



GRUMS KOMMUN

## RIKTLINJER

Datum  
2022-04-26

Antagen av  
Kommunstyrelsen

Sida  
1(4)

Reviderad datum

Paragraf  
§ 88



# Riktlinjer för kommunal markanvisning

## Riktlinjer för kommunal markanvisning

Riktlinjer för markanvisningar har tagits fram i enlighet med lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). Lagreglerna gäller från den 1:e januari 2015 med vissa övergångsbestämmelser. Lagen innebär bland annat att varje kommun som använder markanvisningar ska anta riktlinjer för tillämpningen av dessa.

Riktlinjerna ska enligt lagen innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

### Bakgrund, syfte och definitioner

Kommunens markinnehav i kombination med det kommunala planmonopolet är viktiga komponenter i kommunens arbete för en hållbar utveckling inom kommunen. Samtidigt är det viktigt att belysa att kommunen vill främja egna initiativ, konkurrens och mångfald på till exempel bostadsmarknaden. Detta kan ske bland annat med markanvisning. Om markanvisningsavtal ska tillämpas ska det i planärenden framgå av planbeskrivningen till detaljplanen.

PBL (2010:900) definierar markanvisningsavtal som ”ett avtal 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”.

Avtalets exakta struktur och innehåll kan dock variera beroende på områdets unika förutsättningar. Grums kommuns huvudsakliga syfte med att använda markanvisning som metod är att det finns möjligheter för kommunen att ställa högre krav (på till exempel utformning och struktur i ett område) än vad som är tillåtet enligt lagar och föreskrifter vid exploatering enligt vanlig byggprocess. När det gäller mark som kommunen inte äger så kan kommunen i egenskap av planmyndighet inte ställa högre krav än vad lagen säger.

Riktlinjerna är vägledande och kommunen har rätt att i enskilda fall frånga riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl. Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av definitionen. Direkt upplåtelse av mark omfattas inte heller av lagen. Exempel på detta är upplåtelse av mark via arrende eller tomträttsavtal eller vid direkt försäljning av mark.

Markanvisning i Grums kommun sker enbart på mark där detaljplan finns eller processen med att ta fram en ny detaljplan har inletts.

Markanvisningsavtal kan tecknas både före och efter att en detaljplan har vunnit laga kraft. Det ska framgå i planbeskrivningen om kommunen avser att genomföra markanvisningar.

Tecknas markanvisningsavtal innan detaljplan finns garanterar kommunen varken byggrätter eller att detaljplan vinner laga kraft. En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen som planmyndighet.

### **Villkor**

I normala fall bör markanvisningen maximalt gälla i två (2) år räknat från markanvisningsavtalets undertecknande. Projektets förutsättningar avgör hur lång markanvisningstid som byggherren ska få. Kommunen kan medge en förlängning av markanvisningen om särskilda skäl föreligger. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt har drivit projektet framåt och förseningen inte beror på byggherren.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den tidsbegränsade perioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

Återtagna markanvisning medger inte byggherren rätt till ersättning och projekt som avbryts i förtid ger inte rätt till ny markanvisning.

Senast på den dag då markanvisningen upphör ska avtal om köp (köpekontrakt) tecknas. Om köpekontrakt inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.

Sedan markanvisningsavtal har tecknats ska en markanvisningsavgift om 10 % av det uppskattade försäljningspriset på området erläggas till kommunen. Avgiften dras av från den slutgiltiga köpeskillingen när och om köpet fullbordas.

Projekt som avbryts i förtid ger rätt till återbetalning av erlagd markanvisningsavgift om det är kommunen som avbryter anvisningen och det inte föreligger särskilda skäl.

Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

### **Metoder**

Det finns flera olika metoder för markanvisning. Grums kommun förbehåller sig rätten att välja metod för varje unikt projekt. Valet av metod för respektive markanvisning beslutas av Kommunstyrelsen. Vid all anvisning av mark kräver kommunen att intressenten inom angiven tid bebygger marken i enlighet med detaljplan. Kommunen anvisar eller säljer ingen mark för spekulativa syften. En markanvisning är tidsbegränsad till högst två år från kommunens beslut. Under anvisningstiden ska intressenten erlägga markanvisningsavgift till kommunen.

### **Anbudsförfarande**

Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Förfrågningsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på [www.grums.se](http://www.grums.se). Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

### **Direktanvisning**

En direktanvisning innebär att en intressent kontaktar kommunen eller tvärtom med en idé om utveckling av ett område. Idén bedöms mot ändamålet i befintliga och kommande planer. Bedömer kommunen en extern

idé som bra och som tillför kommunen något, kan en direktanvisning ske. En direktanvisning kan också ske genom att kommunen föreslår en viss byggherre för ett visst projekt. Den kan vara fall där särskild produkt/kompetens eller erfarenhet är nödvändig.

### **Markanvisningstävling**

För speciella projekt och särskilt attraktiv mark kan markanvisningstävling tillämpas. Det kan t ex vara att utveckla ett projekt där idé, arkitektur, miljö, socialt engagemang och innehåll tillsammans med ekonomi och tidsaspekt är viktiga parametrar vid val av alternativ. Kommunen tar fram tävlingsunderlag och kriterier för utvärdering för varje enskild markanvisningstävling.

### **Försäljning av kommunens hustomter**

Områden planerade för sammanhängande småhusbebyggelse kan tilldelas byggherre genom markanvisning.

### **Försäljning av kommunens industri- och verksamhetstomter**

Mark för verksamheter erbjuds till den som vill bedriva verksamhet som kommunen anser passar in i ett visst område. Tilldelning av mark för verksamheter via markanvisning sker normalt som direktanvisning.

### **Principer för markprissättning**

Priset ska vara marknadsmässigt, men inte marknadsledande. Priset avser endast fastigheten. Anslutningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten tillkommer enligt gällande VA-taxa. Andra avgifter som tillkommer så som el, fiber, fjärrvärme eller annat ska exploitören betala till respektive leverantör.

### **Handläggning**

Markanvisningsansökan lämnas till kommunen via [kommunstyrelse@grums.se](mailto:kommunstyrelse@grums.se)

För att Grums kommun ska kunna handlägga en markanvisningsansökan ska kommunens anvisningar följas. Följande uppgifter ska alltid lämnas i en ansökan:

- företagets organisationsnummer
- beskrivning av projektidé samt idéskisser
- kontaktpersoner och firmatecknare
- referensobjekt

Handläggningen av inkomna ansökningar sker av sektor Samhällsbyggnad i samarbete med övriga sektorer och funktioner inom kommunen.

Slutgiltigt beslut om markanvisning tas av Grums kommunstyrelse.