

# Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Motala kommun



**Beslutsinstans: Kommunfullmäktige**  
**Datum: 2016-02-08**

**Reviderande instans:**  
**Datum:**

**Gäller från:**

**Diarienummer:15/KS 0321**  
**Paragraf: KF § 6**

**Diarienummer:**  
**Paragraf:**

---

## Inledning

Den 1 januari 2015 trädde en ny lag i kraft, lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Lagen definierar begreppet markanvisning:

*”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.”*

I lagen regleras att en kommun som utför markanvisningar ska ta fram riktlinjer för sådana. På så sätt förtydligas processen och ger vägledning, både i kommunens handläggning och för byggherrar. Markanvisningsavtal upprättas med andra ord när kommunen äger mark som ska exploateras och ska bebyggas av en byggherre. Markanvisning sker framförallt i samband med genomförande av detaljplan enligt PBL och avtalet tecknas vanligtvis i planarbetets inledning.

I Motala kommun är det kommunstyrelsen som har delegerats ansvar för mark- och exploateringsfrågor. Riktlinjerna beslutas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna innehåller de utgångspunkter och mål som kommunen har vid överlåtelser av markområden för bebyggande. Handläggningsrutiner och grundläggande villkor anges också i riktlinjerna samt vilka principer som tillämpas vid markprissättning.

## Riktlinjer

Här anges de riktlinjer som kommunen avser att följa vid upprättande av markanvisningsavtal. Riktlinjerna utgår från situationen där en ny detaljplan upprättas för att kunna genomföra markanvisningen, vilket är den vanligaste situationen. Riktlinjerna är generella och avvikelser kan förekomma i enskilda fall.

### Handläggningsrutiner och Grundläggande villkor

Vid markanvisning tar kommunen hänsyn till byggherrens erfarenhet av liknande projekt samt ekonomiska stabilitet. Byggherren ska även ha ett långsiktigt intresse av att genomföra projektet.

Kommunen bjuder in till markanvisning. Alternativt kan en intresseanmälan för ett specifikt område lämnas spontant till kommunen. Kommunen ska inom en månad kontakta intressenten för vidare diskussion. Intresseanmälan lämnas till kommunstyrelsen via;

E-post: **motala.kommun@motala.se**

Post: **Motala Kommun, Kommunstyrelsen, 591 86 Motala**

Vid inbjudan till markanvisning kan kommunen komma att begära handlingar som redovisar byggherrens förutsättningar och ekonomi för att kunna genomföra projektet. Illustrationer på tilltänkt bebyggelse kan också komma att begäras. Särskilda krav på handlingar kan ställas vid enskilt tillfälle, till exempel vid en markanvisningstävling. Vid spontan anmälan kan dessa handlingar inlämnas vid ett senare tillfälle.

Kommunen kan komma att kräva redovisning av:

- Grundläggande information om företaget, såsom organisation och ekonomisk status i form av årsredovisning eller liknande
- Kontaktpersoner
- Företagets historik och affärsidé
- Projektidé inklusive övergripande projektkalkyl
- Samarbetsparter i förekommande fall
- Referensprojekt
- Det pris byggherren är villig att erbjuda för marken och övriga villkor för ett förvärv.
- Aktuell kreditupplysning. Utifrån kreditupplysningen görs en skälighetsbedömning beroende på projektets omfattning.

Motala kommun tillhandahåller ett intresseregister för de som är intresserade av att automatiskt ta del av kommande inbjudningar av markanvisning. För registrering i intresseregistret fylls kontaktuppgifter i på Motala kommuns hemsida eller genom kontakt med Stadsbyggnadsenheten. Förfrågningsunderlag för områden aktuella för markanvisning skickas ut till registrerade i intresseregistret. Förutom intresseregistret publiceras aktuellt förfrågningsunderlag i dagspressen och på kommunens hemsida. Publicering i andra medier kan också förekomma utöver tidigare nämnda.

Lediga tomter för verksamhet och industri publiceras på objektvision.se. Lediga småhustomter publiceras på kommunens hemsida och tilldelas genom kommunens tomtkö. I enskilda fall kan småhustomter förmedlas genom mäklare.

Motala kommun tillämpar tre olika tillvägagångssätt beroende på områdets förutsättningar vilka beskrivs nedan.

## **Rutiner vid markanvisningstävling**

Markanvisningstävling anordnas i områden med högre krav på utformning och gestaltning. Utvärderingskriterier utarbetas för varje enskild markanvisningstävling.

Förfrågningsunderlag för aktuella markanvisningar skickas ut till registrerade i intresseregistret. Förutom intresseregistret publiceras aktuellt förfrågningsunderlag i dagspressen och på kommunens hemsida. Publicering i andra medier kan också förekomma utöver tidigare nämnda. Tävlings- och handläggningstiden varierar och är beroende av kommunstyrelsens sammanträden. Utvärdering av inkomna bidrag sker enligt angivna förutsättningar i förfrågningsunderlaget.

## **Rutiner vid anbudsförfarande**

Vid större projekt kan ett anbudsförfarande tillämpas. Det är ett enklare förfarande vilket inte kräver lika mycket material och resurser, från varken byggherre eller kommun. Tilldelningen sker i normala fall snabbare än vid andra förfaranden. Anbudsfrågan ska annonseras och vara öppen i minst fyra veckor. Handläggningstiden varierar och är beroende av kommunstyrelsens sammanträden. Förfrågningsunderlag för områden aktuella för markanvisning skickas ut till registrerade i intresseregistret. Förutom intresseregistret publiceras aktuellt förfrågningsunderlag i dagspressen och på kommunens hemsida. Publicering i andra medier kan också förekomma utöver tidigare nämnda. Utvärdering av inkomna anbud sker enligt angivna förutsättningar i förfrågningsunderlaget.

## **Rutiner vid direkttilldelning**

Direkttilldelning sker vid markanvisning utan konkurrens. Direkttilldelning kan tillämpas för kända objekt som sedan tidigare erbjudits marknaden och finns tillgängliga på kommunens hemsida och på objektvision.se, i bostadsmarknadskatalog eller motsvarande. Direkttilldelning är även aktuellt vid markbyte och vid mindre tillbyggnad/utbyggnad av befintlig fastighet. En direkttilldelning kan också inträffa när en unik idé presenteras som inte tidigare prövats eller övervägts.

## **Markprissättning**

Enligt kommunallagen (1991:900) samt EU's stadsstödsregler får kommunen inte sälja mark till ett pris lägre än marknadsvärdet eftersom det gynnar enskilda. Vid osäkerhet av marknadsvärdet ska en oberoende expertvärdering utföras vilket är vanligt vid direktanvisningar. Markpriset kan vara fast eller erbjudas till högstbjudande.

## **Utgångspunkter och mål**

- En markanvisning fullföljs genom tecknande av köpeavtal. Markanvisningens giltighet upphör om inte köpeavtal tecknas inom en viss tid. Tiden i fråga kan vara enligt tidplan för detaljplan eller annan tidpunkt som uttrycks i markanvisningsavtalet. Vanligtvis rör det sig om två år från dagen då avtalet undertecknades. Kommunen kan medge förlängning.

- Köpeavtalet ska slutligt reglera marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för detaljplanens genomförande.
- I markanvisningsavtalet avtalar parterna om ansvar och kostnader för utredningar nödvändiga för detaljplanearbetet. Sådana utredningar kan till exempel avse buller, markföroreningar, arkeologiska lämningar m.m.  
Kommunen beställer alla utredningar i samråd med byggherren. Kostnader för utredningarna och efterföljande åtgärder kan fördelas enligt olika modeller och markpriset bestäms utifrån den modell som tillämpas.
  1. Kommunen bekostar alla utredningar i planläggningsskedet och kostnaden läggs på markpriset.
  2. Kostnaderna fördelas mellan kommunen och byggherren.
  3. Byggherren står för samtliga utredningskostnader.
- I markanvisningsavtalet bestäms ett maximalt belopp för utredningar och åtgärder såsom arkeologi och förorenad mark. Om det maximala beloppet överskrids ska kommunen komma överens med byggherren om fortsatt handläggning.
- All projektering som utförs av byggherren bekostas av byggherren.
- Om detaljplanearbetet avbryts på grund av omständigheter som byggherren råder över ska byggherren ersätta kommunen för nedlagda plankostnader.
- Om detaljplanearbetet avbryts på grund av omständigheter som byggherren inte råder över ska nedlagda plan- och utredningskostnader delas lika mellan parterna.
- Markanvisningen kan återtas om parterna inte kan komma överens eller om byggherren inte visar på någon ambition eller förmåga att genomföra projektet.
- Vid ingående av markanvisningsavtal ska byggherren erlagga en handpenning som bestäms utifrån projektets storlek.
- Byggherren bekostar åtgärder på allmän plats i relation till hur stor nytta byggherren har av detaljplanen.

Vid markanvisning bedömer kommunen olika kriterier för att kunna utse lämplig byggherre för området. Varje projekt har olika förutsättningar och mål, därför förbehåller sig Motala kommun rätten att anpassa bedömningsgrunderna för markanvisningen i enskilda fall.