

# STYRANDE DOKUMENT

Fastställt av  
Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig  
Exploateringsingenjör  
Madeleine Jeppsson Krell

Datum  
2019-10-28

1 (4)

## Riktlinjer för markanvisningar

Idag är Kalmar kommun en drivkraft i regionen. Kalmar ska vara en plats med framtidstro och där man kan leva ett gott liv med närhet till stadens puls såväl som livskraftig landsbygd.

Syftet med riktlinjerna är att skapa transparens och tydlighet från kommunens sida vid markanvisningar som ett led i att uppnå kommunens mål för bostadsbyggande.

### Vad är en markanvisning?

”En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren rätt att under en begränsad tid och på givna villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger.” (§ 1 Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar 2014:889)

Inom Kalmar kommun är det kommunstyrelsen som fattar beslut om markanvisning. Ärenden om markanvisningar handläggs av verksamhetsområde för mark och exploatering vid kommunledningskontoret.

### Mark för bostäder

Kommunen vill verka för nyproduktion av bostäder med blandad bebyggelse där hyresrätten värnas. Kommunen vill medverka till att det byggs i hela kommunen.

Ambitionen är att markanvisningar ska kunna erbjudas till såväl stora som små aktörer. Markanvisning genomförs både för mark för bostäder i flerbostadshus och småhus. Försäljning av villatomter till privatpersoner omfattas inte av dessa riktlinjer.

### Mark för verksamheter

Kommunens målsättning är att tillgodose behovet av mark för olika typer av verksamheter genom att ta fram lämplig mark i olika områden. Markanvisningsförfarandet skiljer sig något åt mellan bostäder och verksamheter, då tilldelning av verksamhetsmark i huvudsak sker via direktanvisning eller genom direktförsäljning av redan planlagd mark.



## Metoder för markanvisning

Kalmar kommun använder två metoder för markanvisningar: *markanvisningstävling* och *direktanvisning*. En markanvisning i Kalmar kommun kan också vara en kombination av de två metoderna, då ett antal på förhand utvalda byggherrar får tävla om en markanvisning.

Kalmar kommun har en intresselista där byggherrar kan anmäla sig för information om kommande markanvisningar. Anmälan till intresselistan görs på kommunens webbplats.

## Markanvisningstävling

Vid en markanvisningstävling bjuder kommunen in byggherrar att lämna tävlingsbidrag inom ett specifikt markområde. Inbjudan till markanvisningen skickas till de byggherrar som satt upp sig på kommunens intresselista och läggs ut på kommunens webbplats. Alla byggherrar som är intresserade får komma in med tävlingsbidrag. I ett markanvisningsprogram anges förutsättningar och urvalskriterier för tävlingen. Urvalskriterierna kan variera i omfattning och avse exempelvis upplåtelseform, genomförbarhet, gestaltning och projektets volym. Markpriset kan vara fastställt i förväg eller utgöra en bedömningsgrund.

När tävlingstiden är slut utvärderar en bedömningsgrupp de inkomna bidragen. Bedömningsgruppen består normalt av tjänstepersoner med olika roller och befattningar. Tävlingen är avslutad först när beslut om markanvisning fattats av kommunstyrelsen.

## Direktanvisning

Direktanvisning kan ges när en byggherre själv inkommer till kommunledningskontoret, mark och exploatering, med en projektidé som kommunen bedömer som bra. Projektidén ska följa kommunens översiktliga planering.

En ansökan om direktanvisning ska vara skriftlig och innehålla karta med markerat område, illustration, planerad upplåtelseform och antal bostäder. Ansökan skickas till kommunledningskontoret, mark och exploatering, som ansvarar för beredning av ärendet. Ansökan diarieförs och blir allmän handling. Kommunens målsättning är att byggherren får besked inom tre månader. Inkomna projektidéer bereds av planutskottet. Beslut om markanvisning fattas av kommunstyrelsen.

## Val av byggherre

Vid alla markanvisningar görs en bedömning om byggherren har den kompetens, ekonomiska stabilitet och det långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet.

## Markpris och markanvisningsavgift

Vid försäljning av mark sker detta till bedömt marknadsvärde. Kommunen använder sig av både värderingar och anbudsförfaranden. Om jämförbara försäljningar gjorts i närtid kan priset sättas utifrån dessa. Vid försäljning av mark för flerbostadshus betalar byggherren för de kvadratmeter bruttoarea (BTA) som detaljplanen medger. Vid försäljning av mark för småhus betalar byggherren ett pris per enhet/tomt.

Vid tecknande av markanvisningsavtal erlägger byggherren en markanvisningsavgift som avräknas vid köpet. Avgiften består av en procentuell del av den förväntade köpeskillingen. Om byggherren avbryter projektet i förtid betalas inte markanvisningsavgiften tillbaka. Om kommunen avbryter projektet på grund av anledningar som byggherren inte råder över återbetalas den erlagda avgiften utan ränta.

## Principer för kostnadsfördelning

### Detaljplan och utredningar

Kommunen står i normalfallet för kostnader för framtagande av detaljplaner samt tillhörande översiktliga utredningar som krävs för att bedöma markens lämplighet för byggnation. Kommunen står också för utredningar som avser allmän platsmark. Byggherren står för utredningar, underlag, skisser och illustrationer som är kopplade till föreslagen byggnation.

### Projektering och utbyggnad

Kommunen står normalt sett för den allmänna infrastruktur som behöver anläggas för att kunna genomföra detaljplanen.

Byggherren står för samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom planlagd kvartersmark och erlägger anläggnings-, anslutnings- och brukningsavgifter. Byggherren svarar även för kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark. I det fall kommunen redan betalat anläggnings- och brukningsavgift för vatten och avlopp ersätter byggherren kommunen för kostnaden på tillträdesdagen.

## Villkor för markanvisning

Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal. Avtalets struktur och innehåll kan variera beroende på områdets unika förutsättningar. Dock finns följande övergripande villkor.

- Markanvisningens giltighetstid sätts i första hand till ett datum kopplat till detaljplanens tidplan. Längsta giltighetstid som kommunen använder sig av är 24 månader från avtalets undertecknande. En markanvisning kan förlängas.

- I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och infrastruktur byggs ut tecknas köpekontrakt. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan byggherre.
- Kommunen kan avbryta en markanvisning om den bedömer att kostnaden för genomförandet av detaljplanen är för höga eller om projektet inte längre bedöms som genomförbart. Byggherren har då varken rätt till ny markanvisning eller ersättning. Erlagd markanvisningsavgift betalas tillbaka till byggherren.
- En markanvisning kan återtas av kommunen om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Byggherren har då varken rätt till ny markanvisning eller ersättning.
- En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.
- En markanvisning innebär ett ställningstagande från kommunen som markägare men inte som planmyndighet. Kommunen kan därför varken garantera byggrätter eller laga kraft-vunnen detaljplan.

### Särskilda villkor vid överlåtelse av mark

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft och infrastruktur byggs ut tecknar kommunen och byggherren ett köpekontrakt för marken. Köpekontraktet innehåller bland annat följande särskilda villkor:

- **Tillträde:** Byggherren tillträder fastigheten tidigast när bygglov har fått laga kraft, fastighetsbildningen är avslutad, köpeskillingen är erlagd och eventuella andra villkor är uppfyllda.
- **Byggnadsskyldighet:** Byggherren har i normalfallet 24 månader på sig att färdigställa byggnationen, annars utgår vite.
- **Upplåtelseform:** Överenskommen upplåtelseform anges i köpekontraktet. Om bostäder upplåts med annan upplåtelseform ska vite och tilläggsköpeskillning utgå.
- **Medgivande vid överlåtelse:** Om byggherren, utan kommunens skriftliga medgivande, överlåter fastigheten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld utgår vite.
- **Tilläggsköpeskillning volym:** Om byggherren får bygglov för fler kvadratmeter BTA än vad köpeskillingen beräknats på utgår tilläggsköpeskillning. Motsvarande gäller då byggherren får bygglov för fler enheter (t ex antal bostäder i småhus).
- **Överlåtelse till tredje man:** Vid överlåtelse av fastigheten till annan efter tillträde gäller solidariskt ansvar för uppfyllande av villkor i köpekontraktet.
- **Sanktion:** Byggherren kan diskvalificeras i markanvisningar om byggherren inte fullföljer sina åtaganden gällande upplåtelseform samt kravet på medgivande vid överlåtelse av fastigheten.