

# Riktlinjer för markanvisning





# Innehållsförteckning

<b>1. LAGSTIFTNING</b>	<b>4</b>
<b>2. KOMMUNENS ORGANISATION VID MARKANVISNING</b>	<b>4</b>
<b>3. ALLMÄNNA VILLKOR VID MARKANVISNING</b>	<b>5</b>
<b>4. AVTAL VID MARKANVISNING</b>	<b>6</b>
4.1 Markanvisningsavtal	6
4.2 Plankostnadsavtal	6
4.3 Marköverlåtelseavtal	7
<b>5. KOSTNADSPRINCIPER</b>	<b>8</b>
5.1 Markpriser	8
5.2 Exploateringsbidrag	8
5.3 Övriga kostnadsprinciper	9
<b>6. TILLDELNINGSMETODER</b>	<b>11</b>
6.1 Anbudsförfarande	11
6.2 Markanvisningstävling	11
6.3 Direktanvisning	11
6.4 Inbjudan	12
6.5 Intresseanmälan	12



# 1. Lagstiftning

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar.

Med en markanvisning avses i lagen, en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om en överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Denna rätt ges genom ingående av ett markanvisningsavtal med tillämpande av dessa riktlinjer. Markanvisningen fullföljs

senare, om givna villkor uppfylls, genom tecknande av marköverlåtelseavtal.

Norrtälje kommuns syfte med dessa riktlinjer är att skapa transparens och trygghet i vad som gäller för byggherrar som önskar förvärva och utveckla kommunens mark.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Förarbetena till lagen om riktlinjer medger att kommunen, i det enskilda fallet, kan besluta om att frångå riktlinjerna. Riktlinjerna kopplar även till Kommunallagen och likställighetsprincipen.

# 2. Kommunens organisation vid markanvisning

I Norrtälje kommun är det kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige ansvarar för politiska beslut som rör antagande av detaljplaner och avtal kopplade till markanvisningar.

Samhällsbyggnadskontoret, som ligger under kommunstyrelsen och bygg- och miljönämnden, ansvarar för bland annat samhällsplanering och byggande. Samhällsbyggnadskontoret, genom mark- och exploateringsenheten, ansvarar för arbetet med markanvisningar och markförsäljning inom kommunen. Det innefattar bland annat ansvar för frågor kopplade till avtal, fastighetsjuridik, ekonomi och frågor kopplade till genomförandet av en detaljplan. Enheten förvaltar kommunens åtaganden som markägare i den process som resulterar i att kommunen och en byggherre tecknar ett marköverlåtelseavtal avseende

exploatering. Kommunens planenhet ansvarar för själva detaljpaneläggningen.

Arbetet bedrivs gemensamt i projektform. En huvudprojektledare utses, samt en projektgrupp bestående av delprojektledare och projektmedlemmar. Projektledare och projektgrupp driver tillsammans markanvisningsprojektet framåt.



### 3. Allmänna villkor vid markanvisning

Kommunen beslutar hur och när en markanvisning ska genomföras för ett specifikt projekt. En markanvisning kan föregås av beslut där tidiga ställningstaganden kan ha gjorts avseende exempelvis bebyggelseyp, upplåtelseform eller andra projektspecifika direktiv. En markanvisning innebär att kommunen låter en byggherre, på egen bekostnad och på egen risk, tillsammans med kommunen utreda möjligheterna att kunna utveckla och förvärva kommunens mark. För att få en giltig markanvisning krävs ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

En markanvisning innebär aldrig en garanti avseende rätt att köpa det aktuella markområdet. Kommunen kan aldrig garantera byggrätter i en markanvisning som sker innan en ny detaljplan fått laga kraft.

En markanvisning är normalt tidsbegränsad till två år från tecknandet av markanvisningsavtal.

Om marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom den tidsperioden kan kommunen medge förlängning genom tillägg till markanvisningsavtalet, alternativt äger kommunen rätt att göra en ny markanvisning till annan part.

Under vissa omständigheter har kommunen även möjlighet att i förtid återta en markanvisning. Detta gäller exempelvis om kommunen och byggherren inte kan komma överens om väsentliga villkor, om en byggherre inte har för avsikt eller förmår att genomföra projektet eller om förutsättningarna för genomförandet ändras påtagligt. Kommunen äger även rätt att anpassa och förändra en markanvisning efter nya förutsättningar under projektets gång.

I de fall kommunen återtagit en markanvisning eller processen avbryts av annan anledning eller att detaljplanen inte får laga kraft eller upphävs, kommer

ingen kompensation i form av återbetalning, annan ersättning eller löften om ny markanvisning att utgå.

Byggherren förväntas ha en aktiv roll i markanvisnings- och detaljplaneprocessen och medverkar aktivt i bebyggelse- och genomförandeplanering. Byggherren bekostar de kommunanställdas tid avseende projektledning och framdrivande av projektet i enlighet med i kommunfullmäktige beslutat taxa. Byggherren bekostar även projekteringsunderlag, utredningar och övrigt som ligger till grund för detaljplanearbetet och kommande genomförande. I de fall ett område markanvisas till flera olika byggherren kan byggsamverkan bli aktuell.

Byggherren ska i sin exploatering och i alla relevanta delar följa kommunens gällande mål, program, policys och riktlinjer, såsom exempelvis kvalitets- och hållbarhetsprogram, strategi avseende dagvattenhantering och parkering. Dessa kan vara kommunövergripande eller särskilt framtagna för det enskilda projektet. I marköverlåtelseavtal regleras viten för att säkerställa att avtalade åtaganden fullföljs. Detta kan bland annat beröra innehåll och åtaganden enligt byggherrens framtagna projekt- och bebyggelseförslag, dagvatten- och skyfallshantering, upplåtelseform,

olovligt nyttjande av allmän plats, samt olika tidsfrister för uppförande av bebyggelse med mera.

Kommunen kan ställa krav på en byggherre som erhåller en markanvisning för bostäder att på kommunens begäran uppföra och upplåta bostäder och/eller lokaler som kommunen behöver för att tillgodose särskilda behov.

Till projektet kopplas vanligen ett projekt- och bebyggelseförslag som succesivt tas fram under markanvisnings-/detaljplaneprocessen. Förslaget tas fram av byggherren i samverkan med kommunen. Kommunen ger oftast en anvisning om omfattningen och vad som ska beskrivas i det specifika förslaget. Förslaget ska bland annat beskriva vad som ska byggas på platsen och hur arkitektoniska kvalitéer och funktioner samt övriga tekniska, kvalitets- och hållbarhetsmässiga aspekter ska omhändertas vid byggnation och slutförande. Projekt- och bebyggelseförslaget utgör en bilaga till marköverlåtelseavtalet och förbinder byggherren till att följa förslaget vid genomförandet. Detta följs upp genom granskning och godkännande av kommunens projektgrupp innan möjlighet till bygglovsprövning kan ske.

## 4. Avtal vid markanvisning

### 4.1 Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är det initiala avtalet som tecknas vid en markanvisning. Avtalet reglerar förutsättningar för fördelning av kostnader och ansvar mellan kommunen och byggherren avseende själva marköverlåtelsen. Avtalet reglerar vanligen inte kostnader för själva detaljplanearbetet och utredningskostnader i samband med planläggning. Avtalet innehåller normalt markanvisningens avgränsning, byggherrens förslag till bebyggelse, föreslagen bebyggelsevolym, krav på upplåtelseform, markersättning med förtydligande kring indexering vid tillträdestidpunkten, avtalets giltighetstid,

kommande kända villkor vid marköverlåtelsen, kommunens krav på till exempel hyreskontrakt för kommunalt bruk, vad som händer om detaljplanen inte får laga kraft med mera.

Ett markanvisningsavtal får inte överlåtas utan beslut av politiskt organ. Detta gäller även vid överlåtelse till dotterbolag eller liknande.

### 4.2 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal är ett avtal som tecknas mellan en byggherre och kommunens planenhet där kostnader och

kostnadsfördelning avseende detaljplanelarbetet framgår. En byggherre förbinder sig att ersätta kommunen för de kostnader som uppkommer med anledning av detaljplaneläggningen och för de utredningar som planarbetet genererar vid framtagande av en detaljplan. Om markanvisningen sker i samband med framtagande av en ny detaljplan så tecknas vanligen markanvisningsavtal och plankostnadsavtal parallellt. Markanvisningsavtalets giltighet villkoras vanligen av att ett plankostnadsavtal tecknas mellan parterna.

Avbruten planläggning ger inte byggherren rätt till ekonomisk kompensation eller annan ersättning.

### 4.3 Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal tecknas slutligen för att fullfölja intentionen i tidigare markanvisningsavtal. Marköverlåtelseavtalet reglerar villkoren för försäljning av kommunal mark och parternas rättigheter och skyldigheter gentemot varandra. Avtalet reglerar en rad tekniska, juridiska och ekonomiska frågor kopplade till genomförandet. Det beskriver ansvarsfördelning mellan parterna samt kostnadsansvar, tidsaspekter och övriga relevanta överenskommelser. Avtalet omfattar även formella marköverlåtelser och andra fastighetsrättsliga frågor relevanta för genomförandet av detaljplanen.

Beroende på projektets karaktär och omfattning kan olika villkor komma att ställas vid olika markanvisningar. Kommunen kan välja att koppla viktiga villkor i marköverlåtelseavtal till erläggande av vite om byggherren inte uppfyller sina åtaganden i enlighet med avtalet.

#### Överlåtelse

Ett marköverlåtelseavtal får inte överlåtas till annan part av en byggherre utan beslut av politiskt organ. Beslut tas i samma organ som beslut avseende tecknande av marköverlåtelseavtalet togs, vanligen kommunfullmäktige. Byggherren är i dessa fall skyldig att tillse att de åtaganden som reglerats i avtalet överförs till nästkommande part.

Vid överlåtelse kan kommunen komma att kräva att byggherren kvarstår solidariskt med övertagande part gentemot kommunen för avtalets rätta fullgörande. Detta sker om byggherren inte på annat sätt kan garantera kommunen detta och gäller även vid överlåtelser i flera led. Bolaget som tecknat marköverlåtelseavtal får heller inte överlåtas eller fusioneras till annan part utan kommunens vetskap och godkännande.





# 5. Kostnadsprinciper

Norrtälje kommun ansvarar för allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap och ansvarar för dess utbyggnad, framtida drift och underhåll. För allmän plats inom en detaljplan med kommunalt huvudmannskap ansvarar kommunen för utförandet av de allmänna anläggningarna. Kommunens utbyggnad av gator, park och annan allmän plats, upphandlas av kommunen i konkurrens enligt Lagen och offentlig upphandling (LOU).

Kommunens övergripande ekonomiska princip vad avser detaljplanläggning är att den ska ske på sådant sätt att kommunens kostnader för både detaljplanläggning och genomförandet ska täckas av ersättningar från byggherrar.

## 5.1 Markpriser

Vid försäljning av mark som ägs av kommunen måste kommunen förhålla sig till både kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser i enlighet med EU:s statsstödsregler. Kommunen anlitar normalt en opartisk expertvärderare för värdebedömning av marknadsvärde för marköverlåtelse i de fall en markanvisning inte föregåtts av anbud- eller markanvisningstävling med pris som ett kriterium i tilldelningsmetoden.

Ersättning för markköp anges vanligen som värdet på marken exklusive kostnader för exploateringsbidrag, plan- och utredningskostnader samt eventuella övriga kostnader.

Utgångspunkten är att Norrtälje kommun tar betalt för den byggrätt som medges av detaljplanen. I undantagsfall tar kommunen betalt i enlighet med det framtagna projektförslaget och tillämpar

tilläggsersättning i det fall byggrätten i beviljade bygglov överstiger den tidigare överenskomna byggrätten.

Markpriserna räknas slutligen upp med konsumentprisindex (KPI 1980=100) eller annan lämplig metod vid erläggande av slutlikvid. Val av index regleras i avtalen.

## 5.2 Exploateringsbidrag

Norrtälje kommun tillämpar exploateringsbidrag för att erhålla täckning för kostnader kopplade till anläggande av gator och allmänna anläggningar inom och i anslutning till ett marköverlåtelseområde. Kostnaderna ska stå i rimligt förhållande till den nytta en byggherre har av detaljplanen. Kommunen tar betalt för de faktiska kostnader som uppkommer och som är kopplade till anläggande av allmän plats.

Exploateringsbidragets storlek kalkyleras och uppskattas under detaljplaneprocessen och baserar sig på en kostnadsberäkning för utförande av gata och/eller övriga allmänna anläggningar (allmän plats) med tillbehör. Exploateringsbidraget erlägges av byggherren vid lämplig tidpunkt i enlighet med avtal, vanligen innan tillträde. Vid driftsättning av de allmänna anläggningarna sker en summering av den faktiska kostnaden och en slutreglering sker.

I exploateringsbidraget ingår bland annat anläggningskostnader för allmän plats, förvärvskostnad för den mark som i detaljplanen ska utgöra allmän plats samt kommunens projektkostnader avseende genomförandet av de allmänna anläggningarna samt i förekommande fall kostnader avseende andra nyttor som inte ligger inom marköverlåtelseområdet/detaljplanen.

Exploateringsbidraget räknas slutligen upp med konsumentprisindex (KPI 1980=100) eller annan lämplig metod vid erläggandet. Val av index regleras i avtalen.





### 5.3 Övriga kostnadsprinciper

Eventuella kostnader för hantering av markföroreningar, masshantering, rivningar, eventuella arkeologiska slutundersökningar samt flytt av ledningar inom ett markanvisningsområde belastar generellt byggherren. Kostnaderna ska stå i rimlig proportion till den nytta som byggherren har av åtgärden.

#### Anläggningar och åtgärder inom kvartersmark

Byggherren ansvarar i övrigt för samtliga åtgärder inom kvartersmark för enskild bebyggelse. Byggherren står för samtliga exploateringskostnader, såsom exempelvis bullerdämpande åtgärder, hantering av markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, projektering av byggnation och anläggningar, dagvatten- och skyfallshantering samt byggnation inom kvartersmark. Detta gäller även anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten. Byggherren ansvarar för att följa gällande lagstiftning och att ansöka om alla nödvändiga tillstånd för sitt arbete. Även vissa provisorium som föranleds med anledning av exploateringen kan behöva bekostas av byggherren.

#### Administrativa kostnader

Kommunen tar ut ersättning enligt gällande plan- och bygglovstaxa för de administrativa kostnader som uppkommer i samband med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och marköverlåtelseavtalet.

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförandet av en detaljplan inleds vanligen med ansökan om lantmäteriförrättning. Förrättningen hanterar fastighetsrättsliga åtgärder såsom avstyckningar, övriga rättigheter, officialservitut och övriga fastighetsrättsliga överenskommelser och regleringar. Den initiala förrättningsansökan inges av kommunen. Förrättningskostnader bekostas av byggherre eller byggherrar gemensamt utifrån erhållen byggrätt.

Byggherren ansvarar även för och bekostar samtliga övriga förrättningskostnader, som är erforderliga för genomförandet av detaljplanen, såsom exempelvis

fastighetsbildning inom kvartersmark och bildande av gemensamhetsanläggningar.

Övriga fastighetsrättsliga åtgärder som inte ligger inom förrättningen, såsom övriga servitut och dylikt bekostas av byggherren.

#### Medfinansieringsersättning

Kommunen har rätt att ta ut medfinansieringsersättning. Medfinansiering avser bidrag till en del av kommunens kostnad för en viss väg eller järnväg som staten eller ett landsting ansvarar för. Förutsättningen för ersättningen är att den fastighet som omfattas av detaljplanen antas att öka i värde.

#### Anläggningsavgifter och övriga taxor

För kostnader som uppkommer för kommunens VA-huvudman NVAA (Norrälje vatten och avfall AB) avseende anläggningar för vatten-, avlopp- och dagvattenhantering tas anläggningsavgifter ut enligt gällande VA-taxa, i enlighet med Lagen om

allmänna vattentjänster (LAV). Norrtälje vatten och avfall kan komma att tillämpa särtaxa kopplat till anläggningsavgiften i det fall det är möjligt och om omständigheterna så kräver.

För övriga anslutningar, såsom för exempelvis el, fiber, fjärrvärme med mera ansvarar respektive byggherre för ansökan och uppkomna avgifter. Befintliga allmänna ledningar ansvarar ledningsägaren för. Ledningar som behöver flyttas på grund av exploateringen bekostas av byggherre. Byggherren ska vid behov upplåta servitut eller annan rättighet avseende allmänna ledningar.

#### Säkerhet

Som säkerhet för ingångna avtal, exploateringsbidraget samt för att i övrigt säkerställa skyldigheter i enlighet med marköverlåtelseavtalet ska byggherren inkomma med en godtagbar säkerhet i form av bankgaranti, kreditförsäkring eller annan godtagbar säkerhet, exempelvis moderbolagsborgen, som ska godkännas av kommunen. Säkerheten ställs ut till kommunen i samband med tecknande/antagande av avtal.



# 6. Tilldelningsmetoder

Norrtälje kommun använder sig av olika metoder för att tilldela mark utifrån vilka förutsättningar som finns i det aktuella området. Kommunfullmäktige beslutar vilken metod som ska användas vid varje enskild markanvisning. De metoder som används är anbudsförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning.

Den huvudsakliga inriktningen är att en markanvisning ska ske genom konkurrensutsättning, det vill säga att flera aktörer ska ha möjligheten att lämna intresseanmälan och delta i en urvalsprocess.

Kommunen kan oavsett form av anvisningsförfarande ställa upp olika villkor som ska uppfyllas i markanvisningen samt i den kommande markförsäljningen och exploateringen. Vilka villkor och bedömningskriterier som ska tillämpas och hur utvärdering och viktning går till bestäms i respektive projekt och framgår av projektets underlag.

Kommunen bedömer byggherren utifrån ekonomisk stabilitet och förmåga att på ett bra sätt kunna genomföra ett exploateringsprojekt. Vid val av byggherre tas också hänsyn till hur väl aktören har uppfyllt/följt avtalskrav och riktlinjer i tidigare projekt inom kommunen.

Kommunen bedömer alltid inkomna förslag utifrån samhällsnytta, hållbarhet och genomförbarhet.

## 6.1 Anbudsförfarande

Ett anbudsförfarande kan tillämpas då kommunen har en tydlig bild av vad som önskas på en specifik plats. Byggherrar kan då, via förfrågningsunderlag, bjudas in till att få lämna in anbud, antingen på enbart pris men även på andra kriterier. Ett anbudsförfarande kan också komma att användas när en byggherre lämnat in en intresseanmälan om direktanvisning, utan att kommunen har gått ut med en förfrågan. Kommunen kan då göra

bedömningen att det kan finnas ett bredare intresse på marknaden för den specifika platsen och vilja vända sig till en större grupp intressenter.

## 6.2 Markanvisningstävling

En markanvisningstävling är mer omfattande än ett anbudsförfarande och används vid speciella fall där projektet påtagligt kan påverka stadsbilden, omfattar funktioner av stor vikt för invånarna eller där kommunen i övrigt önskar innovativa förslag.

I markanvisningstävlingar värderas normalt både pris och projekt- och bebyggelseförslagets kvaliteter och ambitioner. Stort fokus läggs vid vad de inkomna bidragens innehåll tillför för kvaliteter till samhället, såsom programkoncept, gestaltning, hållbarhetsambitioner och andra kvalitetskriterier i enlighet med tävlingsunderlag.

## 6.3 Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen kan välja ut en byggherre som får en markanvisning utan ett föregående anbudsförfarande. Byggherren har då inkommit med en intresseanmälan och ett specifikt förslag, vilket kommunen beslutat sig för att gå vidare med. Alternativt kan kommunen välja ut en byggherre utifrån ett specifikt behov. Marken säljs dock alltid till marknadsvärdet.

För att bli aktuellt för direktanvisning ska förslaget tillföra något särskilt eller unikt för platsen eller orten eller på annat sätt komma kommunen till nytta.

Vid beslut om direktanvisning kommer kommunen att ställa upp liknande villkor som vid andra markanvisningsförfaranden.



## 6.4 Inbjudan

Inbjudan till ett anbudsförfarande eller till en markanvisningstävling kan antingen gå ut öppet på marknaden eller till en i förväg beslutad specifik grupp av intressenter.

Information om en pågående markanvisning finns tillgänglig på kommunens hemsida eller skickas direkt ut till den utvalda gruppen av intressenter.

Kommunen förbehåller sig rätten att publicera eller ställa ut alla inlämnade tävlingsförslag i syfte att skapa delaktighet och transparens. Oftast gäller sekretess under pågående anbuds- eller markanvisningsförfarande.

## 6.5 Intresseanmälan

Norrtälje kommun rekommenderar att en generell intresseanmälan avseende markanvisning lämnas

in till kommunens mark- och exploateringsenheten via kommunens hemsida. Anmälan noteras då i kommunens intressentförteckning som används för att göra inbjudningar vid anbudsförfarande och markanvisningstävlingar.

### Ansökan om direktanvisning

En intresseanmälan avseende direktanvisning kan göras direkt till kommunens mark- och exploateringsenhet. Vid intresse av en specifik plats kan en inledande kontakt tas med enheten och dialog inledas kring möjligheten till direktanvisning.

Kommunen ger dock ingen garanti till förtur eller ensamrätt innan markanvisningsavtal har tecknats. Kommunen kommer inte heller kompensera intressenter om markområdet/byggrätterna ges till annan eller om projektet inte blir av.







Riktlinjerna är antagna av  
kommunfullmäktige 2022-12-19

Samhällsbyggnadskontoret  
Mark- och exploateringsenheten

Norrtälje kommun  
Box: 808, 761 28 Norrtälje  
Telefon: 0176-710 00

[norrtaelje.se/overgripandestrategier](https://norrtaelje.se/overgripandestrategier)  
E-post: [mex@norrtaelje.se](mailto:mex@norrtaelje.se)

NORRTÄLJE  
KOMMUN

