

# Riktlinje

Gullspångs kommun

## Riktlinjer för markanvisning



Beslutad av: Kommunfullmäktige

Datum och paragraf: 2022-10-31 § 135

Dokumentansvarig: Samhällsplanerare

Gäller från: 2022-10-31

Diarienummer: KS 2022-00262



**GULLSPÅNGS  
KOMMUN**

# Innehåll

Riktlinjer för markanvisning .....	3
Definition av markanvisning enligt lag .....	3
Mål för överlåtelse eller upplåtelser av markområden för bebyggande .....	3
Grundläggande villkor för markanvisning .....	3
Byggnadsskyldighet .....	4
Principer för markprissättning .....	4
Markanvisningsavtalets innehåll .....	4
Handläggningsrutiner .....	5

# Riktlinjer för markanvisning

## Definition av markanvisning enligt lag

Enligt 1 § Lag (2014:899) definieras begreppet markanvisning på följande sätt:

”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och 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.”

Nedan kallat byggherren/byggaktören är en juridisk person som till exempel ett företag, en bostadsrättsförening, en kommun, en region eller en statlig myndighet.

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är inte tillämplig i samband med kommunens marköverlåtelser.

Riktlinjerna är vägledande för samtliga markanvisningar som genomförs av kommunen mellan kommunen och ett företag, gäller ej småhustomter för enskilt byggande och privatpersoner.

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

## Mål för överlåtelse eller upplåtelser av markområden för bebyggande

Målet vid överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande i Gullspångs kommun är att främja en god samhällsutveckling och säkerställa lämplig användning och utveckling av mark i kommunen.

## Grundläggande villkor för markanvisning

En markanvisning tidsbegränsas normalt till högst två år från markanvisningsavtalets undertecknande och ska inkludera en avtalsprocess för tecknande av köpeavtal med villkor för exploateringen genomförande. Om inte ett köpeavtal tecknats inom markanvisningstiden upphör markanvisningen att gälla.

Markanvisningstidens längd ska kunna anpassas till tidplanen för planläggning, projektering och utbyggnad av infrastruktur. Kommunen kan medge förlängd anvisning förutsatt att byggaktören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggaktören. Byggaktör som erhållit markanvisning ska aktivt och i samverkan med Gullspångs kommun medverka i arbetet med bebyggelse- och genomförandeplanering.

Innan beslut om markanvisning fattas gör kommunen en bedömning av företagets kreditvärdighet. I bedömningen ingår undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation samt genomförandekraft.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna avtalstiden om det är uppenbart att företaget inte avser eller förmår att genomföra sitt projekt i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället, eller om kommunen och företaget inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning inom den angivna avtalstiden om kommunen erhåller ny kunskap om förutsättningarna för ett projektgenomförande, till exempel markens lämplighet för ett visst ändamål. Kommunen kan även anpassa anvisningen till de förändrade förutsättningarna.

En återtagen markanvisning ger inte företaget rätt till ersättning. Projekt som avbryts eller förändras till följd av ändrade förutsättningar för detaljplanering eller andra myndighetsbeslut ger inte heller rätt till ekonomisk ersättning.

Markanvisningsavtal får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. I markanvisningsavtalet bör det finnas med villkor om att företaget ska ha erhållit laga kraft vunnet bygglov inom en viss tid avseende byggnationen inom markanvisningsområdet. Detta för att säkerställa att byggnationen är genomförbar. När villkoret har uppfyllts ska parterna teckna ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal.

## Byggnadsskyldighet

Kommunen tillämpar även byggnadsskyldighet i samband med upprättandet av överlåtelseoch upplåtelseavtalet, vilket innebär att byggherren ska utföra delar av byggnationen inom en viss tid. Utförs inte byggnationen enligt avtalet utgår vite och avtalet hävs och marken återgår till kommunen.

## Principer för markprissättning

Markanvisningsavgift ska betalas för att täcka kommunens kostnader i samband med markanvisningen och för att försäkra kommunen om att intresset är seriöst. Avgiften är 6 procent av uppskattat markpris, dock lägst 25 000 kr. Avgiften avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbord. Kommunen har rätt att behålla avgiften om marköverlåtelsen inte fullbordas.

Kommunens försäljning av mark och prissättning ska ske inom kommunens riktlinjer för markköp och försäljning av mark.

## Markanvisningsavtalets innehåll

Markanvisningsavtalet ska bland annat reglera:

- Bakgrund.
- Geografisk avgränsning.
- Projekt mål.
- Parternas åtagande.
- Kostnadsfördelning.
- Tidplan.
- Avtalets giltighetstid.

- Prissättning av mark.
- Villkor.

## Handläggningsrutiner

Vid intresse för markanvisning påbörjar kommunen en dialog med byggaktören för att diskutera och förtydliga förslag och krav och ger därigenom byggherren möjlighet att modifiera sitt förslag utifrån kommunens mål och riktlinjer rörande det aktuella markområdet. I de fall ett inlämnat förslag anses intressant att gå vidare med ska beslut om markanvisning samt godkännande av markanvisningsavtal fattas av Kommunstyrelsen.

När villkoren i markanvisningsavtalet är uppfyllda, bygglov beviljats och byggnadsarbeten ska påbörjas träffar kommunen och byggherren ett köpeavtal för överlåtelse av marken.

Ett köpeavtal ska tecknas inom avtalstiden för markanvisningen. Om ett bindande köpeavtal inte upprättas under avtalstiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.