kommunen och Försvarsmakten tog under 2019 fram underlag som beskriver möjligheterna att hitta ny lokalisering för den militära verksamheten. Umeå kommun har i skrivelse i november 2020 hemställt till regeringen om att få förvärva fastigheten.

*Samordning för bostadsbyggande* avskrev ärendet då det vid tidpunkten bereddes inom Regeringskansliet.

## **Status 2024**

Regeringen avslag 2023 kommunens hemställan om att få förvärva fastigheten. Beslutet grundas bl.a. på FortV:s framställan att de inte har för avsikt att avyttra fastigheten då den nyttjas av Försvarmakten som inte angett någon ändrad inriktning för nyttjandet. Dialogen mellan kommunen och Försvarmakten om markområdet har dock fortsatt. I dagsläget pågår samtal och förslag som omfattar både markförsäljning, infrastrukturlösningar och flytt av skjutbanor.

Under 2023 inkom Försvarmakten via FortV med framställan om förvärv av kommunal mark inom I20-området för att kunna utveckla verksamheten. Kommunen vill som motprestation att FortV flyttar stadsnära skjutbanor till fältet norr om nya ringleden för att minska bullerpåverkan. En flytt av skjutbanorna skulle möjliggöra för bostäder på kommunal mark söder om och längs med E4:an. Sammantaget handlar det om ett par tusen nya bostäder som kan byggas. Det finns även planer på en ny gymnasieskola.

Umeå kommun framför att de har utarbetat konkreta förslag på lösningar som möjliggör en kvalitativ tillväxt både för Försvarmaktens verksamhet och Umeås bostadsbyggande. Kommunens förhoppning är att nå en lösning som gynnar tillväxt för båda parter.

## **Bedömning och fortsatt arbete**

Kommunen, FortV och Försvarmakten har en pågående dialog. Det är inte längre aktuellt för kommunen att köpa mark av FortV utan diskussionen är inriktad mot bl.a. att flytta skjutbanorna för att därigenom möjliggöra för bostadsbyggande och offentlig service på kommunens mark.

Ärendet skiljer sig från övriga ärenden då det inte längre handlar om att förvärva mark av staten för att bygga bostäder utan i stället om att åstadkomma bostadsbyggande på kommunens mark genom att flytta på Försvarmaktens övningsverksamhet i form av skjutbanor. Utredningen har dock bedömt det som viktigt att arbeta med detta ärende då det kan medföra ett betydande antal nya bostäder och att det är en fråga som varit aktuell under många år samt i tidigare utredningar.

Kommunen har efterfrågat utredningens stöd att driva ärendet och att vi bistår med en kontakt centralt på Försvarmaktens högkvarter för att det ska gå att komma vidare i processen. Utredningen har tagit kontakt med

Högkvarteret och avser att medverka och bistå i de fortsatta diskussionerna för att nå en lösning.

#### **4.20 Uppsala kommun**

##### **Valsätra 1:12 och 1:15. Förvaltare SFV.**

SFV hemställde i april 2019 till regeringen om bemyndigande att försälja fastigheterna. I samband med handläggningen av ärendet inom Regeringskansliet hösten 2020 har en ny värdering efterfrågats. Parterna har i samband med detta återupptagit dialogen om överlåtelsevillkoren. När parterna enats om villkoren bedömde *Samordning för bostadsbyggande* att beslut om avyttring bör kunna fattas.

##### **Status 2024**

SFV avyttrade 2021 fastigheterna till kommunen.

##### **Bedömning och fortsatt arbete**

Fastigheterna är avyttrade och därmed är det inte aktuellt för utredningen att arbeta med dem.

#### **4.21 Vaxholms stad**

##### **Del av Bogesund 1:1. Förvaltare SFV.**

Fastigheten är belägen på norra delen av Bogesundslandet. Markområdet ligger utanför befintligt naturreservat. Bruttoarealen för hela markområdet är 120 hektar. Kommunens plan var att till området på Bogesund flytta ut verksamheter som finns på Vaxön, t.ex. plats för bussuppställning, 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.

SFV har varit positiva till att diskutera en överlåtelse under förutsättning att tillkommande bebyggelse inte får en negativ påverkan på reservatet och dess natur- och kulturmiljövärden. SFV har efterfrågat en aktuell plan som visar den planerade markanvändningen innan de säljer mark för samhällsbyggnadsändamål. Inom kommunen pågick arbetet med att ta fram en ny översiktsplan som beräknades bli antagen hösten 2021. Enligt uppgift

från kommunen i februari 2020 torde förhandlingarna om marköverlåtelsen bli aktuella tidigast under 2022.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att det vore värdefullt för parterna med ett externt stöd i de kommande förhandlingarna.

#### **Rindö 2:256. Förvaltare FortV.**

Fastigheten är belägen kring Redutten på västra Rindö med närhet till färjeläget. Uppskattningsvis 250 bostäder har bedömts kunna inrymmas på fastigheten. FortV har varit positiva till att avyttra fastigheten. Kommunen arbetade 2020 med planeringen för området. Dock bedömdes det inte drivas så intensivt då det uppfattades vara svårt för kommunen att få ekonomi i projektet. Kommunen uppgav då att frågan om markköp sannolikt inte blir aktuell inom det närmaste året.

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

#### **Status 2024**

Det har inte förts några diskussioner gällande överlåtelse av fastigheterna de senaste åren. Vaxholm uppger emellertid fortsatt intresse av framtida marköverlåtelse för både Norra Bogesund (del av Bogesund 1:1) och Rindö 2:256. Båda de statliga fastigheterna anges vara viktiga för kommunen då det finns begränsat med mark inom kommunen för utveckling till följd av bl.a. strandskydd, natur- och kulturmiljövärden, transportled för farligt gods och jordbruksmark.

SFV uppger fortsatt att de är positiva till att diskutera förutsättningarna för en avyttring av del av Bogesund 1:1 för samhällsbyggnadsändamål. FortV framför att de är positiva till att avyttra Rindö 2:256. De avser lämna hela västra Rindö men avvaktar kommunens planarbete för området. De avser dock i närtid stycka och sälja befintlig byggnation i området, som separata registerfastigheter. FortV har inväntat och ställt krav på planprogram som visar kommunens inriktning och användning av marken för samhällsbyggnadsändamål. Kommunen och FortV informerar även om att det pågår en diskussion om att förvärva mark för parkering vid färjeläget på västra Rindö. Den frågan bedöms kunna hanteras utanför en större avyttring av fastigheten.



Staden framför att utvecklingen av Rindö 2:256 tidsmässigt ligger först av de två områdena. Del av Bogesund 1:1 är intressant ur ett långsiktigt perspektiv för utveckling. Markförvärv av Rindö 2:256 motiveras av kommunen utifrån att området finns med som utveckling för samhällsbyggnadsändamål i nyss gällande ÖP 2030 och i samrådsversionen för både ÖP 2040 samt planprogram för området.

Arbetet med kommunens nya översiktsplan – Vaxholm 2040 – pausades under 2021 för att ett nytt kulturmiljöprogram skulle tas fram, efter bl.a. synpunkt från Länsstyrelsen. Kulturmiljöprogrammet är nu klart och antogs av kommunfullmäktige i juni. ÖP arbetet är prioriterat och ska nu startas upp igen. Målsättningen är att det är klart om ett par år. I samrådsversionen av Översiktsplan 2040 är både norra Bogesund och västra Rindö utpekade som *utbyggnadsområde, blandad bebyggelse*. Båda fastigheterna är också utpekade som sekundärt bebyggelseläge i RUFS<sup>13</sup> 2050.

En förutsättning för att kommunen ska kunna växa och komma vidare med utvecklingen av de två områdena är bl.a. en VA-utbyggnad. Kommunen har en ny vattentjänstplan och planerar påbörja utbyggnad succesivt. Den VA-anslutning som planeras till Rindö har prioritet 1 i vattentjänstplanen. Det nya reningsverket i Margaretelund som möjliggör utbyggnaden ska vara i drift årsskiftet vid 2026/2027.

En utmaning för utvecklingen av västra Rindö är också att kapacitetsbrist vid färjeläget. En ÅVS har tagits fram tillsammans med TRV. Ombyggnad av färjeläget Rindö Västra är ett av åtgärdsförslagen i ÅVS:en. Föreslagna åtgärder innefattar duplicering av färjeläget för att öka robustheten och kapaciteten i färjetrafiken. Kostnaden beräknas till över 50 Mkr och finansieringsfrågan behöver lösas. Ett fortsatt arbete tillsammans med TRV planeras och målsättningen är att försöka få med åtgärden i länsplanen för infrastrukturåtgärder för att lösa finansieringen.

### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningen kan konstatera att kommunens intresse för fastigheterna kvarstår men att inga förhandlingar har skett på senare tid. Kommunen har arbetat med att skapa möjlighet för utveckling genom ny VA-plan och planerar för en succesiv utbyggnad av VA-nätet samt duplicering av

---

<sup>13</sup> Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

färjeläget på Västra Rindö. Två tids- och resurskrävande processer som kommit en bit på vägen. Finansiering för färjeläget saknas dock ännu.

Kommunen har pausat arbetet med den nya översiktsplanen vilket innebär att det saknas ett aktuellt och politiskt beslutat planeringsdokument som påvisar kommunens ambitioner att utveckla fastigheterna med bostäder och service. Att ta fram en ny ÖP är ett prioriterat arbete för kommunen som nu ska genomföras.

FortV är positiv till att avyttra fastigheten till kommunen för samhällsbyggnadsändamål. SFV är också initialt positiva och är öppna för att prova förutsättningarna för Vaxholm att förvärva marken. För att komma vidare i diskussionerna om en försäljning behöver emellertid kommunen för båda fallen en antagen ÖP eller liknande som visar utvecklingen för områdena.

Utredningen har bistått med att sammanföra parterna för att återuppta diskussionerna med syfte att komma vidare i förhandlingarna. Möte med representanter för kommunen och FortV respektive SFV har ägt rum i september 2024. På mötet diskuterades aktuella förutsättningar och det fortsatta arbetet.

Utredningens bedömer att det finns goda möjligheter att genomföra en överlåtelse i båda fallen när kommunen kommit längre i sin planering. Samtalen mellan parterna uppfattas som lösningsinriktade och en vilja att komma framåt. Kommunen och båda myndigheterna ska ha fortsatt kontakt och utredningen kommer att följa hur arbetet går under den fortsatta utredningstiden.

## **4.22 Växjö kommun**

### **Del av Kronoberg 2:1. Förvaltare SFV.**

Fastigheten omfattar ca 102 hektar och ligger norr om stadsdelen Lugnet i Växjö. Kommunen har i första hand varit intresserad av den del av fastigheten som består av skog och att kulturhistoriskt värdefulla delar av fastigheten inte bör bebyggas. Gällande ÖP pekade dock ut marken som rekreativ område. SFV efterfrågade ett bättre underlag från kommunen som visar på behovet och lämpligheten av bostadsbyggande på fastigheten.

Arbetet med ny översiktsplan för kommunen beräknades bli klar under hösten 2020. Om den nya planen redovisar bostadsbebyggelse eller annan exploatering på fastigheten är kommunen intresserad av ett förvärv. Enligt uppgift från kommunen i september 2019 kommer i sådant fall förhandlingar om markköp att bli aktuella tidigast 2021.

*Samordning för bostadsbyggande* bedömde att om förhandlingar om markförvärv blir aktuellt kommer parterna att kunna genomföra dem utan externt stöd.

#### **Hollstorp 7:16 samt Dänningelanda 2:6, 3:3, 6:2 och S:3. Förvaltare Sveaskog.**

Sveaskog och kommunen kunde inte enas om värdet på fastigheterna. Bolaget har därför försökt att sälja på den öppna marknaden. Ingen intressent har dock varit beredd att betala det pris som bolaget förväntar sig grundat på förväntningar om kommande exploatering.

Enligt uppgift från kommunen i september 2019 till *Samordning för bostadsbyggande* var en försäljning av fastigheterna inte längre aktuell.

#### **Status 2024**

Kommunen har inte kontaktat SFV och inga förhandlingar om markköp har inträffat sedan 2020 för del av Kronoberg 2:1. Kommunen anger dock fortsatt intresse och att marken skulle vara bra för att utveckla staden, även om inte nödvändigtvis för bostäder.

Hollstorp 7:16 har fortfarande inte avyttrats då vare sig kommunen eller annan intressent har varit beredd att betala det pris Sveaskog låtit fastigheten värderas till. Kommunen planerar emellertid inte för bostäder på fastigheten.

Dänningelandafastigheterna har avyttrats av Sveaskog till en privat exploatör. De ligger inom landsbygdssiktet i översiktsplanen och är därmed inte tänkt för någon större bebyggelse.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Kommunen uppvisar ett övergripande intresse för del av Kronoberg 2:1. Inga överläggningar mellan kommunen och SFV har emellertid ägt rum sedan 2020. Utredningen har medverkat till att kommunen och SFV har haft ett första möte för att diskutera förutsättningar för ett förvärv. Utredningen kommer att följa upp kommunens intresse och bistå i eventuella förhandlingar efter behov.

Utredningen kommer inte arbeta med Hollstorp 7:16 eftersom kommunen inte planerar för bostadsbebyggelse. Dänningelandafastigheterna är inte aktuella då de har avyttrats av Sveaskog.

#### **4.23 Örebro kommun**

##### **Olaus Petri 3:119. Förvaltare Jernhusen.**

Jernhusen hade 2018 behov av spårförbindelse och därmed var en nedläggning av stickspåret inte aktuell i närtid. *Samordning för bostadsbyggande* har därför inte arbetat med fastigheten.

##### **Universitetet 1. Förvaltare Akademiska Hus.**

Kommunen var 2018 intresserade att bygga bostäder på en del av fastigheten och intresserade av att genomföra en markbytesaffär med Akademiska Hus. Parterna har dock inte haft någon diskussion om eventuellt markbyte. *Samordning för bostadsbyggande* har inte arbetat med fastigheten.

##### **Status 2024**

Kommunen uppger att båda fastigheterna skulle kunna vara rimliga marköverlåtelser för bostadsbyggande, men att inget konkret har hänt sedan tidigare utredning.

På fastigheten Olaus Petri 3:119 uppger TRV att spåret fortfarande är aktivt med regelbunden trafik. Jernhusen anser inte heller att fastigheten lämpar sig för bostadsändamål.

Akademiska Hus informerar att det inom ramen för det pågående campusplanarbetet på Universitetet 1 undersöks för möjligheten att förtäta med bostäder i södra och östra delen av fastigheten. Campusplanen ska vara klar i juni 2024. Det pågår ingen dialog om eventuellt markbyte men att det eventuellt kan finnas föremål för överlåtelse för delar av mark.

##### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningen bedömer det inte som aktuellt med avyttring av fastigheten Olaus Petri 3:119 i dagsläget. På Universitetet 1 planerar Akademiska Hus för att förtäta med bostäder. Kommunen och Akademiska Hus bedöms kunna träffa en överenskommelse själva om det blir aktuellt att överlåta mark till kommunen. Utredningen kommer inte att arbeta med fastigheterna.

## 5. Ytterligare statliga fastigheter

I utredningens uppdrag ingår att undersöka om det finns fler statliga fastigheter som är lämpliga för bostadsbyggande, men även om det finns ett behov av statlig mark för offentlig service som behövs för bostadsbyggande eller ett behov av statlig mark för den pågående nyindustrialiseringen kopplad till fossilfri produktion av stål och viktiga komponenter för elektrifiering.

Utredningen har frågat fastighetsförvaltande myndigheter, statliga bolag och kommuner som följts upp från *Samordning för bostadsbyggandes* arbete om ovanstående. Utöver de 23 kommuner som följts upp från *Samordning för bostadsbyggandes* arbete har även de etablerings- och expansionskommuner vilka ingår respektive identifieras i *Uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län* (Fi 2022:A)<sup>14</sup> samt Stockholms stad tillfrågats. Utredningen har också uppmärksamats på att det pågår arbete i några ytterligare kommuner som kan innebära att det blir aktuellt med avyttring varför även dessa tillfrågats.<sup>15</sup>

Inventeringen visar att det pågår flera diskussioner om överlåtelse av statliga markområden mellan kommun och myndighet eller bolag utöver de som följts upp från *Samordning för bostadsbyggandes* arbete. Det finns även flera fastigheter som kommuner bedömer som lämpliga för bostadsbyggande och är intresserade av men där diskussioner inte initierats ännu.<sup>16</sup>

I det följande redogörs för de fastighetsdiskussioner som pågår och för de fastigheter som kommuner har informerat oss om att de har ett intresse av att förvärva men där diskussioner inte har initierats. Ett par kommuner, Kiruna och Stockholm, har framfört generella behov och synpunkter avseende hinder för stadsutveckling vilka också redogörs för. Genomgången, som är indelad efter kommun, avslutas med en bedömning och om utredningen avser arbeta med fastigheten.

### 5.1 Eslöv kommun

Kommunen vill förvärva ett ca 25 000 kvadratmeter stort område som förvaltas av TRV och ligger ca 200 meter från Eslövs station. Området utgör

---

<sup>14</sup> Boden, Gällivare, Kiruna, Luleå och Skellefteå kommun samt Karlskrona, Karlskoga, Mariestad, Ludvika, Sundsvall och Timrå kommun.

<sup>15</sup> Bjuv, Eslöv, Hässleholm och Karlshamn kommun.

<sup>16</sup> Inventeringen av kommunernas behov av statlig mark är troligtvis inte heltäckande och vi är öppna för att det kan uppkomma fler fastigheter och överlåtelseärenden under det fortsatta arbetet.

en del av godsbangården och består av lastning-/lossningsspår, en sidolastkaj och en ändlastkaj. Det finns också en yta som används för lagring av timmer.

Kommunen vill utveckla och exploatera området med bl.a. nya bostäder. Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för östra Eslöv och utgör en strategiskt viktig del i stadsomvandlingen. I fördjupningen anges att bangården ska bli en del av järnvägsstaden som ska förtätas med drygt 1 000 nya bostäder.

Kommunen och TRV har haft en dialog i flera år om kommunens intresse att förvärva området. Ett avtal om utredning om del av Eslövs bangård tecknades mellan kommunen och Trafikverket i april 2020. Kommunen har därefter låtit konsulter utreda alternativa lokaliseringar av Eslövs godsbangård. Konsulterna levererade en slutrapport i juni 2021. I utredningen konstateras att lastplatsen används i princip enbart av en aktör, Södra skogsägarna. Enligt uppgift trafikeras godsbangården med i snitt ett tåg per vecka.

En omlokalisering av godsbangården skulle kräva en ny terminalyta för att Södra skogsägarna ska fortsatt kunna lasta och lossa timmer.

Utredningsalternativen för omlokalisering har kostnadsbedömts till mellan 80-259 Mkr. Kommunen har bedömt att det är en för hög kostnad för att kunna gå vidare med en omlokalisering

### **Bedömning och fortsatt arbete**

Kommunen vill utveckla ett centralt och attraktivt område med bostäder och är angelägna om att hitta en lösning på sitt behov av mark. Området används idag sparsamt av en aktör och det går att ifrågasätta nyttan med hur området används i relationen till kommunens behov av bostäder. En utveckling av området är avhängigt nedläggning av spår och omlokalisering av verksamhet. En process som är både tidkrävande och som kommunen bedömt för kostsam.

Kommunen har efterfrågat utredningens stöd för att komma vidare i ärendet. Vi kommer att sammanföra parterna för att diskutera möjliga lösningar på kommunens behov av bostadsbyggande och bistå efter behov.

## 5.2 Gällivare kommun

Gällivare kommun har informerat utredningen om att antal statliga fastigheter som kommunen är intresserad av för att möjliggöra bostadsbyggande. Kommunen är intresserad av flera fastigheter som ligger i anslutning eller nära järnvägen som TRV förvaltar. Dels handlar det om två delar fastigheten Järnvägen 100:1 i centrala Gällivare vilka identifieras som viktiga pusselbitar för att möjliggöra angränsande bostadsbyggande. Dels om fastigheterna Järnvägen 100:5 och 100:4 och Gällivare 5:16 vilka ingår i kommunens utvecklingsområde Repisvaara. Hela område kan enligt FÖP bebyggas med 600-900 bostäder. Viss dialog uppges har förts med TRV om några av fastigheterna. Dock har ingen dialog förts på senare tid.

I anslutning till befintlig bebyggelse i Tjautjasbygden är kommunen intresserad av att förvärva fastigheten Lina 3:38 som förvaltas av SFV för landsbygdsutveckling. Tjautjas är en landsbygd i tillväxt som har en låg medelålder och ett strategiskt läge med närhet till Malmberget och LKAB industriområde. Kommunen identifierar det som ett strategiskt markförvärv för att möjliggöra en utveckling med småhus. Ingen dialog har ännu förts med SFV om potentiellt förvärv.

Kommunen är också intresserade av fastigheten Storlandet 5:1 (skifte vid Gällivare flygplats) som Sveaskog förvaltar. Fastigheten ses som intressant för att i ett första skede möjliggöra tidsbegränsade bostäder som efterfrågas till följd av industrins gröna omställning och som behövs i en övergångsperiod tills det finns permanenta bostäder. På längre sikt lämpar sig området för industrimark, exempelvis i form av storskalig livsmedelsproduktion.

### Bedömning och fortsatt arbete

Alla ärenden befinner sig i ett tidigt skede. Antingen är det ett initialt intresse från kommunen eller så har en övergripande dialog förts med förvaltande myndighet som i fallet med TRV. Utredningen har för avsikt att fördjupa sig i förutsättningarna för bostadsbyggande på fastigheterna och sammanföra kommun med förvaltande myndigheter och bolag för att påbörja diskussion om avyttring.

## 5.3 Gävle kommun

I Gävle kommun planeras en omvandling av verksamhetsområdet Näringen till en ny funktionsblandad stadsdel med 6000 bostäder och verksamheter.

En förutsättning för utvecklingen är att Ostkustbanans dubbelspårutbyggnad norr om Gävle realiserar och att existerande bangård kan flyttas. Kommunen och staten har ett avtal där kommunen åtar sig att bygga bostäder och staten att flytta bangården. En flytt av bangården frigör mark som kommunen kan förvärva för att förverkliga sina planer på bostadsbyggande.

I nuläget saknas dock finansiering för flytten av bangården. Enligt TRV kan Naringens bangård, i och med uteblivande i senaste Nationell plan, tidigast vara flyttad 2038 om full finansiering tillkommer i nästa revidering av Nationell plan år 2026. Bl.a. detta påverkar tidsplanen för utbyggnad av området varför kommunen till regeringen inkommit med en hemställan där de framfört ett behov att skjuta fram tidsplanen för att bygga de 6 000 bostäderna från 2040 till 2055 (LI2023/02281).

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Flytten av Naringens bangård behöver finansieras för att området ska kunna utvecklas och 6 000 bostäder byggas enligt avtalet mellan staten och Gävle kommun. En framtida marköverlåtelse till kommunen är också avhängig flytt av bangården.

Utredningen vill framföra det centrala i att flytten av bangården finansieras för att kommunen ska få tillgång till byggbar mark att bygga bostäder på. Utredningen avser inte att arbeta med ärendet eftersom möjlighet att avyttra marken är avhängigt beslut som kan komma att tas i nästa revidering av Nationell plan 2026, det vill säga efter utredningens slutredovisning.

#### **5.4 Helsingborg stad**

Helsingborgs stad är intresserade av att förvärva fastigheterna Söder 2:69 och 2:70 som Jernhusen förvaltar. De vill också upphäva TRV:s servitut för järnvägstrafik som belastar stadens fastighet Gamla staden 8:1. I såväl befintlig översiktsplan som den pågående uppdateringen av översiktsplanen, *Stadsplan södra staden*, redovisas fastigheterna för utveckling och omvandling till bostäder.

På fastigheterna Söder 2:69 och 2:70 finns befintlig bebyggelse i form av lokstallar vilka är bevaransvärda utifrån kulturmiljö. I förslaget till ny översiktsplan föreslås angränsande ytor användas för parkändamål vilket möjliggör för en tätare bebyggelse av bostäder i angränsande områden. Viss bostadsbebyggelse, uppskattningsvis ca 100 bostäder, kan även lokaliseras på



fastigheten för att skärma av buller från västkustbanan och skapa ytterligare mervärden i utvecklingsområdet. Staden för en dialog med Jernhusen kring utvecklingsinriktningen och att staden önskar förvärva fastigheten.

Fastigheten Gamla staden 8:1 används i dagsläget för järnvägstrafik. Kommunens ambition är att utveckla del av fastigheten till bostadsområde med ca 150-200 bostäder samt kontor. En omvandling av området ska också leda till bättre kopplingar i centrala Helsingborg med minskade barriäreffekter. En potentiell utveckling av området hör ihop projektet dubbelspårsutbyggnad av Västkustbanan, Maria station – Helsingborg som preliminärt kan vara färdig runt år 2038. Staden och TRV har ett pågående arbete kring detta.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningen kommer att fördjupa sig avseende möjligheterna att avyttra fastigheterna Söder 2:69 och 2:70 och bistå parterna efter behov. Utredningen avser däremot inte att arbeta med Gamla staden 8:1 eftersom möjligheten att upphäva TRV:s servitut och avveckla spår ligger långt fram i tiden och är avhängigt projektet dubbelspårsutbyggnad av Västkustbanan, Maria station – Helsingborg.

#### **5.5 Hässleholms kommun**

Kommunen arbetar med att utveckla bostäder i anslutning till Hässleholms centralstation. Projektet heter Västra Centrum och möjliggör en utbyggnad upp till 1500 bostäder. En strukturplan har tagits fram för området. Kommunen är intresserad av att förvärva två områden som berör del av fastigheterna Hässleholm 88:33, del av Kärråkra 114:11 och 114:69 som TRV förvaltar vilka ligger i direkt anslutning till utbyggnadsområdet. Det avser två lastplatser, en lastplats för godsbangård och en timmerlastplats. Båda dessa områden berörs av järnvägsspår.

Det mindre av de två områdena handlar om uppskattningsvis om 3-4 bostadskvarter med uppskattad exploatering om i storleksordning 350 bostäder samt kontorslokaler. Det större området rör sig om cirka 8-10 hektar mark med bara ett mindre tillskott av redan kommunal mark. Där uppskattas det kunna handla om ca 400 bostäder på TRV:s fastigheter.

Kommunen framför att de även kommer att ta fram en ny FÖP för Hässleholm där de avser att utreda hur staden kan utvecklas tillsammans

med Hässleholms centralstations utveckling med nya spår med mera. I samband med detta tas ett samverkansavtal med TRV fram som börjar bli klart. TRV har också påbörjat en funktionsutredning för Hässleholms centralstation där även kommunen deltar.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Kommunen planerar för stadsutveckling och bostadsbyggande i anslutning till centralstationen och är intresserade av att förvärva två områden för att möjliggöra detta. Fastigheterna berörs av järnvägsspår och funktioner för järnvägen. För att det ska bli aktuellt att förvärva marken behöver spår läggas ned och verksamheter omlokaliseras. TRV och kommunen uppfattas ha ett upparbetat samarbete. Utredningen kommer fördjupa sig i möjligheterna att bygga bostäder på fastigheterna och bistå i diskussionen parterna emellan efter behov.

### **5.6 Karlshamns kommun**

Kommunen arbetar med att utveckla en ny stadsdel med bostäder, service och handel vid järnvägsstationen. Området planeras i etapper och i dagsläget pågår detaljplanearbete för etapp 1. Den statliga mark som kommer beröras är spårområdet som förvaltas av TRV och som planeras att utvecklas i etapp 3. En förutsättning för att förvärva och exploatera denna del är att rangerbangården flyttas. Det pågår ett arbete mellan kommunen och TRV för att flytta rangerbangården från centrala Karlshamn till Stillerydsområdet. Kommunen anser inte att de kommit så långt i nuläget att det är aktuellt att diskutera förvärv.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Flytten av rangerbangården kommer att frigöra mark för stadsutveckling i attraktivt och centralt läge i Karlshamn. Kommunen och TRV uppfattas ha ett bra samarbete i frågan. Det är en tidskrävande process och det är inte aktuellt med förvärv i dagsläget. Utredningen kommer inte arbeta med ärendet och bedömer att parterna själva bör kunna hantera kommande förhandlingar när flytten av bangården realiserats.

### **5.7 Kiruna kommun**

Kiruna kommun har till utredningen framfört att de har ett stort behov av mark kring tätorten för att kunna utvecklas. År 2030 beräknas kommunen ha en bostadsbrist motsvarande 800-1000 bostäder. Detta kan jämföras med hela beståndet på ca 11 000-12 000 bostäder. Framför allt bedöms småhus

och radhus komma att efterfrågas. Kommunen behöver mark för att bygga bostäder. De behöver också mark för att flytta verksamheter, så att de kan bygga bostäder på den mark där verksamheterna tidigare fanns.

Kommunen äger själva endast ca 1.5 promille av all mark i kommunen. Staten äger över 70 procent och SFV förvaltar huvuddelen av den statliga marken väster om odlingsgränsen. Bostadsbyggande försvåras också av kommunen ligger norr om odlingsgränsen samt att en mängd riksintressen ligger som ett raster över kommunen, t.ex. rennäringsgränsen. Kiruna tätort ligger också placerat med gruven på ena sidan och rennäringsgränsen på andra sidan vilket begränsar möjligheten för staden att växa.

Huvudprincipen är att friköp av statens mark ovan odlingsgränsen ska ske restriktivt. För försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen finns en särskild beslutsordning. Enligt 1 § rennäringsförordningen (1993:384), RNF, är det regeringen som prövar frågor om försäljning. SFV, som förvaltar marken, får tillsammans med några andra myndigheter och berörd sameby yttra sig inför regeringens beslut när en ansökan om förvärv gjorts.

Det pågår processer för avyttring av statlig mark som SFV förvaltar till kommunen för samhällsbyggnadsändamål. Bl.a. försäljning av del av fastigheten Kiruna 1:1 där regeringsbeslut (LI2023/03108) har erhållits att medge markförvärv till kommunen för att bl.a. kunna uppföra ett nytt sjukhus. SFV och kommunen ska enligt beslutet komma överens om förutsättningarna för förvärvet. Försäljning av fastigheterna Kiruna 1:163 och del av Kiruna 1:1 pågår också till det helägda kommunala bolaget Tekniska verken i Kiruna AB för avfallshantering. SVF framhåller att ytterligare ärenden kan förväntas och att de är generellt positiva till överlåtelser för samhällsbyggnadsändamål.

### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningen konstaterar att kommunen har en brist på mark för att kunna möta bostadsefterfrågan och att få tillgång till byggbar mark en nyckelfråga för kommunens utveckling.

För de pågående fastighetsärendena bedömer utredningen att kommunen och SFV själva kan slutföra dessa. Parterna bedöms ha en utarbetad dialog.

Utifrån den informationen vi har i nuläget kommer utredningen inte att arbeta med överlåtelse för någon specifik fastighet.

### **5.8 Kungälv kommun**

Kommunen framhåller i sitt svar till utredningen intresse för att utveckla Bohus Fästning (Fästningsholmen). Fästningsholmen är ett statligt byggnadsminne som SFV i huvudsak förvaltar. Kommunen har nyttjanderätt på hela holmen de kommande 25 åren med möjlighet till förlängning. Kommunen har ett vandrarhem och en kiosk på den statliga marken och hyr Bohus Fästning för att sen i sin tur hyra ut den till en aktör. Detaljplanen på holmen tillåter endast ett fåtal tillbyggnader/ombyggnader av mindre karaktär, utöver det är ingen utveckling möjlig enligt kommunen.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utvecklingen av Fästningsholmen bedöms vara av begränsat intresse för utredningens uppdrag. Utredningen kommer inte att arbeta med ärendet.

### **5.9 Linköpings kommun**

I sitt svar till utredningen uppger kommunen att Jernhusen förvaltar mark i anslutning till Ostlänken som är intressant för stadens utveckling. Det rör sig bl.a. om fastigheterna Vasastaden 1:2, 1:5 och 1:6. Kommunens uppfattning är att Jernhusen själva avser att utveckla fastigheterna varför de inte har någon djupare dialog om att förvärva fastigheterna. Det finns dock ett intresse från kommunen då det rör sig om områden som kan bli intressanta för bostadsbyggande.

Kommunen framför också att det pågår en övergripande dialog mellan dem och TRV avseende mark i anslutning till Ostlänken. Här är kommunen intresserad av den mark som kan omvandlas till bostäder och verksamheter.

Planläggning pågår för Ostlänkens sträckning i centrala Linköping med ca 1 mil ny järnväg och nytt resecentrum. Ett första samråd om spårlinjen är planerat till hösten 2024 och samråd om järnvägens markanspråk och utformning är planerat till 2026. Därefter ska järnvägsplanen fastställas. Ostlänken planeras att vara i drift genom Linköping 2035.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Ostlänkens nya dragning och nytt resecentrum kommer att innebära en stor stadsomvandling med nya bostäder, arbetsplatser och service. Kommunen

har indikerat att de har ett generellt intresse i av mark i anslutning till Ostlänken för bl.a. bostäder. Förutsättningarna för eventuellt kommande förvärv kommer att tydliggöras när järnvägsplanen har fastställts vilket är efter utredningens slutredovisning. Utredningen avser därför inte att arbeta med ärendena.

#### **5.10 Ludvika kommun**

Kommunen har identifierat två områden som är av intresse i kommunens utveckling av nya bostadsområden. Dels förvaltar Statens geologiska undersökning (SGU) flera fastigheter (Ludvika 4:6, 4:7, 4:9, 4:11, 4:13, 4:14) i Ludvika tätort som uppges kunna vara intressanta för väganlutning till ett nytt bostadsområde. Dels det sjönära skiftet på fastigheten Saxhyttan 19:3 som förvaltas av Sveaskog.

För dessa områden ser kommunen en långsiktig potential. Inget av områdena är i dagsläget utpekade för bostäder i gällande ÖP eller detaljplaner. Om förvärv ska bli aktuellt har kommunen för avsikt att först utreda förutsättningarna inför en förfrågan.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Intresset från kommunen för fastigheterna är i ett tidigt skede och det finns inga kommunala planer som anger bostadsutveckling för områdena. Kommunen behöver komma längre i sin planläggning innan det kan bli aktuellt med förvärv. Utredningen kommer inte att arbeta med fastigheterna.

#### **5.11 Malmö stad**

Utöver de fastigheter som i tidigare utredningar identifierat har Malmö meddelat ytterligare statliga fastigheter som de är intresserade av att förvärva. Staden är intresserade av fastigheterna Kirseberg 30:251 som förvaltas av Jernhusen och Innerstaden 31:13 som förvaltas av TRV. Fastigheterna anges som långsiktigt intressant för bostäder och annan exploatering.

De är vidare intresserade av fastigheterna Kirseberg 2:1 och Kirseberg 30:286 som förvaltas av TRV och ligger i anslutning till Simrishamsbanan. En överlåtelse till kommunen skulle underlätta utvecklingen till grönt stråk samt även för bostadsexploatering i anslutning.

Staden är också intresserad av flera delområden av fastigheten Ringvägen 1:1 längs med järnvägen. Förvaltare till fastigheten är Svedab. De områden som

är framförs som intressanta för bostäder och service ligger vid rastplats vid *Bunkeflostrand, Södra Hyllie* samt *Svågertorp/Petersborg*.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningen har för avsikt att ta ett samlat grepp på de fastigheter Malmö stad är intresserade av att förvärva genom att sammanföra relevanta parter och diskutera processen framåt. Det inkluderar såväl dessa fastigheter som tidigare identifierade fastigheter som är fortsatt aktuella.

Kommunen har också efterfrågat utredningens stöd i att initiera kontakt och diskussion med Svedab då staden saknar denna kontaktyta. Utredningen har tagit kontakt med Svedab och avser sammanföra parterna.

#### **5.12 Mariestads kommun**

Kommunen är intresserade av att förvärva ett 46 hektar stort skogsområde av Sveaskog inom del av fastigheten Marieholm 1:13 (3). Bakgrunden är att AB Volvos etablering av en fabrik för battericellstillverkning förmodas föra med sig ett behov av nya bostäder. Delar av fastigheten Marieholm 1:13 (3) ingår i det som i kommunens fördjupade översiktsplan för Mariestads tätort är utpekad som framtida tätortsexpansion/ny stadsdel. Hela området *Stadsdel Väster* kan fullt utbyggt omfatta ca 3000 bostäder. Av dessa rymms uppskattningsvis 1000 inom området som kommunen vill förvärva av Sveaskog. Främst är det småhus/parhus som planeras i den delen av stadsdelen.

Parterna har haft diskussioner om förvärv sedan vintern 2022/23. Frågan har enligt kommunen dragit ut på tiden pga. av att kommunen och bolaget inte har hittat varandra prismässigt och att Sveaskog har önskat invänta att den fördjupade översiktsplanen vinner laga kraft. FÖP:en har i maj 2024 vunnit laga kraft och kommunen har för avsikt att återuppta dialogen igen under hösten 2024.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Det är viktigt att kommunen får tillgång till marken för att kunna bygga de bostäder som behövs för industrins gröna omställning. Förutsättningar för överlåtelse bedöms som goda. Kommunen planerar för bostäder på fastigheten och har nu en aktuell FÖP som tydliggör denna inriktning. Parterna behöver emellertid komma överens om priset för att en överlåtelse

ska kunna genomföras. Utredningen kommer att följa ärendet och bistå parterna efter behov.

### **5.13 Sigtuna kommun**

I Sigtuna kommun pågår diskussioner om försäljning av fastigheten Venngarn 1:3 (Viby by). Kommunen har inkommit med intresseanmälan angående förvärv av Viby by till SFV som förvaltar fastigheten. SFV uppger att de är positiva till avyttring. Arbete med framställan till RAÄ och kunskapsunderlag pågår.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Parterna bör kunna komma överens om marköverlåtelsen utan externt stöd. SFV är positiva till överlåtelse och kommunen har inte informerat utredningen om att de är i behov av något stöd. Utredningen kommer inte arbeta med ärendet.

### **5.14 Stockholms stad**

Stockholm stad är inte med i *Samordning för bostadsbyggandes* slutrapport eller tidigare utredningar. Utredningen har kontaktat staden för att undersöka om det finns några statliga fastigheter som staden är i behov av. Stockholm stad har hittills inte identifierat något markområde som de önskar förvärva. Staden har dock med ett antal ärenden exemplifierat där statlig mark och statligt agerande påverkar möjligheterna till stadsutveckling. Det handlar i flera fall om att skapa förutsättningar att bygga på mark i anslutning till vägar och järnvägar och då TRV:s krav och begränsningar har en negativ inverkan på stadens planer och hur många bostäder som kan byggas.

Bl.a. handlar det om möjligheten till stadsutveckling i anslutning till TRV:s tunnlar och vägområden och tolkningen av skyddszon. Staden bedömer att om det blir ett totalförbud gällande intrång i skyddszoner och vägområden skulle minst 10 000 bostäder i ett trettiotal projekt på ett eller annat sätt komma att beröras. Det försvårar i sin tur stadens möjlighet att klara sina åtaganden om ökat bostadsbyggande i Stockholms- och Sverigeförhandlingarna samt stadens uppsatta bostadsmål.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Utredningen konstaterar att det finns flera exempel på när stadens planer på bostadsbyggande är i målkonflikt med statliga intressen och förehavanden.

Utredningen kommer emellertid inte arbeta med dessa frågor då det inte handlar om avyttring av mark för bostadsbyggande.

Staden ska återkomma med till utredningen om de identifiera statlig mark de är intresserade av att förvärva. Utredningen inväntar stadens svar. I dagsläget kommer utredningen inte att arbeta med någon överlåtelse.

### **5.15 Sundsvalls kommun**

Sundsvalls kommun har skickat en översiktlig lista på statliga fastigheter i kommunen och markerat ett antal av dessa som skulle kunna vara intressanta för kommunen att förvärva. De markerade fastigheterna förvaltas av TRV och är i kommunens ÖP utpekade som bebyggelseutveckling eller verksamhetsområde.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Kommunen har endast översiktligt informerat om fastigheter som kan vara intressanta. Utredningen har efterfrågat ett förtydligande från kommunen om de vill gå vidare med förvärv och om de har behov av utredningens stöd.

### **5.16 Umeå kommun**

Akademiska Hus har informerat utredningen om att det pågår ett planarbete tillsammans med Umeå kommun på bolagets fastighet del av Stadsliden 6:6 (Liljansberget och Campusparken). Detaljplanen för Liljansberget innebär ny bebyggelse som totalt möjliggör för ca 1 100 bostäder medan detaljplanen för Campusparken möjliggör för ca 450 studentbostäder. Bolaget uppger att pågår en generell dialog kring eventuell marköverlåtelse för området som avser Liljansberget. Umeå kommun har inte lämnat någon information till utredningen om önskemål att förvärva mark eller behov av stöd vid eventuella diskussioner.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Akademiska Hus är delaktiga och drivande i utvecklingen av området. Eventuell överlåtelse bedöms kunna hanteras själva av parterna om det blir aktuellt. Utredningen avser inte arbete med ärendet.

### **5.17 Uppsala kommun**

Utöver de fastigheter som tidigare varit aktuella i Uppsala och som avyttrats till kommunen pågår diskussioner om Håga 10:35 och del av fastigheten Husbyborg 1:81 som SFV förvaltar samt Kåbo 1:20 som Jernhusen förvaltar.



För Håga 10:35 pågår inledande diskussioner beträffande möjlig försäljning av mark för friluftsområde. Enligt SFV ska kommunen återkomma när de är redo för förvärv. För Husbyborg 1:81 diskuteras en trepartsuppgörelse med FortV, SFV och kommunen. Kommunen får mark i Librobäck mot att kommunen i sin tur avyttrar mark till FortV i området kring Ärna flygfält. Partena uppges vara i princip överens men visst omtag behövs pga. synpunkter från Lantmäteriet.

Inom den nya stadsdelen Rosendal förvaltar Akademiska Hus fastigheten del av Kåbo 1:20. Etapp 5 i utbyggnaden av stadsdelen utgörs huvudsakligen av mark som ägs av Akademiska Hus och det är en pågående dialog kring marköverlåtelse för byggrätter.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Diskussionerna bedöms fortlöpa mellan parterna och kommunen har inte informerat utredningen om något behov av stöd. Utredningen avser inte att arbeta med ärendena och överlåtelser anses kunna genomföras utan utredningens stöd.

#### **5.18 Vaxholms stad**

Kommunen vill förvärva fastigheten Vaxön 1:1(1) från SFV för rekreatiönsändamål. Batteriparken ligger på fastigheten. Ansökan om lantmäteriförrättning är inskickad i februari 2024 och om avstyckningen går igenom kan den nya fastigheten avyttras till kommunen.

#### **Bedömning och fortsatt arbete**

Försäljningen är i slutskedet. Utredningen kommer inte att arbeta med fastigheten.

#### **5.19 Behov av mark för offentlig service**

I uppdraget ingår att undersöka behov av statlig mark för offentlig service. En förutsättning ska vara att marken som efterfrågas krävs för att åstadkomma ett tillskott av nya bostäder. Det exemplifieras som att det kan handla om behov av mark för energiproduktion, avfallshantering, skolor och förskolor samt mark för fritid och rekreation.

Diskussionerna om överlåtelse sker i regel tidigt i planprocessen när kommunernas planering är på en övergripande och strategisk nivå. I kommunernas ÖP som vanligen ligger till grund för diskussionerna om

överlåtelse inte markanvändningen preciserad mer utförligt än att det ska vara exempelvis bebyggelseutveckling eller blandad stad. Detta inbegriper allt som oftast en utveckling av både bostadsbyggande och offentlig service. Kommuner uttrycker i linje med detta i flera fall ett behov av mark för bostadsbyggande som också inkluderar varierande inslag av offentlig service för att kunna åstadkomma attraktiva boendemiljöer.

Det finns flera exempel på överlåtelseärenden där kommunen ser behov av marken för att kunna utveckla den med både bostäder och offentlig service. Det gäller generellt där större sammanhängande stadsutveckling planeras. Ett exempel är fastigheten Rystad Tuna 1:1 i Linköping där kommunen framför att det är svårt att få till ett bra bostadsområde om de inte också får förvärva mark och har rådighet över kringfunktioner som naturområden för rekreation m.m.

Att kommuner har ett specifikt behov av statlig mark och fastigheter enbart för offentlig service har däremot visat sig vara relativt ovanligt. Det vill säga att kommunen efterfrågar statliga fastigheter för en avfallsanläggning, en energianläggning, en skola eller liknande utan att det är en del av bostadsbyggande på fastigheten. Det finns emellertid några ärenden där möjligheten att anlägga och utveckla områden för fritid och rekreation framställs som en förutsättning för intilliggande bostadsbyggande. I Vaxholm kommun har det också funnits tidiga planer på att flytta en återvinningsanläggning till fastigheten del av Bogesund 1:1. Det skulle frigöra annan mark centralt i Vaxholm som kan utvecklas med bostäder.

### **Bedömning och fortsatt arbete**

Variationer i inslag av offentlig service är ofta en del av kommunernas planer på att utveckla fastigheterna. I synnerhet när det handlar om större sammanhängande områden för stadsutveckling. Utredningen kommer att verka för att områden som också behövs för offentlig service i relation till bostadsbyggandet, exempelvis för fritid och rekreation, ska vara en del i överlåtelsen då det är en central del av samhällsbyggandet.

Utredningen har däremot inte identifierat att det finns någon större efterfrågan eller behov av statliga mark enbart för offentlig service, exempelvis vad gäller anläggningar för energi- och avfallshantering eller liknande. Behovet bedöms således inte särskilt stort i det avseendet.

## 5.20 Behov av mark för nyindustrialisering

Runt om i landet pågår planering för nyindustrialisering kopplad till fossilfri produktion av stål och viktiga komponenter för elektrifiering. En del av uppdraget är att undersöka kommuners behov av statlig mark för dessa ändamål. Utredningen har kontaktat kommuner i Norr- och Västerbottens län och ett antal övriga industri- och etableringskommuner för att undersöka deras behov. Två kommuner har informerat utredningen om behov av statlig mark särskilt kopplat till industrins gröna omställning, Boden och Gällivare kommun.

I Boden pågår förhandlingar mellan kommunen och FortV. Kommunen önskar förvärva ca 44 hektar av fastigheten del av Svartbyn 6:169 i anslutning till H2 Green Steel samt fastigheten Svartbjörsbyn 11:77 om ca 134 hektar för att få tillgång till mark för industriändamål. På den senare fastigheten planerar kommunen för Boden Cleantech Center som ska för att vara ett industriområde inriktat mot grön teknologi. Boden Cleantech Center beskrivs ett utvecklingsområde som är centralt i Bodens omvandling till en mer hållbar och miljövänlig framtid.

I Gällivare kommun har LKAB behov av lämplig mark för kommande industrietablering i form av en anläggning för järnsvampsproduktion med fossilfri vätgas. Anläggningen är en del bolagets gröna omställning att sänka utsläppen av koldioxid. LKAB har lämnat in en ansökan till SFV om att köpa mark för ändamålet i närheten av Porjus, Råneträsk 5:77 m.fl. Enligt kommunen är det även ett alternativ att kommunen köper marken av SFV då framtida markprocesser bedöms bli enklare för kommunen att hantera om de äger marken. SFV har i dialog med utredningen framfört att diskussioner pågår och att de initialt ser positivt på en försäljning.

I övrigt har inte de kommuner där det pågår större industrietableringar, eller de andra kommuner som ingår i utredningen inventering, förmedlat något behov av statlig mark för verksamheter särskilt relaterade till den gröna industriella omställningen. Inte heller myndigheter eller bolag har uppgett att det pågår några diskussioner relaterat till detta. Umeå kommun har exempelvis informerat utredningen om att de har verksamhetsområden för gröna industrietableringar där dialog pågår om stora etableringar.

Det finns dock ett par kommuner som uppger intresse för statligt ägda markområden för industri- och verksamhetsmark. Göteborgs stad uppger att

de arbetar med ett planprogram för Säve flygplats som planeras för att bli ett sammanhängande verksamhetsområde. Inom planprogrammet finns det två fastigheter som ägs av FortV vilka staden är intresserade att diskutera förvärv utav. FortV framför emellertid att det finns planer på att köpa tillbaka del av Säve flygplats för Försvarsmaktens verksamhet. De fastigheter som FortV redan äger bedöms vara viktiga för försvaret.

Även Linköpings kommun uppger ett intresse för verksamhetsmark som ägs av staten. I den gällande översiktsplanen är delar av fastigheten Malmen 2:7 som förvaltas av FortV utpekade som utbyggnadsområde för framtida verksamheter. FortV informerar att Försvarsmakten har verksamhet där och att de är intresserade av att själva köpa mer mark, genomföra markbyte med kommunen och/eller justera gränserna för marken.

### **Bedömning och fortsatt arbete**

I Boden och Gällivare kommun efterfrågas statlig mark för att möjliggöra för industrins gröna omställning. Överlåtelsediskussioner pågår i båda fallen mellan parterna. Utredningen kommer att följa pågående förhandlingar och verka för att möjliggöra avyttring av dessa markområden.

Utredningen har utöver detta hitintills inte kommit fram till att det finns någon större efterfrågan på statlig mark för att möjliggöra industrins gröna omställning med dess tillhörande verksamhetsetableringar. Behovet av statlig mark för detta ändamål bedöms utifrån inventering och aktuell lägesbild vara begränsat.

Göteborg och Linköping kommun har visat intresse för verksamhetsmark som ligger på fastigheter som FortV förvaltar. Förvärv av dessa markområden bedöms inte som aktuella i dagsläget då Försvarsmakten uppfattas ha behov av marken. Verksamheterna som planeras är inte heller inriktade mot grön omställning. Utredningen kommer inte att arbeta med dessa ärenden.

## **6. Sammanställning fastigheter**

I det följande redogörs för de överlåtelseärenden som utredningen kommer arbeta med respektive inte har för avsikt att prioritera. Sammanställningen utgår ifrån ovanstående inventering av fastighetsärenden och utredningens bedömning för fortsatt arbete.

Flera av de är fastighetsärenden som varit aktuella i tidigare utredningar och som *Samordning för bostadsbyggande* arbetade med är fortsatt aktuella. Av de 20 fastigheter, vilket motsvarar elva överlåtelseärenden, i tio kommuner som *Samordning för bostadsbyggande* i sin slutrapport bedömde behövde externt stöd för att komma till avslut i förhandlingarna är fortsatt flera aktuella. Efter vår inventering bedömer vi att åtta av dessa ärenden i sju kommuner är aktuella. Det gäller fastigheter i Gävle, Kristianstad, Linköping, Nässjö, Trosa, Sigtuna och Vaxholms kommun.

I tre ärenden som i den tidigare utredningen bedömdes i behov av externt stöd har vi kunnat konstatera att det inte längre är aktuellt för oss att bistå. Det gäller ärenden i Landskrona, Helsingborg och Norrköpings kommun. I Landskrona har diskussionerna mellan staden och TRV fortsatt och kommit så långt att vi bedömer att de inte behöver något stöd. Staden har förvärvat marken inom bangården och beslut om nedläggning av spår har tagits vilket skapar möjlighet för kommunen och TRV att komma vidare i processen för att marken ska kunna byggas med bostäder och ny bussterminal.

För fastighetsärendena i Helsingborg och Norrköping är det inte längre aktuellt med avyttring. I Helsingborg är det en kombination av att kommunen inte planerar för bostäder och att fastigheterna ingår i ett riksomfattande nät av kombiterminaler. I Norrköping behöver fastigheten vara kvar i statlig ägo då Försvarmakten har verksamhet på fastigheten.

För flera av de fastighetsärenden som *Samordning för bostadsbyggande* bedömde att externt stöd inte behövdes för att avsluta förhandlingarna har inte fastigheten avyttrats. Några av dessa fastigheter kommer utredningen att arbeta med då diskussionen varit vilande, avstannat eller att parterna haft svårt att komma överens. Utredningen kan i dessa fall bistå i att aktivera samtalet parterna emellan och föra diskussionerna framåt. Det gäller för överlåtelseärenden i Boden, Kristianstad, Malmö och Växjö kommun.

Det har även tillkommit ett par fastigheter som avskrevs av *Samordning för bostadsbyggande* eftersom de inte bedömdes som aktuella då som utredningen kommer att arbeta med. Det gäller för Kungälv kommun där det finns ett förnyat intresse från kommunen att bygga bostäder och i Umeå kommun där kommunen i samverkan med FortV och Försvarmakten försöker möjliggöra för bostadsbyggande.

Det har också tillkommit nya fastigheter efter *Samordning för bostadsbyggandes* slutrapport i december 2020 där det antingen finns ett initialt intresse från kommunen eller redan pågår diskussioner mellan parterna. I flera av dessa ärenden pågår arbetet med att avyttra mark och de bedöms inte vara i behov av stöd från utredningen. Utredningen kommer dock fördjupa sig kring förutsättningarna för några av ärendena och om lämpligt verka för att avyttring genomförs. Det gäller för fastigheter i Boden, Eslöv, Gällivare, Helsingborg, Hässleholm, Malmö och Mariestads kommun.

Utöver dessa fastigheter som huvudsakligen planeras för bostadsbyggande är det även fastigheter i Boden och Gällivare kommun som är aktuella för industriverksamhet relaterat till den gröna omställningen vilka utredningen kommer att arbeta med.

### 6.1 Överlåtelseärenden utredningen kommer arbeta med

Utredningen kommer att arbeta med och verka för att fastigheter i totalt 26 överlåtelseärenden i 17 kommuner avyttras. På dessa fastigheter är det i första hand aktuellt med bostadsbyggande, i vissa fall med inslag av offentlig service och i ett par ärenden efterfrågas mark för industrins gröna omställning. Överlåtelseärendena har pågått olika länge och har kommit olika långt. Utredningen har i detta läge valt att ha med ärenden där det bedömts att utredningen kan bistå enligt uppdragets direktiv och medverka till att föra diskussionen framåt.

Åtta av dessa ärenden motsvarar de fastigheter som *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behövde stöd. Åtta ärenden har varit aktuella i samma utredning men antingen bedömts klara att slutföra förhandlingarna själva eller avskrivits för att de inte var aktuella. Tio ärenden är nya för denna utredning. SFV är förvaltande myndighet för nio av ärendena, FortV för sex, TRV för sex, Jernhusen för två, Sveaskog för två och Svedab för ett.

I följande tabell redovisas de överlåtelseärenden som utredningen kommer arbeta med:

Tabell 2 - Överlåtelseärenden utredningen kommer arbeta med.

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Huvudsakligt Innehåll	Fas
Boden**	Del av Bodens garnison 1:3 och del av Boden 57:23	FortV	Bostäder (≈200-300)	2

Boden	Del av Svartbyn 6:169 och Svartbjörnsbyn 11:77	FortV	Nyindustrialisering	2
Eslöv	Bangården	TRV	Bostäder (en del av totalt 1000)	2
Gällivare	Råneträsk 5:77 m.fl.	SFV	Nyindustrialisering	1
Gällivare	Järnvägen 100:1, 100:4-5 och Gällivare 5:16	TRV	Bostäder (en del av totalt 600-900)	1
Gällivare	Lina 3:38	SFV	Bostäder (≈100)	1
Gällivare	Storlandet 5:1	Sveaskog	Tillfälliga bostäder	1
Gävle*	Valbo-Backa 14:1 och del av Kungsbäck 2:5	FortV	Bostäder (≈ 10 000) + offentlig service	3
Helsingborg	Söder 2:69 och 2:70	Jernhusen	Bostäder (≈ 100) + offentlig service	1
Hässleholm	Del av Hässleholm 88:33, del av Kärråkra 114:11, 69	TRV	Bostäder (≈ 750, av totalt 1500)	2
Kristianstad*	Del av Lillö 50:2	SFV	Översvämningsskydd	2
Kristianstad**	Bangårdsområdet (Kristianstad 4:47)	Jernhusen	Bostäder (≈200-300)	3
Kristianstad**	Kristianstad 4:1 och 5:41	TRV	Bostäder (≈ 400)	3
Kungälv**	Del av Kastellegården 1:1	SFV	Bostäder (≈ 800-900) + offentlig service	3
Linköping*	Rystad Tuna 1:1	SFV	Bostäder (≈ 600-1000, av totalt 3000) + offentlig service	3
Malmö**	Del av Husie 173:153	FortV	Bostäder (≈200-300)	2
Malmö**	Innerstaden 31:13; delar av Järnvägen 1:1; Kirseberg 2:1, 30:251 och 30:286	TRV	Bostäder (≈500-1000) + offentlig service	1
Malmö	Ringvägen 1:1	Svedab	Bostäder (≈200-300)	1
Mariestad	Marieholm 1:13	Sveaskog	Bostäder (≈ 1000, av totalt 3000)	1
Nässjö*	Åker 1:6 (Nässjö bangård)	TRV	Bostäder (≈ 300, av totalt 500-600)	2
Sigtuna*	Del av fastigheten Rosersberg 2:1	SFV	Bostäder (≈ 500, av totalt 2000-2500)	3
Trosa*	Del av Åby 2:1, Libbetomta 1:1 och Strössla 1:1	SFV	Bostäder (≈ 1500)	3
Umeå**	Regementet 2:1	FortV	Bostäder (≈ 2000) + offentlig service	2
Vaxholm*	Rindö 2:256	FortV	Bostäder (≈ 250)	3
Vaxholm*	Del av Bogesund 1:1	SFV	Bostäder (≈ 500) + offentlig service	3
Växjö**	Del av Kronoberg 2:1	SFV	Offentlig service	3

\* Ärendena är indelade efter kommun, fastighet/er alternativt område som berörs, förvaltare av fastigheten, vad som huvudsakligen planeras på fastigheten och vilken fas ärendet bedöms befinna sig i. Fas 1 motsvarar tidigt skede, fas 2 pågående under lång tid och fas 3 att diskussioner är på paus. En asterix motsvarar de ärenden vilka *Samordning för bostadsbyggande* bedömde behövde externt stöd. Två asterixer är ärenden som i samma utredning avskrevs för att parterna bedömdes kunna slutföra förhandlingarna själva eller att de inte var aktuella. Ärenden utan asterix är nya för denna utredning.

### 6.1.1 Antal bostäder som kan byggas på fastigheterna

Sammanlagt handlar det uppskattningsvis om 20 000 nya bostäder som skulle kunna byggas på fastigheterna. Möjligheten att förvärva den statliga marken skulle medföra ett väsentligt och viktigt bostadstillskott, i flera fall med inslag av offentlig service, i attraktiva lägen för kommunerna.

För flera av överlåtelseärendena är även det bostadsbyggande som kan bli aktuellt på statens fastighet en del av en större exploatering. Det gäller exempelvis för Linköping, Mariestad, Nässjö och Sigtuna kommun. För några fastigheter har också möjligheten att förvärva fastigheten framställts av kommunen som ett sätt att kunna möjliggöra för fler bostäder på angränsande fastigheter. Detta innebär att det totala antalet bostäder kan bli fler om man räknar med omkringliggande bostadsbyggande.

Det är svårt att ange hur många bostäder som i slutändan kan uppföras på fastigheterna. Det finns flera utmaningar och hinder kopplat till avyttring och att planlägga fastigheterna för bostäder vilket i sin tur troligen innebär ett minskat bostadsbyggande. Exempelvis gäller detta för ett av de potentiellt större stadsutvecklingsprojekten i Gävle kommun där en exploatering skulle kunna innebära omkring 10 000 bostäder.

Ett markförvärv och möjligheten att få rådighet över marken är många gånger en förutsättning för kommunen att kunna gå vidare i planläggningen och kunna möjliggöra planer på bostadsbyggande. Flera kommuner är väldigt angelägna om att komma vidare med förvärv för att möjliggöra sina planer på bostadsbyggande. Till dessa hör tillväxtkommuner som Kungälv, Linköping, Trosa och Umeå.

I flera fall ligger dock bostadsbyggandet många år framåt i tiden. Flera bostadsutvecklingsprojekt ligger långt fram i tiden med hänsyn till att de är beroende av åtgärder som tar tid, t.ex. ny infrastruktur i form av vägar och avlopp, sanering eller röjning av förorenade markområden, nedläggning av järnvägsspår eller flytt av järnvägsrelaterad verksamhet. En annan bidragande orsak är den allmänna marknadssituationen för bostadsbyggande medfört att efterfrågan på att bygga bostäder kommande år har minskat.



## 6.2 Överlåtelseärenden utredningen inte kommer prioritera

De fastigheter som utredningen inte kommer att arbeta med är fastigheter där parterna bedöms kunna förhandla själva eller fastigheter där avyttring inte bedöms vara aktuellt i dagsläget.

### 6.2.1 Parterna bedöms kunna förhandla utan externt stöd

För ett antal fastigheter där det pågår diskussioner om förvärv mellan kommun och myndighet eller bolag har utredningen bedömt att parterna inte är i behov av externt stöd utan att de själva kan komma till avslut i förhandlingarna. Det finns också några fastigheter där det inte är aktuellt med förvärv i dagsläget men som utredningen bedömer att parterna bör kunna hantera diskussioner om förvärv själva om det blir aktuellt framöver.

För flera av fastigheter där förhandlingar har initierats efter *Samordning för bostadsbyggandes* slutrapport i december 2020 bedöms parterna kunna slutföra förhandlingarna själva. I de flesta fall uppfattas också Akademiska Hus och Jernhusen arbeta tillsammans med berörd kommun med sitt markbestånd för att möjliggöra fastighetsutveckling och bostadsbyggande. Utredningens bedömning är att förhandlingar i dessa fall alltsomoftast kan hanteras mellan bolaget och kommunen om det är aktuellt. Bolagen säljer också vanligtvis mark när det finns en färdig detaljplan med byggrätter. I t.ex. Malmö har kommunen bedömt att de inte behöver utredningens stöd i diskussionerna med Jernhusen då det redan pågår samtal om utveckling mellan parterna.

Utredningen har utgått mycket från kommunens behov och om de till utredningen framfört ett behov av stöd. I de fall de inte gjort de eller informerat om att diskussioner pågår har det i de flesta fall bedömts som att de inte är i behov av stöd. I nedanstående tabell redovisas de fastigheter där parterna bedöms kunna förhandla utan utredningens stöd. Utredningen är öppen för att bistå vid behov ifall någon av parterna efterfrågar stöd.

**Tabell 3 – Överlåtelseärenden utredningen inte kommer att arbeta med. Parterna bedöms kunna förhandla utan stöd.**

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare
Göteborg	Änggården 718:138	Akademiska Hus
Karlshamn	Spårrområde bangård	TRV
Kiruna	Kiruna 1:1	SFV
Kiruna	Kiruna 1:163 och del av Kiruna 1:1	SFV
Landskrona	Lundåkra 3:1 (område 1)	TRV

Linköping	Vasastaden 1:2, 1:5 och 1:6	Jernhusen
Lund	Helgonagården 6:16, Studentkåren 4, Eskil 21 och Hyphoff 5	Akademiska Hus
Malmö	Innerstaden 31:11 och Järnvägen 1:5	Jernhusen
Sigtuna	Venngarn 1:3	SFV
Umeå	Stadsliden 6:6	Akademiska Hus
Uppsala	Håga 10:35 och del av fastigheten Husbyborg 1:81	SFV
Uppsala	Del av Kåbo 1:20	Akademiska Hus
Vaxholm	Vaxön 1:1(1)	SFV
Örebro	Universitetet 1	Akademiska Hus

\* Ärendena är indelade efter kommun, fastighet/er alternativt område som berörs och förvaltare av fastigheten.

### 6.2.2 Avyttring bedöms inte vara aktuellt i dagsläget

Utredningen kan konstatera att det är ett antal fastigheter som i dagsläget inte är aktuella för avyttring. Anledningarna till detta är att fastigheten i dagsläget behöver vara kvar i statlig ägo, att kommunen inte är intresserade av ett förvärv eller att eventuell överlåtelse ligger långt fram i tiden. Det är även några fastigheter från *Samordning för bostadsbyggande* arbete som inte längre är aktuella för att de har avyttrats. I följande tabell redovisas de fastigheter som inte är aktuella att avyttras i dagsläget.

**Tabell 4 – Överlåtelseärenden utredningen inte kommer att arbeta med. Avyttring är inte aktuellt i dagsläget.**

Kommun	Fastighet/er (område)	Förvaltare	Anledning
Botkyrka	Riksten 9:4	FortV	Mark behövs för statliga intressen
Falkenberg	Innerstaden 2:1	TRV	Mark behövs ej för kommunala intressen för närvarande
Göteborg	Johanneberg 31:9	Akademiska Hus	Mark behövs ej för kommunala intressen för närvarande
Göteborg	Del av Björlanda 2:92	FortV	Mark behövs ej för kommunala intressen för närvarande
Gävle	Näringen	TRV	Ligger längre fram i tiden. Avhängigt andra processer
Helsingborg	Del av Gamla staden 2:1, 2:4 och Planteringen 1:54	Jernhusen / TRV	Mark behövs ej för kommunala intressen för närvarande
Helsingborg	Gamla staden 8:1	TRV	Ligger längre fram i tiden. Avhängigt andra processer

Järfälla	Barkaby 4:1	FortV	Mark behövs för statliga intressen
Landskrona	Lundåkra 3:2-3:5 och Örja 20:5-20:6, 35:1-35:2	TRV	Mark behövs ej för kommunala intressen för närvarande
Landskrona	Lundåkra 3:6-3:7 Del av Lundåkra 3:1 (område 5), samt del av Örja 35:3-6	Jernhusen / TRV	Har avyttrats
Linköping	Intellettet 1	Akademiska Hus	Har avyttrats
Linköping	Fastigheter i anslutning till Ostkustbanan	Jernhusen / TRV	Ligger längre fram i tiden. Avhängigt andra processer
Ludvika	Ludvika 4:6, 4:7, 4:9, 4:11, 4:13, 4:14	SGU	Ligger längre fram i tiden. Avhängigt andra processer
Ludvika	Saxhyttan 19:3	Sveaskog	Ligger längre fram i tiden. Avhängigt andra processer
Lund	Studentkåren 3	SFV	Mark behövs ej för kommunala intressen för närvarande
Malmö	Innerstaden 30:40	Jernhusen	Har avyttrats
Norrköping	Fiskeby 1:1	FortV	Mark behövs för statliga intressen
Södertälje	Fastighet/fastigheter i närheten av Hall	Specialfastigheter	Mark behövs ej för kommunala intressen för närvarande
Uppsala	Valsätra 1:12 och 1:15	SFV	Har avyttrats
Växjö	Dänningelanda 2:6, 3:3, 6:2 och S:3	Sveaskog	Har avyttrats
Växjö	Hollstorp 7:16	Sveaskog	Mark behövs ej för kommunala intressen för närvarande
Örebro	Olaus Petri 3:119	Jernhusen	Mark behövs för statliga intressen

\* Ärendena är indelade efter kommun, fastighet/er alternativt område som berörs, förvaltare av fastigheten och anledning till att det inte är aktuellt med avyttring. Den huvudsakliga anledningen anges, i vissa fall kan det vara en kombination av anledningar.

Anledningen till att en fastighet behöver vara kvar i statens ägo utgörs i huvudsak av försvarsändamål eller att det finns verksamhet som är viktig för en fungerande järnväg och riksintresse för kommunikation. Att kommunen inte är intresserad beror vanligen på att de inte planerar för bostäder på fastigheten. Det kan exempelvis bero på att det finns kostnadsaspekter som gör att det inte går att få affärsmässighet för bostadsbyggande. T.ex. kostnader för att omlokalisera järnvägsverksamhet eller för att investera i teknisk infrastruktur som vatten, avlopp och vägar.

För några av ärendena, bl.a. i Helsingborg, Linköping och Gävle, ligger eventuell avyttring längre fram i tiden. En avyttring är i dessa fall beroende av infrastruktursatsningar som kan föra med sig att mark frigörs som kommunen kan förvärva. I Gävles fall är det exempelvis centralt att flytten av Näringsens bangård finansieras så att kommunen kan utveckla området med 6 000 bostäder. Då överlåtelser ligger långt fram i tiden och är avhängiga andra processer och beslut kommer denna utredning inte att arbeta med dessa ärenden.

## 7. Utmaningar och hinder för avyttring av statlig mark

I likhet med tidigare utredningar kan även denna utredning konstatera processerna kring avyttring av statlig mark i flera fall tar lång tid. För ett flertal av de fastigheter där diskussion pågick mellan parterna redan 2018, i vissa fall även tidigare, har man inte kunnat komma till avslut i processen. Detta gäller för en majoritet av de ärenden som *Samordning för bostadsbyggande* bedömde att det behövdes externt stöd för att komma till avslut, men även för flera av de ärenden för vilka utredningen bedömde att parterna själva kunde slutföra diskussionerna.

Anledningarna till att förhandlingarna tar lång tid, ofta fastnar eller pausas är i huvudsak desamma som har identifierats i tidigare utredningar. Det finns ett antal omständigheter och statliga intressen som på olika sätt försvårar, fördröjer eller förhindrar en avyttring av statlig mark och bostadsbyggande. Ett antal exempel som blivit tydliga i utredningens diskussioner med myndigheter, bolag och kommuner ges i de följande avsnitten.

Det har också blivit tydligt i genomgången av fastighetsdiskussioner att det kräver att båda parterna är aktiva och engagerade för att överläggningarna inte ska stanna av. Det räcker inte för kommunen att framföra ett önskemål om att förvärva mark. De behöver driva frågan om förvärv. I flera av ärendena har diskussionen avstannat för att myndighet eller bolag inväntar underlag eller svar från kommunen.

Tidigare utredningar har också uppmärksammat att det kan finnas bristande incitament hos myndigheter att sälja mark då överskott från en fastighetsöverlåtelse som huvudregel ska återföras till statskassan. Om myndigheten exempelvis behöver köpa ersättningsfastigheter finansieras de med nya lån, vilket medför högre kostnader för myndigheten. Detta kan

påverka hur aktiva myndigheten är för att komma till avslut vid fastighetsaffärer.

## 7.1 Målkonflikter

Det är vanligt förekommande att olika mål och intressen kolliderar när markförvärv för bostadsbyggande aktualiseras. Ett markförvärv och planer på bostäder kan exempelvis stå i strid med totalförsvarets intressen, frågor kring bevarande av natur- och kulturmiljövård, behovet av jordbruksmark och försörjningsberedskap eller riksintresse för kommunikationer och järnvägens funktion. Potentiella målkonflikter behöver avvägas gentemot kommunens behov av bostadsbyggande och regeringens målsättning om ett ökat bostadsbyggande.

I huvudsak ska bostadsbyggandes lämplighet hanteras i planprocessen i enlighet med PBL och Länsstyrelsen ska bevaka de statliga intressena. Frågorna blir dock delvis aktuella redan vid diskussioner om försäljning då det blir en avvägning huruvida det finns statliga intressen att fortsätta äga marken och om framtida exploatering är förenlig med statliga intressen. Det är dock viktigt att ha i åtanke att det enligt *Försäljningsförordningen* ska räcka med att kommunen har en ÖP eller liknande som pekar ut riktningen för markanvändningen, dvs. alla frågor behöver inte vara färdigutredda för att genomföra marköverlåtelse.

De, mer eller mindre, motstridiga intressen och målkonflikter till kommunens planer på bostadsbyggande kan emellertid medföra att myndigheten bedömer att fastigheten ska vara kvar i statlig ägo och att det finns försvårande omständigheter för att kunna bebygga marken. De statliga myndigheterna har sina uppdrag och det kan inom ramen för sitt uppdrag också vara svårt för myndigheten att göra avvägningar mellan motstående intressen och exempelvis behovet av bostadsbyggande. Det är också i första hand de respektive myndigheterna som bereder frågor och gör avvägningen om marken kan avyttras utifrån myndigheternas uppdrag och mål. Samhällsbyggnadsmålen kommer inte specifikt till uttryck i målstyrningen för respektive myndighet utan är snarare en möjlighet för myndigheterna att stödja om deras fastigheter inte bedöms behövas för annat.

### 7.1.1 Ökat försvarsbehov

De senaste åren har totalförsvaret varit i tillväxt och har ett växande behov av anläggningar och mark för sin verksamhet. Det rådande omvärldsläget

och Sveriges medlemskap i NATO innebär att Försvarsmakten utvecklar sin verksamhet. FortV hanterar därför omfattande förvärv och nybyggnationer samtidigt som de rustar och lyfter sitt befintliga fastighetsbestånd. Samtidigt har de i stort sett nästintill helt upphört med att avyttra och sälja fastigheter. Statliga fastigheter som behövs för totalförsvarets intressen och anläggningar är generellt olämpliga att överlåta för bostadsbyggnadsändamål.

### 7.1.2 Kulturmiljö – Statliga byggnadsminnen

Bland de fastigheter SFV förvaltar som kommunerna vill förvärva finns några som innehåller kungsgårdar med en unik kulturhistorisk bakgrund och en bevarandevärd kulturmiljö. En avyttring av fastigheterna och planer på bostadsbyggande behöver således relateras till områdets kulturmiljövärden och det statliga intresset av att äga fastigheten.

Byggnaderna på samtliga kungsgårdar är byggnadsminnen enligt förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen. Sedan 2014 har RAÄ haft ett pågående arbete med att utöka befintligt skyddsområde till att omfatta större delen av fastigheterna där kungsgårdar finns, dvs. även intilliggande jordbruks- och skogsmark. RAÄ har till regeringen föreslagit att både Rosersbergs slott och kungsgård, Sigtuna, samt Tullgarns slott och kungsgård, Trosa, ska omfattas ett utökat SBM-skydd. Båda dessa kungsgårdar berör aktuella överlåtelseärenden för denna utredning. Ifall dessa fastigheter omfattas av ett större skyddsområde kommer det inverka på och begränsa möjligheten att bygga bostäder och således även möjligheten att avyttra fastigheten.

### 7.1.3 Jordbruksmark

På flera av de fastigheter SFV förvaltar finns jordbruksmark. SFV har historiskt varit negativa till att sälja jordbruksmark då det skulle komma att påverka kungsgårdarnas driftsekonomi. Det gäller bl.a. för ärendena i Kungälv, Linköping och Trosa. Om inte driftsekonomin är god riskerar SFV att få för stora kostnader för fastigheterna, och därmed inte ha tillräckliga resurser för att kunna bevara och underhålla de kulturmiljöerna som finns på egendomarna. Enligt SFV krävs det därför oftast att de får ersättningsmark i samband med en försäljning för att kunna fullfölja sitt uppdrag.

Att hushålla med jordbruksmark är centralt då det är en ändlig resurs och ett sätt att säkra landets långsiktiga livsmedelsförsörjning. För jordbruksmark gäller enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att brukningsvärd sådan mark får tas i

anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

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

#### **7.1.4 Riksintresse kommunikation – järnväg**

Flera kommuner är intresserade av TRV:s fastigheter eller fastigheter där TRV har servitut för spår eftersom dessa ligger i centrala och attraktiva lägen för bostadsbyggande. I flera av dessa ärenden behöver behovet av infrastruktur eller kommunikationer samsas med nya bostäder. Det finns exempel på när kommunens önskan om förvärv av fastigheter och planerad utveckling bedöms inverka negativt på järnvägens funktion och riksintresset vilket komplicerar en utveckling och avyttring. I de fallen kan omlokalisering av funktioner för järnvägen för att frigöra mark vara en väg framåt. Det är dock en tidskrävande och många gånger kostsam process. Mer om detta i det följande avsnittet.

## **7.2 Faktorer som inverkar på möjligheten att avyttra**

Det finns för flera av fastigheterna förutsättningar som behöver hanteras eller processer som behöver inväntas innan en avyttring eventuellt kan genomföras. Dessa är många gånger tidskrävande och kan också vara kostsamma.

### **7.2.1 Nedläggning av spår eller omlokalisering av funktioner**

Flertalet av TRV:s och Jernhusens fastigheter de berörs av järnvägsspår samt funktioner för järnvägen. I de fall bostadsbyggande och avyttring av mark är avhängigt att järnvägsspår behöver avvecklas är det en tidkrävande process som tar fler år, ibland upp till 5–6 år. Nedläggning behöver följa en process som framgår av järnvägsförordningen (2004:526). Denna process inbegriper bl.a. att det behöver gå minst tre år efter beslut att upphöra med underhåll innan ett nedläggningsbeslut kan fattas av TRV. Beslut behöver även gå upp

till GD-nivå. Berört markområde säljs normalt inte innan det finns ett lagakraftvunnet beslut om nedläggning.

Omlokalisering av järnvägsverksamhet är också en tidskrävande process som även kan vara kostsam för kommunen att genomföra. För att en omlokalisering ska kunna genomföras krävs utredningar som identifierar vilka funktioner som finns inom området och påvisar möjligheten att flytta och ersätta dessa på annan plats. Ifall det är kommunen som vill flytta verksamheten behöver de vara drivande i att genomföra utredningen med berörda aktörer, inklusive TRV. Exempelvis kan ett samverkansavtal med TRV tas fram vilket innebär att kommunen får lov att utreda ett område som inte ägs av kommunen men som påverkar kommunens utveckling. Utredningens resultat och alternativ delas sedan med TRV som granskar den och kommer med synpunkter.

Det kan i slutändan bli mycket kostsamt för kommunen att bekosta en flytt av verksamheten i form av nya spår eller anläggningar. TRV prioriterar investeringsmedel för förändringar som medför förbättringar för verksamheten. När det är kommunen som är drivande för en omlokalisering och som inte nödvändigtvis innebär förbättringar är det kommunen som får stå för kostnaden. Det påverkar i sin tur möjligheten för kommunen att gå vidare med sina planer på bostadsbyggande. Det finns flera exempel på att det bedöms bli för kostsamt för kommunen och det innebär att man inte får affärsmässighet i projektet. Exempelvis är detta en fråga i Nässjö där kommunen försökt hitta alternativa lösningar genom att i ett första steg förvärva mark på bangården där det inte finns spår, dvs. inga anläggningar som behöver flyttas.

### 7.2.2 Markföroreningar

Hantering av markföroreningar är en ytterligare fråga som behöver hanteras innan ett förvärv genomförs. Vissa av statens fastigheter har använts i verksamheter som har orsakat föroreningar i marken, t.ex. försvars- eller järnvägsverksamhet. Det åligger verksamhetsutövaren som har förorenat marken att sanera den inför en försäljning. Sanering kan både vara tidskrävande och kostsamt. Exempelvis är detta en försvårande aspekt i Gävle där röjning av OXA är en förutsättning för att marken ska kunna avyttras.



### 7.2.3 Planeringsprocesser m.m.

Det finns flera ärenden vilka är avhängiga andra beslut och planprocesser, t.ex. järnvägsplaner, för att de ska kunna avyttras. Inväntan på dessa processer är en av anledningarna till att överlåtelsen dragit ut på tiden och diskussioner avstannat. Infrastruktursatsningar som Ostlänken är ett sådant exempel. Ostlänkens nya dragning och nya resecentrum har varit en förutsättning för att gå vidare med överläggningar i Trosa. Nu när järnvägsplanen i området har vunnit laga kraft har förutsättningarna tydliggjorts och överläggningarna om avyttring i anslutning till det planerade resecentrumet i Vagnhärad har återupptagits.

Kommande infrastruktursatsningar som kan föra med sig att mark frigörs som kommunen kan förvärva är t.ex. Ostlänkens nya dragning genom Linköping, dubbelspårutbyggnad och ny station i Helsingborg och flytt av Näringens bangård i Gävle så att kommunen kan utveckla området med 6 000 bostäder. I dessa fall är avyttring avhängigt framtida beslut innan det kan bli aktuellt.

### 7.2.4 Kommunala planer och utredningar

Ytterligare en orsak till att överlåtelser kan ta tid är att kommunerna själva inte har kommit så långt i sin planprocess. Det saknas i vissa fall en ÖP eller liknande som enligt *Försäljningsförordningen* behövs för att kommunen ska kunna styrka den framtida markanvändningen vid förvärv för samhällsbyggnadsändamål. I dessa fall behöver kommunen ta fram egna planer för att det ska bli aktuellt med förvärv, vilket kan ta tid. Exempelvis i Ludvika och Vaxholm kommun är detta en relevant aspekt innan förvärv kan bli aktuellt. Det finns också exempel på när en myndighet har efterfrågat kompletterande underlag eller utredningar inför ett förvärv, exempelvis kulturmiljöutredningar, som innebär att överläggningar drar ut på tiden.

## 7.3 Prissättning av statlig mark

För att avyttring ska genomföras behöver parterna vara överens om priset för ingående fastigheter eller fastigheter. I det följande beskrivs kortfattat hur det går till och hur Lantmäteriet kan medverka till att värdera marken om inte parterna kommer överens.

Försäljning av statliga egendomar ska genomföras affärsmässigt. När staten är säljare av fast egendom handlar affärsmässighet om att ta tillvara på statens intresse av att få så god ekonomisk utdelning som möjligt. I

*Försäljningsförelordningen* har affärsmässighet därför gjorts liktydigt med egendomens marknadsvärde. När kommuner får förtur vid en försäljning kommer dock inte egendomens värde prövas på den öppna marknaden. Därigenom blir affärsmässighet en förhandling mellan staten och den berörda kommunen. Den tidigare utredningen *En effektivare förvaltning av statsens fastigheter* konstaterar att staten i regel bör försöka åstadkomma ett försäljningspris som tar hänsyn till det förväntade markvärdet vid en kommande exploatering.<sup>17</sup>

När fastigheter värderas är en grundprincip att värderingen tar hänsyn till det förväntade markvärdet till följd av förändrad markanvändning. Detta utgör det s.k. förväntningsvärdet. Förenklat innebär det att mark som är föremål för planläggning, s.k. råmark, ökar i värde i takt med att inriktningen såväl som förutsättningarna för exploateringen tydliggörs. När en detaljplan antagits övergår råmarken till tomtmark och den byggklara marken når sitt högsta värde.

Tidpunkten för försäljningen i relation till hur långt planeringen kommit samt vad som planeras på marken påverkar följaktligen prissättningen. Om kommunen exempelvis pekar ut ett område som lämpligt för rekreation i översiktsplanen får detta område ett lägre värde än om det utpekats som lämpligt för exploatering av bostäder.

*Samordning för bostadsbyggande* har uppmärksammat att myndigheter ibland använder tidpunkten för försäljningen för att få ut så högt pris som möjligt för en fastighet. Detta är dock inte förenligt med *Försäljningsförelordningen* och att det ska vara tillräckligt med en översiktsplan eller likande för att kunna genomföra ett förvärv. Att kravställa att kommunen ska komma längre med planeringen och därigenom också styra försäljningstidpunkten för att kunna få en högre pris bedöms inte ha varit lagstiftarens avsikt och motsvarar därmed inte heller innebörden av affärsmässighet.

Vid värdering används auktoriserade värderingsföretag. De gör på ett likande sätt men i och med att det handlar om en bedömning kan värderingarna skilja sig åt. Skillnader är vanligtvis kopplade till hur förväntningsvärdet bedöms. Enligt *Försäljningsförelordningens* 18 § får part inom ramen för förhandlingarna, begära in yttrande från Lantmäteriet om värdet på

---

<sup>17</sup> Se SOU 2010:92 s. 126 ff.

egendomen som ska vara vägledande för försäljningen. Denna möjlighet inrättades 2017 för att effektivisera försäljningsprocessen.

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

För några av överlåtelseerna har parterna svårt att komma överens om egendomens marknadsvärde. Bl.a. i Boden och Mariestad kommun är detta en försvårande aspekt för att komma till avslut i förhandlingarna. I Bodens fall är det en av anledningarna till att förhandlingarna om ett köpeavtal pågått under lång tid.

#### **7.4 Kommunens planer på exploatering ligger långt fram i tiden**

En ytterligare orsak till att några diskussioner avstannat eller dragit ut på tiden är att kommunernas byggplaner ligger 10-20 år, ibland även längre, fram i tiden. Detta medför att kommunerna inte har särskilt bråttom att komma till avslut i förhandlingarna. Det handlar i vissa fall mer om ett strategiskt markförvärv för att ha möjlighet att kunna planlägga och exploatera marken i framtiden.

Att kommunens planer på att exploatera fastigheter ligger långt fram i tiden beror bl.a. på att kommuner i vissa fall har en planberedskap och att det finns annan byggbar mark vilken kommunen har för avsikt att exploatera före fastigheten i fråga. Exempel där detta bedöms vara en bakomliggande orsak är för överlåtelsediskussionerna i Gävle kommun. Det finns också exempel där en kommande exploatering är avhängigt utbyggnad av teknisk infrastruktur som gator, vatten, avlopp och el vilket leder till att det blir en lång process innan det är aktuellt med bostadsbyggande.

I tillägg till detta har det förändrade marknadsunderlaget för byggande resulterat i att kommuner reviderat sina bostadsmarknadsanalyser avseende antal nyproducerade bostäder kommande år. Då färre bostäder prognostiseras att byggas är det inte heller alltid lika angeläget att förvärva marken. Med det sagt kvarstår vanligen bostadsbehovet vilket kan innebära

att det kan förändras framöver och behöva byggas fler bostäder än vad som prognostiserats för i nuläget.

## 8. Utredningens fortsatta arbete

Utredningen kommer att arbeta med och verka för att fastigheter i totalt 26 överlåtelseärenden i 17 kommuner avyttras. På dessa fastigheter är det i första hand aktuellt med bostadsbyggande, i vissa fall med inslag av offentlig service och i ett par ärenden efterfrågas mark för att möjliggöra för industrins gröna omställning.

I genomförd inventering har det framgått att det fortsatt för många av de ärendena som utredningen kommer att arbeta med föreligger försvårande omständigheter till att avyttra marken. I stor utsträckning är dessa desamma som tidigare. Det handlar om intresseavvägningar eller målkonflikter mellan olika intressen så som bevarande av jordbruk eller kulturmiljö, tidskrävande processer för nedläggning av järnvägsspår eller kostsam omlokalisering av järnvägsverksamhet, svårigheter att hantera markföroreningar samt utdragna diskussioner om priset.

Flera av kommunerna, och även förvaltande myndigheter samt bolag, har i kontakten med utredningen varit positiva till utredningen, både vad avser inriktningen att verka för att tillgängliggöra byggbar mark och utredningens möjlighet att kunna bistå i diskussionerna om förvärv för att komma vidare i de fall parterna upplevs ha kört fast.

### 8.1 Potentiella beslutsärenden för regeringen

Utredningens fortsatta arbete att verka för avyttring av mark för att realisera bostadsbyggande kan komma att medföra att ärenden överlämnas till regeringen för beslut. Beslut kan antingen behövas för att möjliggöra en avyttring eller för att påskynda processen för att kunna avyttra mark. Det finns tidigare exempel på ärenden som har överlämnats till regeringen för beslut. Detta kan exempelvis bli aktuellt för ärenden:

- när värdegränsen för fastighetsförvaltande myndigheterna får besluta om försäljning överskrids.
- som påskyndar processen av nedläggning av spår i de fall det är en förutsättning för att avyttra marken och i förlängningen bygga bostäder.
- med mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen.

- med motstående intressen som behöver avvägas när parterna inte kan komma överens.

### 8.1.1 Överstigna värdegränser

Fastighetsförvaltande myndigheterna får besluta om försäljning av fast egendom som de förvaltar upp till de värdegränser som framgår av *Försäljningsförordningens* 5 §. I de fall försäljningssumman överstiger dessa belopp är det regeringen som beslutar om bemyndigande för myndigheten att försälja fastigheten.

Ett exempel på när regeringen beviljat försäljning är för SLU:s överlåtelse av fastigheter till Uppsala kommun (N2020/00706). Den överenskomma försäljningssumman uppgick till drygt 167 miljoner och översteg således vad SLU själva kunde besluta om. SLU inkom då med en framställan till regeringen. Regeringen kunde besluta om avyttring även då summan översteg 75 miljoner eftersom det handlade om samhällsbyggnadsändamål (8 kap. 2 § andra stycket budgetlagen).

I samband med försäljningen avsatte också regeringen 70 miljoner kronor i SLU:s regleringsbrev. SLU fick således behålla en del av försäljningssumman och fick därmed ett ekonomiskt incitament att avyttra fastigheten. Huvudregeln är annars att om det uppstår ett överskott ska det återföras till statskassan, i stället för att behålla överskottet för återinvesteringar i den egna verksamheten. Något *Samordning för bostadsbyggande* argumenterat för att det leder till bristande incitament att avyttra mark och bidrar inte till att en myndighet aktivt försöker medverka till en optimal markanvändning för att uppnå den bästa samhällsnyttan. För att gynna stadsutveckling ansågs att medel från försäljning av mark för samhällsbyggnadsändamål i stället bör kunna fonderas och användas för investeringar i ersättningsmark och anläggningar. Alternativt att de kan få ett tilläggsanslag som i fallet med SLU.

I majoriteten av de fastighetsärenden som är aktuella att överlåtas har diskussionerna ännu inte kommit så långt i processen att marken har värderats eller att parterna är överens om priset. Därför är det svårt att i detta läge säga hur många fastigheter som kan överstiga värdegränserna vid försäljning och därmed förutsätta regeringsbeslut.

### 8.1.2 Tidigarelägga nedläggning av spår

Gällande lagstiftning i järnvägsförordningen innebär en tidskrävande process innan järnvägsspår kan läggas ned. Processen för nedläggning av spår tar vanligtvis 5-6 år att verkställa. För många fastigheter som förvaltas av Jernhusen eller TRV krävs en sådan process innan fastigheten kan avyttras och få en ändrad markanvändning.

För att påskynda denna process finns möjlighet att framställa till regeringen om undantag från bestämmelsen i 6 kap. 9 § järnvägsmarknadsförordningen för att tidigarelägga nedläggning av spår. TRV har kommit med en sådan hemställan till regeringen avseende nedläggning av spår, växlar och plattformar vid trafikplats Landskrona Östra för att påskynda processen och kunna ta beslut om nedläggningen trots att det inte gått tre år sedan TRV fattade beslut om att underhållet skulle upphöra, vilken regeringen beviljat (LI2023/02892).

Liknande beslut för att skynda på processen skulle kunna bli aktuellt i ytterligare ärende där nedläggning av spår är en förutsättning för avyttring och där bostadsbyggande är prioriterat. Exempelvis är nedläggning, alternativt flytt av spår, aktuellt i diskussionerna om överlåtelse i Helsingborg, Kristianstad, Malmö och Nässjö kommun.

### 8.1.3 Mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen.

För försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen finns en särskild beslutsordning. Enligt 1 § rennäringsförordningen (1993:384), RNF, är det regeringen som prövar frågor om försäljning. SFV, som förvaltar marken, får tillsammans med några andra myndigheter och berörd sameby yttra sig inför regeringens beslut när en ansökan om förvärv gjorts.

Av de kommuner som till utredningen har framfört behov av att förvärva statlig mark för sitt bostadsbyggande berörs Kiruna kommun av bestämmelserna i RNF. Det finns exempel när Kiruna ansökt om att förvärva markområden till Regeringen, t.ex. för fastigheten Kiruna 1:1. I det fallet medgav regeringen att kommunen fick förvärva ett markområde på fastigheten (LI2023/03108).

Kiruna kommun i första hand informerat utredningen om ett övergripande behov av mark för att möta bostadsefterfrågan kring Kiruna tätort. Det bedöms därför inom ramen för denna utredning i dagsläget inte som aktuellt

med liknande beslut. Det är dock något som kan förväntas inkomma framöver.

#### 8.1.4 Motstående intressen som behöver avvägas

Flera av överlåtelseärendena som utredningen arbetar med berörs av målkonflikter och olika statliga intressen. De statliga myndigheterna har sina olika uppdrag och det kan vara svårt för den enskilda myndigheten att inom ramen för sitt uppdrag göra avvägningar mellan motstående intressen utifrån det uppdrag myndigheten har. Regeringens mål att få till stånd ett ökat bostadsbyggande behöver ställas i relation till myndighetens uppdrag. De tidigare utredningarna *Bostäder på statens mark – en möjlighet?* och *Samordning för bostadsbyggande* förordade att lösningar på intressekonflikter, och frågor om prioriteringar, lämpligen bör avgöras av regeringen. Exempelvis genom dess styrning av myndigheterna.

Det ligger i samordnarens roll att verka för avyttring för att främja bostadsbyggande. Utöver det som framgår i uppdraget, att sammanföra och bistå parterna för att realisera bostadsbyggande, kan ett sista verktyg vara att som samordnare vända sig till regeringen för att föreslå avyttring av en fastighet. Enligt 8 kap. 2 § andra stycket i budgetlagen har regeringen rätt att besluta om försäljning av fast egendom när det gäller försäljning till en kommun för samhällsbyggnadsändamål även om egendomen behövs i den statliga verksamheten. Detta innebär en möjlighet för regeringen att i ett enskilt ärende väga statens intresse av att fortsätta att äga fastigheten mot intresset av en avyttring.

Att vända sig till regeringen kan bli aktuellt i de fall samordnaren inte bedömer att det finns starka sakskaäl för myndigheten att behålla fastigheten eller om olika intressen behöver avvägas. En alternativ möjlighet är att kommunen själva kan inkomma till regeringen med en hemställan om att förvärva mark. Regeringen har i dessa fall möjlighet att bedöma förutsättningarna för att avyttra marken och väga olika statliga intressen mot varandra och vilket intresse som ska ges företräde i det enskilda fallet.

Umeå kommun har exempelvis inkommit med en hemställan till regeringen om att förvärva fastigheten Regementet 2:1 som förvaltas av FortV och nyttjas av Försvarmakten. Motivet bakom hemställan var att möjliggöra en större samlad exploatering om ca 25 000 bostäder. I det fallet avslög regeringen framställningen då fastigheten nyttjas av Försvarmakten, som

inte informerat om någon förändrad användning, och därmed bedömdes behövas för statens verksamhet (Fi2020/04498).

## 8.2 Genomförande

I de överlåtelseärenden som utredningen kommer att arbeta med föreligger det ett varierat behov av stöd från utredningen. Behovet är avhängigt bl.a. på hur långt parterna kommit i diskussionerna och hur komplext ärendet är när det gäller planeringsförutsättningar och motstridiga intressen.

Omständigheterna i det enskilda ärendet kommer avgöra hur och på vilket sätt utredningen bidrar i dialoger och förhandlingar. För vissa ärenden 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 när diskussionerna fastnat eller dragit ut på tiden, parterna står långt ifrån varandra och det finns ett flertal svåra frågor att lösa kommer det kräva mer aktiva insatser från oss.

Utredningen ska medverka till att överlåtelser av fastigheter och främja ett ökat bostadsbyggande. Samordnaren gör det genom att föra samman parter, bistå i diskussioner och aktivt verka för att förhandlingarna går framåt där så är möjligt. Utredningen kommer företrädesvis bistå i diskussioner när det rör sig om ett för kommunen väsentligt bostadstillskott i linje med uppdraget, där parterna har diskuterat länge men har svårt att komma till avslut i förhandlingarna och där det bedöms vara störst möjlighet att medverka till avyttring genomförs. Vi kommer att utgå mycket från kommunens behov av stöd i processen. Kommunens intresse, kapacitet och organisation för att driva ärendet är också avgörande för att komma framåt i förhandlingarna.

Genomgående för många av ärendena som utredningen kommer att arbeta med är att diskussionerna har varit vilande eller avstannat sedan *Samordning för bostadsbyggandes* slutrapport i december 2020. Utredningen har här en viktig roll i att aktivera dialogen och medverka till att samtalen mellan parterna återupptas. Utredningen har också lyckats få i gång överlåtelседiskussioner som avstannat. Samordnaren kommer även bistå i att starta upp dialoger för några fastigheter där kommunen visat intresse men inte initierat dialogen med förvaltande myndighet eller bolag.

Det finns fördelar med att föra dialoger med flera parter samtidigt. Relevanta aktörer är kommuner och statliga myndigheter eller bolag som förvaltar marken, men det kan även vara länsstyrelser, andra statliga myndigheter,



nyttjanderättshavare och byggherrar. Utredningens uppfattning är att det kan vara lättare att nå samsyn med en sådan metod, samt att få alla parterna att aktivt medverka i processen. Vid behov kommer utredningen att söka samarbete med berörda länsstyrelser i frågor gällande planeringsunderlag och intresseavvägningar.

Samordnaren är tydlig gentemot myndigheter och bolag om uppdragets direktiv och regeringens mål om ett ökat bostadsbyggande. I ärenden där det existerar motstående intressen för att en avyttring anses kunna genomföras ska utredningen verka för att ha transparens för motiven och dokumentera varför fastighetsförvaltande myndighet eller bolag inte anser att avyttring kan genomföras.

Om utredningen, i motsats till myndigheten, inte bedömer att det finns starka sakskäl för myndigheten att behålla fastigheten eller om motstående intressen behöver avvägas kan samordnaren även komma att vända sig till regeringen för att föreslå avyttring av en fastighet. Det är även en möjlighet att kommunen själva kan inkomma till regeringen med en hemställan om att förvärva mark. Regeringen har i dessa fall möjlighet att bedöma förutsättningarna för att avyttra marken och väga olika statliga intressen mot varandra.

### **8.3 Tidsplan**

I samband med delredovisningen ska en tidsplan för det fortsatta arbetet redovisas. Det är svårt att lämna en tidsplan med delmål för vårt fortsatta arbete då de olika överlåtelseprocesserna kommer att skilja sig åt. Det beror på parternas inställning, hur komplexa frågeställningar som behöver lösas innan överlåtelse kan ske m.m. För några fastigheter handlar det också om att vi behöver mer information för att bedöma om det är lämpligt med en överlåtelse, och om utredningen så fall bör medverka i fortsatta dialoger, men även vilket behov av stöd som kommunen efterfrågar.

Utredningen har genomfört och kommer genomföra en rad uppföljande möten med kommuner, myndigheter och bolag. Vi kommer att arbeta parallellt med uppföljningsmöten och förhandlingar för fastigheterna för att komma framåt i processen. Hur långt överlåtelseprocesserna kan komma under den återstående utredningstiden är svårt att säga. Ett flertal av processerna har redan pågått under flera år och diskussionerna har av olika anledningar avstannat eller dragit ut på tiden. Några processer är närmre

avslut och kan förhoppningsvis gå snabbare framåt. Samordnarens samlade bedömning är emellertid att det återstår en betydande tidsutdräkt fram till en eventuell överlåtelse av fastigheterna, trots att flertalet av ärendena har varit aktuella under en lång tid.

I samband med utredningens slutredovisning 30 september 2025 rapporteras vilka överlåtelser som är genomförda och hur statusen ser ut för de diskussioner som fortfarande pågår.