



Mjölby kommun

# Riktlinjer för markanvisning

Beslutad av: Kommunfullmäktige 2024-02-27

Beslutsparagraf: § 3

Diarienummer: KS/2023:244

Dokumentansvarig nämnd: Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig handläggare: Stadsbyggnadschef

Vision

Policy

Strategi

Plan

Riktlinje

# 1. Sammanfattning

Riktlinjerna för markanvisning reglerar hur kommunens arbete med markanvisning ska genomföras. Innehållet i riktlinjerna är kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för byggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

## 2. Inledning

### 2.1 Lagreglering

Enligt 2 § lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun som genomför markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning samt principer för markprissättning.

### 2.2 Syfte

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för byggnation. När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett markanvisningsavtal. Genom markanvisning anvisas ett område till en byggherre som om denne uppfyller kraven i markanvisningsavtalet ges möjligt att köpa eller nyttja området. En försäljning av markområde eller upplåtelse av nyttjanderätt innebär intäkter för kommunen. Riktlinjerna syftar till att bidra till att kommunen genom markanvisning kan ha en hållbar ekonomisk utveckling och skapa tydlighet för aktörer som är intresserade av markanvisning.

## 3. Riktlinjens innehåll

### 3.1 Utgångspunkter

Markanvisningar i Mjölby kommun bör följa riktlinjer för markanvisning liksom övriga beslutade kommunala planer, mål- och policydokument. Riktlinjerna är vägledande.

### **Småhusfastigheter**

Riktlinjer för markanvisningar gäller inte för försäljning av fastigheter för enskilt byggande för privatpersoner. Fastigheterna säljs genom den kommunala tomtkön enligt reglerna som gäller för denna.

### **3.2 Mål**

Riktlinjerna ska genom transparens bidra till att skapa tydliga regler för markanvisningar och bidra till att uppfylla kommunens Vision 2045.

### **3.3 Grundläggande villkor för markanvisning**

#### **3.3.1 Allmänt**

I markanvisningsavtalet regleras exempelvis projektets innehåll, storlek, användning, allmänna anläggningar och tekniska anläggningar. Avtalet kan även ange förutsättning för genomförande samt vad det slutgiltiga köpekontraktet/arrendeavtalet eller nyttjanderättsavtalet ska reglera. Avtalet kommer reglera att köpekontraktet som efterföljer avtalet kommer att förses med en återköpsrätt för att förhindra spekulation och möjliggöra ny markanvisning. Markanvisningsavtalet innebär en förhandlingsrätt och kan omförhandlas i alla sina delar.

Markanvisningsavtalet är inte rättsligt bindande för kommunen i den delen det gäller utfästelse att sälja fast egendom under vissa förutsättningar (jfr NJA 2002 s. 467). Kommunen har rätt att återta markanvisningen om byggherren inte fullföljer projektet eller om parterna inte kommer överens om villkoren. Projekt som avbryts ger inte byggherren rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Markanvisningsavtal får inte överlåtas. Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett köpekontrakt/arrendeavtal eller nyttjanderättsavtal under tidsperiod som markanvisningen gäller. Om ett bindande köpekontrakt/arrendeavtal eller nyttjanderättsavtal inte upprättas under giltighetstiden för markanvisningen upphör markanvisningsavtalet att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

#### **3.3.2 Markanvisningsavgift**

Markanvisningsavgift ska betalas av byggherren för att täcka kommunens kostnader för detaljplaneläggning och markanvisning. Avgiften bestäms i varje enskilt fall och avräknas köpeskillingen vid köp av fastighet eller del av fastighet. Avgiften är högre om utredningar behöver utföras och markanvisning

sker i ett tidigt skede av planprocessen. Kommunen har rätt att behålla avgiften om köpet inte fullföljs.

### **3.3.3 Tider – detaljplanelagd mark**

Markanvisningen gäller normalt i maximalt sex månader, om det finns en färdig detaljplan. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

### **3.3.4 Tider – detaljplan ska upprättas**

Markanvisning sker ibland innan detaljplaneplanläggning av marken för ändamålet sker. Markanvisningen gäller i sådana fall maximalt i 24 månader. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. Förlängning kan prövas av kommunen om detaljplanen inte fått laga kraft på grund av omständigheter som parterna inte råder över. Detta gäller inte inflation, ny värdering och indexreglering som kan förväntas drabba flera byggherrar.

Om detaljplanen inte fått laga kraft har byggherren inte rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

I normalfallet ingår kostnad för planläggning i markpriset. Om byggherren ska bekosta planläggningen tecknas även ett planavtal.

### **3.3.5 Principer för kostnadsfördelning**

Vid kommunalt huvudmannaskap för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens kostnader bör normalt täckas av intäkter från markförsäljningar.

Kostnader för anläggningar för vatten och avlopp finansieras av de byggherrar eller fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Inom verksamhetsområde för VA ansvarar huvudmannen för utbyggnaden och avgift utgår enligt taxa.

### **3.3.6 Upplåtelse av mark efter markanvisning**

#### **Tomträtt**

Huvudprincipen vid markanvisning är att kommunen ska sälja marken. Tomträttsupplåtelse används normalt inte.

#### **Nyttjanderätt, arrende**

Kommunen kan upplåta mark med nyttjanderätt eller arrende efter markanvisning. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och nyttjanderättsavtal eller arrendeavtal upprättas.

## **3.4 Handläggningsrutiner**

### **3.4.1 Ansvarsfördelning för markanvisning**

Exploateringsingenjör och exploateringshandläggare leder och samordnar arbetet med markanvisningar och övriga genomförandefrågor i detaljplaneprocessen. Näringslivskontoret ansvarar för näringslivetableringar. Exploateringsingenjör och exploateringshandläggare beslutar om att en markanvisning ska ske. Rutin för markanvisning ska ange hur politiken är inblandad i handläggning av markanvisning. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning av markanvisning.

### **3.4.2 Initiering av en markanvisning och intresseanmälningar**

En markanvisning kan initieras på olika sätt. Kommunens eget behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig kan initiera en markanvisning.

En byggherre kan också lämna ett förslag som är intressant för kommunen och detta kan i undantagsfall leda till direktanvisning. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan får vägas utifrån kommunens mål för markanvisning det vill säga transparens och verka för uppfyllande av kommunens vision. Målsättningen är att beslut om huruvida kommunen avser att gå vidare med formell markanvisning ska fattas inom tre månader. Kvaliteten på förslaget är avgörande för handläggningstiden.

### **3.4.3 Ansökan om markanvisning**

Byggherre som är intresserad av markanvisning kan söka efter aktuella markanvisningar på webbsida som kommunen använder för annonsering och lämna anbud alternativt delta i markanvisningstävling.

Byggherren kan även lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar. Ansökan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt, vilket geografiskt område som är intressant med mera.

De byggherrar som ansökt om eller fått markanvisningar noteras i intresselista hos exploateringsfunktionen. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som ansökt om markanvisning eller anmält intresse får information om när nya markanvisningar är aktuella.

### **3.4.4 Tilldelningsmetoder för markanvisning**

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Mjölby kommun tillämpar två metoder: markanvisningstävling och direktanvisning. Markanvisningstävling ska huvudsakligen användas som metod men tillämpning av metoden förutsätter att det finns flera intresserade byggherrar.

### **Markanvisningstävling**

Markanvisningstävling används när platsen eller ändamålet kräver en tävling. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanade lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter som kan vara aktuella för denna metod. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna och kriterierna för bedömning. Markanvisningen och programmet annonseras i för ändamålet lämpliga medier och webbsidor.

### **Direktanvisning**

Direktanvisning sker utan konkurrens och används till exempel när det endast finns en intressent som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad eller det finns bostadssociala perspektiv som kommunen vill tillgodose.

### **3.4.5 Val av metod**

Kommunen gör en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras, eftersom varje markområde har unika förutsättningar.

### **3.4.6 Bedömningsgrunder**

Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer ofta att ta sin utgångspunkt i följande kriterier. Dessa kan specificeras och kompletteras beroende på projektet och området.

### **Mångfald och konkurrens**

Fast markpris kan vara en förutsättning i en markanvisningstävling, men markpriset kan även vara del av urvalskriterierna. Det ska finnas ett stort urval av attraktiva bostäder med olika boendeformer, lägen och prisnivåer. Kommunen lägger stor vikt vid utformning av bostäder och utomhusmiljö. Det ska finnas variation bland byggherrar, upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning inom kommunen såväl inom olika tätorter och områden. Fler byggherrar både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen bör sträva efter att få in fler byggherrar inom samma område.

Kommunen skapar förutsättningar för byggherrar att utveckla olika aspekter på hållbart byggande utifrån de förutsättningar som gäller för respektive utvecklingsprojekt. Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden och väga in miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Antal arbetstillfällen kan vara ett kriterium vid markanvisning av verksamhetsmark.

### **3.4.7 Krav på byggherre för att få markanvisning**

De generella villkoren och kraven på byggherren är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Byggherren ska kunna redovisa kunskap och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet. Vid valet beaktas

tidigare genomförda projekt liksom nytänkande, långsiktig kvalitets- och miljöprofil samt byggherrens förmåga att genomföra projektet utan tidsfördröjning.

### **3.4.8 Uppföljning av markanvisningsavtal**

Exploateringsingenjör och exploateringshandläggare ansvarar för att markanvisningsavtalen följs upp. Exploateringsingenjör och exploateringshandläggare bevakar villkoren i markanvisningsavtalet. Krav som ställs i markanvisningsavtalet ska följas upp och eventuella viten ska utkrävas.

## **3.5 Principer för markprissättning**

### **3.5.1 Bakgrund**

Lagen om offentlig upphandling är inte tillämplig i samband med kommunernas marköverlåtelse.

Kommunen måste följa kommunallagens regler vari bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd, om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Försäljning under marknadspris är inte tillåtet.

Kommuner omfattas av EU:s statsstödsregler vilket innebär att otillåtet statsstöd kan anses föreligga om försäljningspriset ligger under marknadsvärdet. Genom ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljning föregås av en oberoende expertvärdering utesluts automatiskt inslag av statsstöd.

### **3.5.2 Markprissättning i Mjölby kommun**

Mjölby kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom ett öppet anbudsförfarande säljs marken till marknadsmässigt pris. Vid direktanvisning när marknadspriset är osäkert eller när kommunen vill tillämpa fast pris ska oberoende expertvärdering göras. Vid markanvisningstävling ska bästa förslag anvisas markområdet utifrån de förutsättningar och kriterier som angetts i tävlingsprogram. I de fall markpriset ingår som en del i ett tävlingsförslag kan ett lägsta pris anges av kommunen.

## **3.6 Barnkonventionen**

Byggande med ett barnperspektiv ska premieras som en bedömningsgrund vid val av byggherre.

## **4. Ansvar och uppföljning**

### **4.1 Ansvar**

Stadsbyggnadschef ansvarar för riktlinjerna och bevakar behov av revidering. Riktlinjerna ska aktualiseras en gång per mandatperiod.



Mjölby kommun  
Förvaltning: Kommunstyrelsens förvaltning  
Telefon: 010-234 50 00  
E-post: [kommunstyrelsen@mjolby.se](mailto:kommunstyrelsen@mjolby.se)  
Besöksadress: Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

