



Åtvidabergs  
kommun

# Riktlinjer för markanvisningar & fastighetsförsäljning

## **Riktlinjer för markanvisningar & fastighetsförsäljningar**

Åtvidabergs kommun  
ÅKF: 2019:02  
Fastställt av: Kommunstyrelsen  
Datum: 2021-11-03  
Dnr: 2020/362

---

Åtvidabergs kommun  
597 25 Åtvidaberg  
Telefon: 0120-830 00  
Fax: 0120-352 29  
E-post: [kommun@atvidaberg.se](mailto:kommun@atvidaberg.se)  
Webbplats: [www.atvidaberg.se](http://www.atvidaberg.se)



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>3</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>4</b>
<b>Anvisning av mark</b> .....	<b>5</b>
Genrella villkor som ska tillämpas vid markanvisning .....	5
Genrella villkor som kan tillämpas vid markanvisning .....	5
Metoder för markanvisning & markförsäljning.....	6
Information markanvisningar .....	6
Prissättning av mark.....	6
Direktförsäljning av fastigheter .....	7
<b>Välkommen att kontakta oss</b> .....	<b>7</b>



## INLEDNING

Efterfrågan på mark i Åtvidabergs kommun har ökat de senaste åren och det finns ett stort intresse för att etablera verksamhet och bosätta sig i Åtvidabergs kommun, både på landsbygden och i tätorterna. Kommunens attraktivitet bedöms fortsätta att öka bland annat med anledning av kommunens läge nära Linköping som möjliggör arbetspendling.

Dessa riktlinjer är framtagna för att dels visa på vilka krav som gäller samt hur processen vid markanvisnings går till för att skapa rättvisa och transparenta processer. Vidare är kommunen skyldig att ha riktlinjer för att få tillämpa markanvisning som förfarande, lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899). Dessa riktlinjer beskriver övergripande kommunens ställningstagande och tillvägagångssätt vid utveckling och försäljning av fastigheter.

Om du har några frågor gällande mark, arrenden och exploatering är det Mark- & exploateringsingenjören som hanterar frågorna inom Åtvidabergs kommun.

## BAKGRUND

I lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) beskrivs markanvisning som en överenskommelse mellan kommunen 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.

Ett markanvisningsavtal beskriver villkoren för aktuell markanvisning. Åtvidabergs kommun anvisar i huvudsak mark i områden där det finns en detaljplan eller där beslut finns om att ta fram en ny detaljplan. Varje markområde har sina egna förutsättningar och markanvisningsavtalen kan därför skilja sig åt gällande upplägg och innehåll, exempelvis antal bostäder i flerbostadshus eller avtalslängden på markanvisningsavtalet.

När byggherren väljer att gå vidare och köpa marken tecknas ett köpekontrakt mellan kommunen och byggherren, förutsatt att byggherren uppfyller kraven från kommunen. Det är först vid köpekontraktets tecknande som byggherren blir obligationsrättslig ägare till fastigheten.

## ANVISNING AV MARK

Åtvidabergs kommun ska tillämpa markanvisning vid försäljning av flerbostadsfastigheter, verksamhetsfastigheter samt försäljning av kvarter till en person. Nedan angivna krav är beslutade utifrån att kommunen vill att Byggherren aktivt bedriver arbetet med projektet och att arbetet sker på ett seriöst sett.

### Genrella villkor som ska tillämpas vid markanvisning

- ⇒ För färdiga tomter där detaljplan finns är markanvisningen normalt tidsbegränsad till 12 månader från att markanvisningsavtal tecknats. Kommunen kan förlänga markanvisningen om byggherren har drivit projektet aktivt och projektets försening inte beror på byggherren.
- ⇒ För mark där detaljplan saknas eller där avstyckning inte är gjord, är markanvisningen normalt tidsbegränsad till tjugofyra månader från att markanvisningsavtal tecknats. Kommunen kan förlänga markanvisningen om byggherren har drivit projektet aktivt eller förseningen beror på kommunen/lantmäteriet.
- ⇒ Markanvisning får enbart ske till aktör som har ekonomiska- och juridiska förutsättningar att genomföra projektet och där byggherren har ett bra anseende.
- ⇒ För att täcka kommunens kostnader för markanvisning ska byggherren betala en markanvisningsavgift. Markanvisningsavgiften ska vara 5% dock lägst 15 000 kr av uppskattat värde på fastigheten. Markanvisningsavgiften räknas av från köpeskillingen vid köp.
- ⇒ Byggnationen ska färdigställas inom 2 år från att köpekontrakt tecknas.

### Genrella villkor som kan tillämpas vid markanvisning

- ⇒ Kommunen kan komma att ställa krav på att bygglov sökts eller beviljats innan köpekontrakt tecknas.
- ⇒ Kommunen kan ställa krav på att byggherren medverkar till utbildning av yrkesarbetare.
- ⇒ Kommunen kan komma att ställa krav på att bostäderna erbjuds till personer som anmält intresse till kommunen om att köpa tomt.
- ⇒ Kommunen kan komma att ställa krav på att få tillgång till en viss del av bostäderna som ska byggas till samma villkor som övriga boende.
- ⇒ Kommunen kan komma att tillämpa reservationspris vid markanvisning.
- ⇒ Kommunen kan komma att ställa krav på energieffektivitet och hållbarhet för byggnaden/byggnationen.

Om villkoren i markanvisningsavtalet inte uppfylls av byggherren kan kommunen antingen avstå från att teckna köpekontrakt eller kräva vite. Överträdelsens tidpunkt och art avgör valet av åtgärd.

## Metoder för markanvisning & markförsäljning

Åtvidabergs kommuns målsättning är att alla intresserade aktörer ska ges samma möjlighet att lämna anbud vid markanvisningar. Generellt ska därför markanvisningstävling tillämpas, vid försäljning av flerbostadsverksamhetsfastigheter samt vid försäljning av större markområden för privatbostadsbebyggelse, om det inte finns skäl för annat. Kommunstyrelsen beslutar i varje enskilt ärende på vilket sätt markanvisning/försäljning ska genomföras.

Åtvidabergs kommun tillämpar i huvudsak två metoder för markanvisning:

### Markanvisningstävling

Urval sker genom ett öppet förfarande där alla aktörer ges möjlighet att lämna förslag utifrån förutbestämda kriterier. Beredning av inkomna anbud görs av samhällsbyggnadsförvaltningen och beslut tas av kommunstyrelsen utsedd grupp. Exempel på urvalskriterium kan vara högst pris, flest antal bostäder eller arkitektonisk utformning av byggnaden m.m.

### Direktanvisning

Direktanvisning är markanvisning utan att föregående urvalsprocess. Direktanvisning kan vara passande när en byggherre kommer in med ett intressant förslag i enlighet med detaljplan, samtidigt som en markanvisningstävling inte kan förväntas ge bättre förslag utan istället riskerar att försena eller fördyra processen för kommunen och byggherren.

### Information markanvisningar

Det finns möjlighet för intresserade byggherrar och privatpersoner att vara med på en intresselista genom att kontakta Åtvidabergs kommun. Till de som står på intresselistan skickas information ut med aktuella markanvisningar. Intresselistan medför ingen förtur eller prioritering vid beslut om tilldelning av markanvisningen.

Byggherre som är intresserad av kommunal mark som inte är aktuell för markanvisning kan kontakta kommunen för att redogöra för sitt förslag. Tiden det tar för kommunen att ta beslut om en markanvisning kan variera beroende på exempelvis aktuella förutsättningar och typ av byggnation.

### Prissättning av mark

Vid markanvisning där högstbjudande inte är ett urvalskriterium beslutas markens pris av kommunstyrelsen utifrån en oberoende värdering som ska påvisa marknadsvärdet och som genomförs av en extern part.

Kostnadsfördelning mellan kommunen och byggherren gällande infrastruktur för exempelvis vatten, avlopp och vägar samt anläggande av allmänna platser kan variera mellan olika projekt och redogörs för i respektive markanvisning.



## Direktförsäljning av fastigheter

Vid försäljning av styckevisa (enskilda) tomter för bostäder ska inte markanvisning tillämpas utan försäljning sker direkt. För att säkerställa en ändamålsenlig försäljning, dvs att fastigheterna bebyggs, ska följande krav tillämpas:

- Fastigheterna ska vara färdigbildande (ej pågående förrättning)
- Kommunstyrelsen ska fastställa lägsta försäljningspris för fastigheten/området.
- Byggnation ska slutföras inom 2 år från att köpekontrakt tecknas.
- Byggnation av bostäder ska följa kraven för permanentbostad om inte annat uttryckligen anges.
- Bakgrundskontroll (juridisk) och lånelöfte/finansieringsplan ska kunna uppvisas som visar på att byggnationen kommer kunna genomföras på inom avtalstiden och på ett bra sätt.
- Kreditupplysning ska tas på juridiska personer.
- Maximalt 4 tomter eller 30% av tomterna får säljas till samma intressekrets.

## VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS

Kontakta gärna oss på samhällsbyggnadsförvaltningen vid frågor om aktuella markanvisningar eller för att diskutera möjliga kommande projekt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, genom samhällsplaneringsenheten, ansvarar för kommunens markreserv. Kontakta mark- och exploateringsingenjör för frågor kring markanvisning och exploatering.

Byggkontoret ansvarar för frågor kring bygglov och den efterföljande byggprocessen. Kontakta byggnadsinspektör på byggkontoret vid frågor som rör bygglov och byggprocess.