



Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun

(Riktlinjerna är framtagna i enlighet med SFS 2014:899)

Dokumenttyp: Riktlinjer
Antaget av: Kommunfullmäktige
Status: Antagen 2016-02-16 kf § 12
Giltighetstid: Gäller tills vidare



Diarienummer: SBN 2015-236

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsdirektören

Adresserat till: Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Tidpunkt för aktualitetsprövning: En gång per mandatperiod

Tidpunkt för senaste revidering:

Relaterade styrdokument:

Sökord: Riktlinjer, markanvisning

Innehåll

1	Bakgrund och syfte	4
1.1	Kommunens organisation	4
2	Allmänna villkor vid markanvisning	5
3	Markanvisning för bostäder	6
3.1	Anbudstävling	6
3.2	Kriterier	8
3.3	Urval och genomförande	10
3.4	Direktanvisning bostäder	11
4	Markanvisning för verksamheter	12
5	Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt	13
6	Prissättning	13
7	Intresseanmälan	14
8	Definitioner och förtydliganden	15
9	Kontakt	17

1 Bakgrund och syfte

Linköpings kommun är en expansiv kommun och är en del av den fjärde storstadsregionen. Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen och ska skapa förutsättningar för byggnation av ytterligare bostäder. Kommunen ska även främja företags- och verksamhetsetableringar samt stärka Linköpings roll som regionens handelscentrum. Att sälja och med tomträtt upplåta kommunalt ägd mark ska bidra till att ansvaret uppfylls. Riktlinjernas syfte är att beskriva kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning och de fördelningsgrunder som kommunen använder sig av vid försäljning av mark och vid tomträttsupplåtelse.

Riktlinjerna är övergripande och vägledande. Förarbetena till bestämmelser om riktlinjer medger att den kommunala nämnd som ingår avtal får, i det enskilda fallet, frångå riktlinjerna.

Med *markanvisning* menas 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 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 marköverlåtelse eller markupplåtelse. Med upplåtelse avses *tomträtt*.

Markanvisningen föregås, gällande mark för bostäder, normalt av att kommunen anordnar *anbudstävling* och i undantagsfall genomför *direktanvisning*.

Mark för verksamheter överläts huvudsakligen genom *direktförsäljning* utan föregående markanvisning efter intresseanmälan och reservation av mark inom verksamhetsområden som är detaljplanelagda och utbyggda. Mark för verksamhet kan i undantagsfall anvisas genom *direktanvisning*.

1.1 Kommunens organisation

I Linköpings kommun är det Samhällsbyggnadsnämnden som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. Nämnden har bland annat till uppgift att förvärva, detaljplanelägga, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta kommunal mark för de ändamål och i den omfattning som kommunfullmäktige fastställer i delegationen för nämnden. Nämnden har dessutom till uppgift att utöva den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom.

Nämnden ska ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och verksamheter. Som ett verktyg för att fullgöra Samhällsbyggnadsnämndens uppdrag fördelar nämnden genom beslut om markanvisning kommunal mark till olika intressenter. Teknik- och samhällsbyggnadskontoret utför det praktiska arbetet med markanvisning på uppdrag av nämnden. Nämnden kan även besluta om att ge kontoret rätt att besluta om markanvisning. Samhällsbyggnadsnämnden och Teknik- och samhällsbyggnadskontoret benämns nedan kommunen.

2 Allmänna villkor vid markanvisning

- En markanvisning är normalt tidsbegränsad till maximalt två år från markanvisningsavtalets undertecknande. Om avtal om marköverlåtelse eller markupplåtelse rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till någon form av kompensation.
- All projektering som byggherren genomför samt utredningar inför byggnation efter detaljplanens antagande bekostas av denne.
- Detaljplaneprojekt som ej fullföljs ger ej rätt till någon form av kompensation.
- Markanvisning får ej överlätas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående, i form av exempelvis företag eller privatperson.
- Hänsyn kan tas till byggherrens ekonomiska stabilitet vid bedömning om en byggherre kan bli aktuell för markanvisning. Linköpings kommun samarbetar med Skatteverket och kan genomföra ekonomisk kontroll av byggherrens företag och bolagsmän.
- Om tidigare marktilldelningar/markanvisningar inte genomförts av byggherre, och detta inte berodde på kommunen, kan detta vägas in i kommunens bedömningar om byggherren kan bli aktuell för markanvisning.
- Kommunens, vid varje tillfälle gällande, riktlinjer, policys och planer avseende samhällsbyggande ska följas. Upplysning om aktuella styrande dokument lämnas i samband med inledande diskussion om markanvisning alternativt i prospekt för markanvisning.
- Vid tecknande av markanvisningsavtal ska en markanvisningsavgift betalas för att täcka kommunens kostnader för detaljplaneläggning och markanvisning. Avgift betalas för, del av köpeskillning eller vid tomträttsupplåtelse, del av uppskattat marknadsvärde, för aktuell yta. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillningen vid köpets fullbordan alternativt återbetalas när tomträttsavtal tecknas. Om markanvisningen inte leder till överlåtelse eller upplåtelse av fastighet har kommunen rätt att behålla markanvisningsavgiften.

- I överlåtelseavtal avseende mark, vid avslutande av markanvisning, kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Villkor kan även ställas gällande exempelvis upplåtelseform för lägenheter. Utförs inte byggnationen enligt marköverlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt överlåtelsehandling. Se avsnitt 5 *Säkerställande av byggnation och uppföljning av projektet*.

Villkoren gäller så länge inget annat meddelats eller beslutats av kommunen. Kommunen förbehåller sig rätten att förändra dessa allmänna villkor i enskilda projekt.

3 Markanvisning för bostäder

Kommunen beslutar hur en markanvisning ska genomföras för det aktuella projektet. En markanvisning gällande bostäder genomförs som en anbudstävling eller, i undantagsfall, som direktanvisning. Försäljningar som sker enligt anvisningar för kommunens tomtkö för enskilda småhus omfattas inte av riktlinjerna.

3.1 Anbudstävling

Kommunen utser och beslutar vilken byggherre som får rätt att teckna avtal om markanvisning på följande sätt:

- Information om villkoren för markanvisningen sammanfattas i ett prospekt tillsammans med uppgifter om det aktuella området.
- Prospektet skickas till intressenterna eller meddelas att de finns att hämta på kommunens hemsida
- Anbud och/eller förslag enligt prospektet lämnas in av intressenter
- Kommunen gör efter utvärdering sitt val av intressent/er/
- Bekräftelse av markanvisningen sker via ett markanvisningsavtal med utvald intressent/er/
- Avtal om marköverlåtelse eller markupplåtelse tecknas om och när erforderliga villkor är uppfyllda

Prospektet innehåller information om hur kommunen har beslutat att markanvisningen ska gå till. I prospektet beskrivs det om och hur anbud på marken ska framställas, med vilken noggrannhet intressent ska presentera sitt förslag i form av skisser eller projektering samt om och i så fall vilka *kriterier*, se nedan, som tillämpas vid urval.

Urval kan även ske i flera steg med olika krav på redovisning. I de fall så kallad prekvalificering tillämpas, lämnas i ett första steg ett förslag gällande byggnation i form av bilder eller hänvisning till tidigare byggnation in. En sakkunnig jury utsedd av kommunen gör ett första urval av inlämnade förslag. Efter det första urvalet lämnas tid för de utvalda intressenterna att närmare beskriva sitt förslag utifrån de

uppställda kriterierna. Efter utvärdering av bidragen väljer juryn slutligen det/de bästa bidragen ut för aktuell markanvisning.

3.2 Kriterier

Vid anbudstävling kan kommunen ställa upp kriterier för kommunens bedömning. Kriterierna är ett hjälpmedel för att kommunen ska uppnå den inriktning på samhällsbyggande som önskas. Varje bostadsprojekt har sina egna förutsättningar och ska ses individuellt. Kommunen förbehåller sig därför rätten att lägga fast specifika bedömningsgrunder för markanvisning i varje enskilt område. Vilka kriterier, ett eller flera, som ska användas och hur de ska viktas bestäms i varje enskilt projekt och beskrivs i prospektet. Exempel på kriterier som kan komma att användas beskrivs nedan.

3.2.1 Markpris

Vid anbudstävlingen kan det lämnade markpriset vara avgörande för att få möjlighet till markanvisning alternativt så kan det lämnade anbudet på markpris utgöra en viktad bedömningsgrund tillsammans med andra kriterier.

3.2.2 Mångfald i boendet

Kommunen har en grundläggande strävan att främja mångfald i boendet inom kommunen som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Kriterier kan komma att uppställas som bidrar till en variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar.

3.2.3 Konkurrens och mångfald på marknaden

Vid val av byggherre ska kommunen verka för att främja goda konkurrensförhållanden. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område.

3.2.4 Boendekostnader

Kommunens invånare är beroende av att det produceras bostäder som många har råd att efterfråga. Markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att bygga bostäder av god kvalitet till rimliga priser.

3.2.5 Arkitektonisk kvalitet

Kommunen anser att arkitektonisk kvalitet är viktig. Idéer kring utformning och arkitektur kan bli aktuellt för byggherren att redovisa i ett inledande skede. I prospektet kan exempelvis ett antal gestaltningsmässiga parametrar anges. Utvärdering sker senare efter byggherrarnas redovisning av hur föreslagen byggnation bidrar till den gestaltning som bestämts för området.

3.2.6 Tidplan för genomförande

Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Tidplan för byggnation ska redovisas i intresseanmälan. Fördel kan ges genom kriterier gällande tid i tidplan.

3.2.7 Främjande åtgärder för ökad integration

Kommunen har en grundläggande strävan att främja integrationen i kommunens olika stadsdelar och områden. Kommunen önskar få fram byggherrarnas idéer kring hur ökad integration kan uppnås genom egna insatser. Idéer kan bli aktuellt att redovisa i ett inledande skede. Utvärdering skulle senare kunna ske av hur förslagen bidrar till de mål kommunen har för området.

3.2.8 Bidragande till ökad sysselsättning

Kommunen vill ta ett större ansvar för att fler ska komma in på arbetsmarknaden. Byggherre kan ges fördel i markanvisning om byggherren kan bidra med arbetstillfällen såsom praktikplatser och/ eller lärlingsplatser under byggnationstiden.

3.2.9 Åtgärder för att underlätta för boende att främja en hållbar miljö

Kommunen vill underlätta för linköpingsborna att vara klimatsmarta. Används kriteriet ska byggherren redovisa idéer på åtgärder som underlättar för boende i bostadsområdet att leva mer miljömedvetet. Exempel på detta skulle kunna vara att avfall kan sorteras genom bättre återvinningsmöjligheter och att cykelparkeringar erbjuds inomhus, för att boende i större utsträckning ska använda cykel istället för bilen.

3.2.10 Byggnation med blandade funktioner

Kommunen eftersträvar en blandad stadsbebyggelse där bostäder, verksamheter och kommunala servicefunktioner blandas. Om en byggherre i sitt anbud till markanvisningen redovisar idéer i överensstämmelse med kommunens intentioner för ett område kan byggherren ges fördel i markanvisningen. Kommunens önskemål skulle kunna vara att bottenvåning i byggnad ska bestå av verksamhetslokaler.

3.3 Urval och genomförande

När villkoren i prospektet, gällande inlämnade uppgifter i intresseanmälan och byggherrens ekonomiska stabilitet, är uppfyllda gör kommunen urval av de inkomna intresseanmälningarna med utgångspunkt från hur väl de uppfyller ställda kriterier. Kommunen har rätt att förkasta förslag som inte följer prospekten samt rätt att förkasta samtliga förslag.

Erfordras ny detaljplan kan den genomföras parallellt med markanvisning/marköverlåtelse.

Efter urval träffas markanvisningsavtal med utvald intressent. I samband med tecknande av markanvisningsavtalet tas även beslut i Samhällsbyggnadsnämnden om vem som ska få teckna framtaget avtal. Överlåtelsen fullföljs genom tecknande av marköverlåtelseavtal innehållande villkor och kostnader för genomförande av detaljplan och byggnation samt överlåtelse av mark.

I de fall marken redan är detaljplanelagd kan överlåtelse komma att ske direkt efter avslutat tävlingsförfarande till den intressent som utvalts, efter beslut i nämnd. I dessa fall tecknas inte markanvisningsavtal.

I större projekt med behov av fler avtal och/eller avtalstyper föranledda av genomförandet tecknas ett samlingsavtal kallat *avtal om genomförande* med tillhörande avtal, exempelvis köpekontrakt och/ eller överenskommelse om fastighetsreglering. I samlingsavtalet föreskrivs villkor och tid för tillträde samt genomförande av detaljplan och byggnation.

3.4 Direktanvisning bostäder

Markanvisning genom direktanvisning kan även ske av mark för bostäder, men utgör ett undantag då markanvisning normalt ska ske i konkurrens mellan fler byggherrar/aktörer. Vid en direktanvisning beslutar kommunen att mark ska anvisas en byggherre utan någon föregående anbudstävling. Direktanvisning kan initieras efter att byggherre inkommit med förslag till kommunen. För att bli aktuellt för markanvisning ska förslaget tillföra något särskilt eller unikt för platsen eller orten. Direktanvisning kan även bli aktuellt för mark som tidigare varit föremål för anbuds- eller markanvisningstävling, men där marköverlåtelseavtal inte kunnat tecknas.

Ett förslag gällande markanvisning framställs till Teknik- och samhällsbyggnadskontoret som tar ställning till förslaget. Kontoret kan sedan föreslå att förslaget ska gå vidare till Samhällsbyggnadsnämnden för beslut om att direktanvisa mark.

Vid beslut om direktanvisning kommer kommunen att ställa upp ett antal villkor gällande exempelvis byggnation, gestaltning, tidpunkt för genomförande och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Villkoren måste kunna uppfyllas, för att den byggherre med vilken diskussioner pågår, ska få köpa kommunens mark.

4 Markanvisning för verksamheter

Med verksamheter avses normalt industri, kontor och handel. Kommunen överlåter huvudsakligen mark för verksamheter från den markreserv som finns i detaljplanerade och utbyggda områden för verksamheter. Det ger en möjlighet för intressent att förvärva tomt, efter intresseanmälan och reservation. I de fall där mark överläts eller upplåts genom att direkt ingå ett bindande marköverlåtelseavtal efter reservation av markreserven skrivs inget markanvisningsavtal.

I vissa fall gör nämnder på Linköpings kommun upphandling enligt LOU av byggnad eller anläggningar, med tillhörande hyresavtal. I dessa fall resulterar anbudsförandet i att markanvisning sker som direktanvisning med vinnaren under förutbestämda villkor.

Då önskemål om mark för verksamhet föranleder ny prövning av detaljplan inleds diskussion om markanvisning. Detaljplan genomförs då parallellt med markanvisning/marköverlåtelse. Markanvisning avseende mark för verksamheter sker som direktanvisning i fall där intressent inkommit med unik idé eller har en sådan verksamhet som önskas inom ett visst område av kommunen för att förverkliga intentioner med samhällsbyggandet i planer och policys. Kommunens mark för verksamheter kan efter fullföljd markanvisning överlåtas till intressent alternativt upplåtas med tomträtt.

Vid en direktanvisning kommer kommunen att ställa upp ett antal villkor gällande exempelvis byggnation, tidpunkt för genomförande och kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen. Villkoren måste kunna uppfyllas, för att den byggherre med vilken diskussioner pågår, ska få köpa byggrätten genom marköverlåtelse eller upplåtelse av tomträtt.

Tjänstemän på Teknik- och samhällsbyggnadskontoret har delegation från Samhällsbyggnadsnämnden på att ta beslut och upprätta avtal gällande mark för verksamheter.

5 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt

Vid reglering av genomförandet av markanvisningen ingår även säkerställande av byggnation, vilket innebär att kommunen föreskriver att byggnation normalt ska vara utförd två år efter byggherrens tillträde av marken. Om byggnationen inte genomförs under den avtalade tiden utgår vitesbelopp i enlighet med överlåtelsehandling. Om byggnationen inte utförs enligt andra villkor enligt marköverlåtelseavtalet kan vite även komma att utgå för det, om så har avtalats. Som säkerhet för vitesbeloppet ska byggherren normalt utfärda ett skuldebrev på motsvarande belopp till kommunen. Skuldebrevet återlämnas efter utförd byggnation då slutbesked utfärdats av Bygglövskontoret och samtliga villkor har uppfyllts.

Efter genomförd markanvisning, inför avslutande av projektet och när byggnationen genomförts, kan kommunen göra en uppföljning av om och hur de villkor som ställts i avtal om markanvisning och marköverlåtelse uppfyllts. Villkor som särskilt kan komma att följas upp är hur avtalade kriterier och arkitektonisk kvalitet har följts. Resultatet av uppföljningen kan beaktas av kommunen vid kommande markanvisningar.

6 Prissättning

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. I de fall kommunen inte beslutat att priset ska bestämmas genom öppet anbudsförfarande gällande markpris, bestäms fast pris av kommunen efter värdering av byggrätt eller markvärde för tomt. Markpriset uttrycks beroende på fastighetstyp i kr/kvm BTA eller i kr/kvm tomtareal. I de fall kommunen anser sig sakna underlag för fastställande av marknadsvärde anlitas extern värderare för värdebedömning av pris för marken.

En utgångspunkt när kommunen äger marken är att de inkomster kommunen beräknar få in vid markförsäljning till marknadsvärde täcker utgifter för råmarksköp, framtagande av detaljplan, utbyggnad av gator, parker och annan allmän plats. Dessa utgifter inkluderas därmed i köpeskilling alternativt hanteras som en kostnad i samband med tecknande av upplåtelse av tomträtt.

Taxor/anslutningsavgifter gällande exempelvis vatten- och avlopp, el och fjärrvärme ingår normalt inte i köpeskilling.

Marknadsvärde bedöms inför beslut om markanvisning och kan räknas upp med index beroende på tiden fram till undertecknande av avtal om marköverlåtelse alternativt vid tecknande av tomträttsavtal.

Principer för prissättning av tomträtter är bestämd i lag. Tomträttsavgälden bestäms normalt dels med utgångspunkt från en, enligt rättspraxis gällande avgäldsrenta, dels med utgångspunkt från ett avgäldsunderlag som ska motsvara ett bedömt marknadsvärde för marken. Vid ny upplåtelse av tomträtt är kommunen fri att besluta om avgäld för den första perioden. Friköp av tomträtt kan ske tidigast efter första avgäldsperiodens utgång till marknadsvärde, dock i enlighet med vid varje

tillfälle gällande riktlinjer. Varje avgäldsperiod kan bestämmas till minst tio år, normalt tillämpas perioder om tio år.

7 Intresseanmälan

På Linköpings kommuns hemsida finns mer information om vilken mark som är tillgänglig för verksamheter och markanvisningstävlingar för bostäder samt vilka villkor som ställs på intresseanmälan.

För att säkerställa möjligheten att få vetskap om nya markanvisningstävlingar för bostäder rekommenderar kommunen att intresse anmäls hos Teknik- och samhällsbyggnadskontoret. För att underlätta utskick av information önskar kommunen att anmälan sker i enlighet med instruktioner på Linköpings kommuns hemsida.

Det är möjligt att som intressent vända sig till Teknik- och samhällsbyggnadskontoret med direktförfrågningar om köp av mark/byggrätter och med idéer om kommande bebyggelse, även i andra sammanhang än vid annonserade markanvisningar. Kommunen ger dock ingen garanti till förtur eller ensamrätt. Kommunen kommer inte heller kompensera intressenter om markområdet/byggrätterna ges till annan intressent.

8 Definitioner och förtydliganden

Allmänna villkor

Om inget annat meddelats/beslutas avser villkoren de generella villkor som kommunen ställer på byggherrar/exploatörer vid överlåtelse av mark genom markanvisning. Uppfylls inte samtliga villkor kan markanvisningen/marköverlåtelsen komma att avbrytas. Villkoren kan komma att anpassas för det enskilda projektet.

Anbudstävling

Anbudstävling benämns den urvalsprocess, gällande mark för bostäder, där ett antal kriterier tillämpas vid val av intressent som blir aktuell för marköverlåtelse. Normalt viktas kriterierna och viktningen anges då i prospektet för anbudstävlingen. Anbud på markprissättningen kan även ingå som ett av de viktade kriterierna. När villkoren för intresseanmälan är uppfyllda och byggherren uppfyller kraven på ekonomisk stabilitet gör kommunen, genom en jury, urval av de inkomna intresseanmälningarna med utgångspunkt från hur väl de uppfyller kriterierna enligt de utfästelser och projekteringar som gjorts inför inlämnad anmälan.

Anbudstävling med prekvalificering

Anbudstävling kan även ske som ett förfarande där prekvalificering tillämpas. Detta innebär att intressenter bjuds in via kommunens hemsida eller via en riktad inbjudan till ett antal byggherrar. I ett första steg lämnar byggherren ett förslag gällande byggnation i form av bilder eller hänvisning till tidigare byggnation. En jury utsedd av kommunen gör ett första urval av ett antal inlämnade förslag. Efter det första urvalet lämnas tid för de utvalda intressenterna att närmare beskriva sitt förslag utifrån de uppställda kriterierna. Efter utvärdering av bidragen väljs slutligen det/de bästa bidragen ut för aktuell markanvisning.

Avtal om genomförande

I större projekt med behov av fler avtal och/eller avtalstyper föranledda av genomförandet tecknas ett samlingsavtal kallat avtal om genomförande med tillhörande avtal, exempelvis köpekontrakt och/ eller överenskommelse om fastighetsreglering. I samlingsavtalet föreskrivs villkor och tid för tillträde/tillträden samt genomförande av detaljplan och byggnation.

Direktanvisning

Vid en direktanvisning beslutar kommunen att mark ska anvisas en byggherre utan någon föregående anbudstävling. Detta sätt att genomföra markanvisning utgör ett undantag då överlåtelse av mark normalt ska ske i konkurrens mellan fler byggherrar/aktörer.

Direktförsäljning

Efter att intressent och kommunen överenskommit att mark ska överlätas från kommunen till intressent tecknas köpeavtal gällande marken utan föregående markanvisningsavtal (optionsavtal).

Kriterier

Kommunen tillämpar framtagna kriterier vid urval av vem som får teckna avtal om markanvisning i samband med en anbudstävling beroende på projektets typ, läge och omfattning. Ett eller flera kriterier kan användas. Kriterierna kan komma att ändras i de enskilda projekten.

Markanvisning/markanvisningsavtal

Med "markanvisning" avses, i *Lag (SFS 2014:899) om kommunala markanvisningar*, 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 överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Med denna överenskommelse menas ingående av avtal om möjlighet till marköverlåtelse eller markupplåtelse. Markanvisning kan ske antingen för område med antagen detaljplan, under pågående detaljplaneläggning eller i undantagsfallet inför detaljplaneläggning. Överlåtelse eller upplåtelse av mark som ägs av kommunala bolag omfattas inte av ovan nämnd lag.

Marköverlåtelseavtal

Då en markanvisning kan genomföras fullföljs detta med att ett marköverlåtelseavtal tecknas. Avtalet reglerar parternas rättigheter och skyldigheter för genomförandet av markanvisningen i enlighet med detaljplan. Avtalet beskriver vanligtvis när, var och hur genomförandet/byggnationen sker samt vem som utför och ska betala vad. Avtalet omfattar även formella marköverlåtelser och andra fastighetsrättsliga frågor.

Tomträtt

Tomträtt är en nyttjanderätt till en fastighet. Tomträtt kan upplåtas av stat eller kommun. Genomförs markanvisningen genom upplåtelse av tomträtt kommer Linköpings kommun att fortsatt äga marken men upplåter en nyttjanderätt till byggherren som för sitt nyttjande får betala en årlig avgift, tomträttsavgäld, se avsnitt 6 *Prissättning*. Tomträtt upplåts på obestämd tid men under vissa bestämda upplåtelseperioder. I anslutning till avslutad upplåtelseperiod har kommunen möjlighet att säga upp avtalet. Vid ny upplåtelse bestäms också avgäldsperioder. Under bestämd avgäldsperiod ska avgälden vara oförändrad. Vid varje ny avgäldsperiod kan ny tomträttsavgäld bestämmas.

Utvärdering

Kommunen utser och beslutar vilken byggherre som får rätt att teckna avtal om markanvisning efter urval av inlämnade anbud, i enlighet med prospekt för anbudstävling med tillämpande av kriterier.

9 Kontakt

Adress

Teknik- och samhällsbyggnadskontoret
Drottninggatan 45
581 81 LINKÖPING

Telefon

013-20 64 00

www.linkoping.se
or bör undvikas.