



Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun

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

Dokumenttyp: Riktlinjer

Antaget av: Kommunfullmäktige 2016-02-16, § 17

Senast reviderat: Kommunfullmäktige, 2021-01-26, § 5

Giltighetstid: Tills vidare



Diarienummer: KS 2020-438

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsdirektören

Adresserat till: Samhällsbyggnadsnämnden

Tidpunkt för aktualitetsprövning:

Sökord: Riktlinjer, markanvisning

Innehåll

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

1 Bakgrund och syfte

Linköpings kommun är en expansiv kommun och 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 och skapa kännedom hos byggherrar och intressenter, nedan kallade exploatörer, om kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning samt de fördelningsgrunder som kommunen använder sig av vid försäljning av mark och vid tomträttsupplåtelse.

Enligt lag 2014:899 om riktlinjer för markanvisningar ska samtliga kommuner som genomför markanvisningar anta riktlinjer för kommunala markanvisningar.

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

Med *markanvisning* menas en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör som ger exploatören 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*. Markanvisningen fullföljs senare, om givna villkor uppfylls, genom marköverlåtelse eller markupplåtelse. Med markupplåtelse avses *tomträtt*.

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

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

1.1 Kommunens organisation

I kommunstyrelsens uppdrag från kommunfullmäktige ingår ansvar för övergripande markfrågor, översiktsplanering samt att samordna infrastrukturen, att besluta om köp, byte, fastighetsreglering, expropriation eller inlösen av fastighet eller fastighetsdel i enlighet med fullmäktiges årliga beslut. Dessutom

ingår ansvar för förvaltning och utveckling av kommunens geografiska informationssystem.

Kommunstyrelsen har i sin tur givit samhällsbyggnadsnämnden (SBN) i uppdrag att svara för kommunens bostadspolitiska frågor och exploateringsverksamhet. Det innebär att i Linköpings kommun är det Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ. SBN 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. SBN har dessutom till uppgift att utöva den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom.

SBN ska ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och verksamheter. Som ett verktyg för att fullgöra SBNs uppdrag fördelar nämnden genom beslut om markanvisning kommunal mark till olika intressenter. Plankontoret utför det praktiska arbetet med markanvisning på uppdrag av nämnden. Nämnden kan även besluta om att ge kontoret rätt att besluta om markanvisning. Plankontoret inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen handlägger och undertecknar markanvisningsavtal samt marköverlåtelseavtal och tomträttsavtal på delegation av SBN. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen benämns nedan som förvaltningen i de fall de särskilt beskrivs. SBN och förvaltningen benämns nedan också som Kommunen.

2 Allmänna villkor vid markanvisning eller markförsäljning

- 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 förnyad markanvisning.
- Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att exploatören aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på exploatören.
- Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om Kommunen och exploatören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse.

- Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till någon form av kompensation.
- All projektering som exploatören 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 inte överlåtas utan Kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående, i form av exempelvis dotterbolag.
- Hänsyn tas till exploatörens ekonomiska stabilitet vid bedömning av om en markanvisning kan bli aktuell. Kommunen samarbetar med Skatteverket och kan genomföra ekonomisk kontroll av exploatörens företag och bolagsmän.
- Om tidigare markanvisningar inte genomförts av exploatören, och detta inte berott på Kommunen, kommer detta vägas in i Kommunens bedömningar om exploatören kan bli aktuell för ny markanvisning.
- Kommunens riktlinjer, policys och planer avseende samhällsbyggande ska följas. Upplýsning 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. Avgiften betalas för del av köpeskilling, eller vid tomträttsupplåtelse betalas del av uppskattat marknadsvärde för fastigheten. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid köpets fullbordning alternativt återbetalas när tomträttsavtal tecknas. Om markanvisningen inte leder till marköverlåtelse eller upplåtelse av fastighet har Kommunen rätt att behålla markanvisningsavgiften.
- I marköverlåtelseavtal 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*.
- Vid markanvisning kan krav ställas på att en viss del av bostäderna som byggs inom tilldelningen ska upplåtas som hyresrätter och hyras ut till Kommunen, som i sin tur hyr ut bostäderna till personer som av olika

anledningar har svårt att få en bostad och som Kommunen genom särskild lagstiftning har ett ansvar för. Dessa bostäder kallas kommunala boenden. Kommunen tar ansvar, som förstahandshyresgäst, för att hyran betalas in samt ansvarar för skadegörelse och överslitage. Om exploatör sedan tidigare har tecknat samarbetsavtal med Kommunens bostadsenhet och har upplåtit lägenheter enligt intentionerna i samarbetsavtalet, kan detta vägas in i Kommunens bedömningar om exploatören kan bli aktuell för markanvisning. Detta gäller pågående samarbetsavtal som är tecknade under år 2016 och framåt.

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 och när en markanvisning ska genomföras. En markanvisning gällande bostäder genomförs som en anbudstävling eller, i undantagsfall, som direktanvisning. Försäljningar avseende enskilda småhustomter omfattas inte av riktlinjerna.

3.1 Anbudstävling

Kommunen utser och beslutar vilken exploatör 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.
- Inbjudan skickas till intressenter som anmält sig på en allmän intresselista på Kommunens hemsida. I inbjudan meddelas att prospektet 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 genom ett markanvisningsavtal med utvald intressent/er/.
- Avtal om marköverlåtelse eller markupplåtelse tecknas om och när erforderliga villkor är uppfyllda.

Prospektet innehåller information om hur markanvisningen ska gå till, hur anbud på marken ska framställas, med vilken noggrannhet intressent ska presentera sitt förslag i form av skisser/referensprojekt eller projektering samt vilka *kriterier*, se nedan, som kommer att tillämpas vid urval.

Urvalet kan ibland ske i flera steg med olika krav på redovisning. I de fall så kallad prekvalificering tillämpas, lämnas först ett förslag i form av bilder eller hänvisning till tidigare byggprojekt in. En sakkunnig jury utsedd av

Kommunen gör ett första urval av inlämnade förslag. Därefter ges tid för de utvalda intressenterna att närmare beskriva sitt förslag utifrån de uppställda kriterierna. Efter utvärdering av bidragen väljer juryn ut det bästa bidraget för 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. Kriterier kan även baseras på andra program, riktlinjer och policys som gäller i Linköpings kommun. Exempel på kriterier som kan komma att användas beskrivs nedan.

3.2.1 Markpris

Markpriset kan i vissa fall vara det enda kriteriet för att få markanvisning men det kan även utgöra en del i en viktad bedömning 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 Boendekostnader

Kommunens invånare är beroende av att det produceras bostäder som man har råd att efterfråga. Att möjliggöra boende till en långsiktigt låg total boendekostnad är något som Linköpings kommun eftersträvar. Markanvisningen kan användas för att gynna exploatörer som är vill och kan bygga bostäder av god kvalitet till rimliga priser.

3.2.4 Arkitektonisk kvalitet

Kommunen anser att arkitektonisk kvalitet är viktig. Idéer kring utformning och arkitektur kan bli aktuella för exploatören att redovisa i ett inledande skede. I prospektet kan exempelvis ett antal gestaltningsmässiga parametrar anges. Utvärdering sker av exploatörens redovisning av hur föreslagen byggnation bidrar till den gestaltning som önskas för området. I byggnation inom Linköpings innerstad ska *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* följas.

3.2.5 Egna Hem

Kommunen vill möjliggöra för fler att kunna köpa sin bostad eller skaffa ett eget ägt hem. Fördel kan ges i markanvisning till projekt med bostäder i ett lägre prissegment som ger långsiktigt lägre total boendekostnad.

3.2.6 Tidplan för genomförande

Kommunen är angelägen om en snabb bostadsproduktion. Tidplan för byggnation ska redovisas i intresseanmälan. Effektiv produktions tid som beaktar en kvalitativ byggprocess kan ges fördel om det ställs som kriterium.

3.2.7 Främjande åtgärder för ökad integration

Kommunen strävar efter att främja integrationen i kommunens olika stadsdelar och områden. Ett kriterium kan därför vara idéer kring hur ökad integration kan uppnås och hur förslaget bidrar till de mål som 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. Exploatören kan ges fördel i markanvisning om exploatören kan bidra med exempelvis praktikplatser och/eller lärlingsplatser under byggtiden.

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

Kommunen vill underlätta för invånarna att vara klimatsmarta. Enligt detta kriterium ska exploatören redovisa idéer på åtgärder som underlättar för boende i bostadsområdet att minska sin klimatpåverkan. Exempel på detta skulle kunna vara att främja hållbara vardagsresor genom att till skapa säkra och attraktiva cykelparkeringar, tillgång till delade mobilitetstjänster exempelvis bil- och cykelpool och därmed minska behovet av egen bil. Att erbjuda olika typer av delningstjänster och underlätta för avfallssortering, återvinning och smarta leveranslösningar är andra sätt att minska behovet av transport och därmed bidra till minskad klimatpåverkan.

3.2.10 Byggnation med begränsad klimatpåverkan

Kommunen har som mål att vara koldioxidneutral till år 2025 samt står bakom det globala målet Bekämpa klimatförändringarna som beskrivs i Agenda 2030. Exploatörer som bygger med klimatsmarta lösningar som bidrar till att målet uppnås kan ges fördel i markanvisning.

3.2.11 Byggnation med blandade funktioner

Kommunen eftersträvar en blandad stadsbebyggelse där bostäder, verksamheter och kommunala servicefunktioner blandas. Idéer i överensstämmelse med Kommunens intentioner för ett område kan ges fördel i

markanvisningen. Ett exempel kan vara Kommunens önskemål om lokaler i bottenvåningar.

3.2.12 Fördel för ej etablerade exploatörer i kommunen

Kommunen eftersträvar att fler aktörer etablerar sig på den lokala bostadsmarknaden för att främja konkurrens och för att kunna möjliggöra att bostäder byggs i takt med den efterfrågan som finns i kommunen. Fördel kan ges till exploatör som inte är verksam i kommunen idag.

3.3 Urval och genomförande

När villkoren i prospektet, gällande inlämnade uppgifter i intresseanmälan och exploatörens 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 prospektet samt rätt att förkasta samtliga förslag.

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

Efter urval träffas markanvisningsavtal med utvald exploatör. Överlåtelsen fullföljs genom tecknande av marköverlåtelseavtal innehållande villkor och kostnader för genomförande av detaljplan och byggnation samt överlåtelse av mark.

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 för bostäder

Markanvisning genom direktanvisning kan i vissa särskilda fall ske av mark för bostäder, men utgör ett undantag då markanvisning normalt ska ske i konkurrens mellan fler exploatörer/aktörer. Vid en direktanvisning beslutar Kommunen att mark ska anvisas en exploatör utan någon föregående anbudstävling. Direktanvisning kan initieras efter att exploatör inkommit med förslag till Kommunen.

3.4.1 Kriterier för direktanvisning

För att direktanvisning ska kunna ges ska minst ett av nedanstående kriterier uppfyllas.

- Förslaget är nytänkande och unikt för den specifika platsen eller på orten som helhet.
- Förslaget gäller en nytänkande eller unik idé om bostäder i ett lågprissegment som möjliggör att fler personer kan köpa och äga sin egen bostad.
- Förslaget innebär att bostadsbyggnation sker med en unik klimatsmart lösning som ger en positiv nettoeffekt i energianvändning eller på annat sätt bidrar till minusutsläpp av växthusgaser.
- Förslaget gäller ett geografiskt läge där intresset på marknaden är svagt eller på smart geografiskt läge.
- Förslaget gäller på mark som tidigare varit föremål för markanvisning där marköverlåtelseavtal inte kunnat tecknas.
- Förslaget gäller på mark som ligger i direkt anslutning till mark som sedan tidigare ägs av exploatören och som är svår att exploatera för annan.
- Förslaget ingår i ett markbyte.
- Exploatörens mark behöver utökas med kommunal mark för att kunna bebyggas på ett lämpligt sätt.

Ett förslag gällande direktanvisning framställs till förvaltningen som tar ställning till förslaget. Förvaltningen kan sedan föreslå att förslaget ska gå vidare till SBN för beslut om att direktanvisa mark. Det är Kommunen som vid varje givet tillfälle beslutar om direktanvisning ska tillämpas. Att ett bebyggelseförslag uppfyller något eller några av ovanstående kriterier ger ej någon automatisk rätt till direktanvisning.

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

3.4.2 Krav på innehåll i förslag från exploatör

För att få en direktanvisning i Linköpings kommun behövs en utförlig beskrivning av projektet. Utöver ovanstående kriterie, behöver följande presenteras i det förslag som exploatören lämnar:

- Beskrivning av tidigare erfarenheter från projektutveckling och genomförande av projekt.
- Beskrivning hur projektet ska lösa frågor som rör social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.
- Beskrivning av ambitioner för projektets nytänkande och innovation som är av betydelse för platsen eller orten och på vilket sätt projektet möter ett eller flera kriterier för direktanvisning enligt 3.4.1 ovan.

Om direktanvisning ges för att marken är svår att exploatera för annan än den som äger angränsande fastighet eller om direktanvisningen ingår i ett markbyte, så gäller inte ovanstående krav. Dock måste en beskrivning av projektet alltid lämnas.

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 överlåts eller upplåts genom att direkt ingå ett bindande marköverlåtelseavtal eller markupplåtelseavtal efter reservation av markreserven skrivs inget markanvisningsavtal.

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

I vissa fall föranleder intresseanmälan om mark för verksamhet en ny prövning i detaljplan. Planprövningen görs då parallellt med markanvisning/marköverlåtelse. Markanvisning avseende mark för verksamheter sker som direktanvisning när en intressent inkommit med unik idé eller har en sådan verksamhet som är lämplig inom ett visst område av Kommunen. Kommunens mark för verksamheter kan efter fullföljd markanvisning överlåtas till intressent alternativt upplåtas med tomträtt.

Även vid 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 exploatör med vilken diskussioner pågår, ska få köpa byggrätten genom marköverlåtelse eller upplåtelse av tomträtt.

Kommunen kan, i undantagsfall, komma att hålla markanvisning genom anbudstävling för verksamhetsmark.

Om Kommunen upplever att part i en marköverlåtelse inte uppfyller ställda krav och villkor, eller på annat sätt missköter sig, kan detta vägas in vid framtida markförsäljningar.

Tjänstepersoner på förvaltningen har delegation från SBN på att ta beslut och upprätta avtal gällande mark för verksamheter.

5 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projekt

Vid överlåtelse av mark säkerställer Kommunen att fastigheten bebyggs genom ett avtalsvillkor om att byggnation normalt ska vara utförd två år efter exploatörens tillträde till 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 kan Kommunen vid behov kräva att en proprieborgen eller en bankgaranti on-demand upprättas på motsvarande belopp. Säkerheten ska återlämnas till exploatören efter att slutbevis utfärdats av Bygglövskontoret och samtliga villkor har uppfyllts.

Inför avslutande av projektet och när byggnationen genomförts, kommer Kommunen göra en uppföljning av om och hur de villkor som ställts i avtal om markanvisning och marköverlåtelse uppfyllts. Resultatet av uppföljningen kommer beaktas av Kommunen vid kommande markanvisningar.

6 Prissättning

Kommunen säljer mark till marknadsmässiga priser. I de fall priset inte sätts genom öppet anbudsförfarande bestäms det av Kommunen efter värdering. I de fall Kommunen anser sig sakna underlag för fastställande av marknadsvärde anlitas extern värderare. Markpriset uttrycks beroende på fastighetstyp i kr/kvm BTA eller i kr/kvm tomtareal.

I köpeskillingen ingår, utöver råmarksvärdet, kostnader för detaljplan och kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, fjärrvärme, telefoni och bredband ingår normalt inte i köpeskillingen. Kostnaderna debiteras av respektive huvudman enligt aktuella fastställda taxor.

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 avgäldsränta, 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 avgäldsperioden. 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.

Medgivande avseende friköp av tomträtt sker genom beslut i Kommunstyrelsen, medan avslag beslutas genom verkställighetsbeslut inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

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. På hemsidan finns även *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* att hämta.

För få vetskap om nya markanvisningstävlingar för bostäder rekommenderar Kommunen att intresse anmäls hos förvaltningen. 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 förvaltningen 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 exploitörer 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 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 exploitören 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 exploatörer. I ett första steg lämnar exploatören 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 exploatör utan någon föregående anbudstävling. Detta sätt att genomföra markanvisning utgör ett undantag då överlåtelse av mark normalt ska ske i konkurrens mellan fler exploatörer/aktörer.

Direktförsäljning

Efter att intressent och kommunen överenskommit att mark ska överlåtas 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 exploatör som ger exploatören 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 detaljpaneläggning 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 exploatören 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 exploatör som får rätt att teckna avtal om markanvisning efter urval av inlämnade anbud, i enlighet med prospekt för anbudstävling med tillämpande av kriterier.

Kommunala boenden

Hysesrätter där kommunen har ett förstahandskontrakt och som i sin tur tecknar ett andrahandskontrakt med personer som är i behov av bostad och som enligt kommunen uppfyller kraven för att få en bostad.

Egnahem

Initiativet Egnahem har tagits inom Linköpings kommun för att möjliggöra att fler människor ska få chansen att äga sitt eget boende, då det inom kommunen är svårt för låg- och medelinkomsttagare att köpa sin egen bostad och ta del av värdetillväxten på bostadsmarknaden. Egnahem var från början en rörelse som uppstod inom Sverige vid 1800-talets slut och hade som mål att uppmuntra mindre bemedlade personer att skaffa sig en egen bostad.

9 Kontakt

Adress

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Riktlinjer för kommunala
markanvisningar inom Linköpings
kommun
(Riktlinjerna är framtagna i enlighet med
SFS 2014:899)

Kontakt

Plankontoret
Drottninggatan 45
581 81 Linköping

Telefon
013-20 60 00

www.linkoping.se