KALIX KOMMUN

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING OCH MARKANVISNINGSAVTAL

Dokumentnamn	**Dokumenttyp**	**Fastställd**	**Beslutsinstans**
Riktlinjer för markanvisning och markanvisningsavtal	Riktlinjer	2026-10-19 § 134	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig	**Version**	**Senast reviderad**	**Giltigt till**
Teknisk försörjning, Kommunledningsförvaltningen	1	2026-10-19	Tills vidare

Bakgrund

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) ska kommuner som arbetar medmarkanvisningar anta riktlinjer för dessa. Riktlinjerna ska ange utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande. Även handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning ska framgå.

Kalix kommun tillämpar markanvisning vid försäljning av mark och fastigheter för användning till kommersiella verksamheter/ändamål. Med kommersiella ändamål avses verksamheter, byggande av flerbostadshus/uthyrning av bostäder samt bostadsprojekt för småhus omfattande flertalet fastigheter. Vid försäljning av enstaka bostadsfastighet tillämpas inte markanvisning.

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjerna.

Syfte

Det övergripande syftet med ett krav på riktlinjer för markanvisningar är att skapa ökad tydlighet vid försäljning av kommunal mark och vid exploatering av annans mark. För alla potentiella byggherrar ska det vara tydligt vilka villkor kommunen ställer och vad som kan förväntas av kommunen i form av handläggning och beslut om markanvisning.

Genom riktlinjer för markanvisning ges kommunen ett verktyg för att påverka nyttjandet av marken, t.ex. ett områdes innehåll, byggnaders och bostäders utformning och vilka upplåtelseformer som ska gälla. Riktlinjer bidrar också till undvikande av att köp av mark sker i spekulationssyfte.

Markanvisningsavtal ska tecknas med stöd av dessa riktlinjer.

Riktlinjerna är endast vägledande, vilket innebär att de inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de byggherrar och exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Kommunen kan alltså, i enskilda fall, besluta att frångå sina riktlinjer.

Definition

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger en byggherre 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.

En markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition.

Beslutande instans enligt kommunens reglemente benämns i dokumentet ”behörigt organ”. Behörigt organ vid dokumentets upprättande är Kommunstyrelsens tekniska utskott.

Metoder för markanvisning

Markanvisning kan ske genom direktanvisning på marknadsmässiga villkor eller genom ett anbudsförfarande. Direktanvisning kan till exempel ges när en byggherre kontaktar kommunen med ett förslag på ett nytt projekt som kommunen ser som intressant. Det kan även ske när en byggherre planerar att söka planbesked för sin egen fastighet och i samband därmed önskar förvärva angränsande kommunal mark. Direktanvisning kan också

vara aktuell för ett område där detaljplan redan finns. Priset fastställs genom oberoende värdering eller gällande taxa.

Anbudsförfarande (anbudstävling) bör användas när det är speciella områden i kommunens centrala delar som kan komma att påverka stadsbilden på ett betydande sätt. Vid denna typ av projekt kräver kommunen ett mer omfattande förslag på projektet. Kommunen kan lyfta in fler faktorer än priset i förfrågan, till exempel krav på byggstart, upplåtelseformer etc. Priset fastställs genom oberoende värdering eller gällande taxa.

En begäran om markanvisning kan föregås av en avsiktsförklaring. Behörigt organ hanterar detta.

Markanvisningsavtalets innehåll

Ett markanvisningsavtal reglerar fördelning av ansvar, åtaganden och kostnader mellan kommunen och byggherren. Exempel på saker som kan regleras är vem som ansvarar för anläggande och bekostnad av utbyggnad av kvartersmark, anläggande och bekostnad av allmän platsmark, framtida driftkostnader samt andra till projektet kommande kostnader, t.ex. fastighetsbildningskostnader. Avtalet kan också reglera särskilda specifika krav och villkor för exploateringen, upplåtelseform, giltighetstid, prissättning, vad som gäller om byggherren inte fullföljer byggnation, hävande av avtalet, vad som händer om detaljplanen inte vinner laga kraft med mera.

Tidsbegränsning och förlängning

Markanvisningen gäller i normalfallet högst två år från beslutsdagen från behörigt organ i kommunen. Tydlig datering ska finnas i markanvisningsavtalet. Senast på den dag som markanvisningen upphör ska avtal om köp eller arrende tecknas. Om avtal inte kan tecknas inom denna tid avbryts markanvisningen och det står kommunen fritt att göra en ny markanvisning. Förlängning av markanvisningsavtalet kan dock godkännas av behörigt organ. En förutsättning för förlängning är att byggaktören kan visa att de aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på denne. För särskilda markområden kan behörigt organ besluta om en längre markanvisningstid för att möta en exploaterings komplexitet och behov av att söka miljötillstånd, el tilldelning och motsvarande. Vid längre markanvisningstid än vad som framgår av riktlinjerna ska skäl till detta motiveras i beslutet.

Markanvisningens upphörande

Kommunen har rätt att återta en markanvisning om byggherren inte har ekonomiska förutsättningar eller intentioner att genomföra det överenskomna projektet. Vardera part ska då stå för sina egna nedlagda kostnader och någon kompensation i form av ersättning eller ny markanvisning ska inte utgå.

Markanvisningsavgift

En markanvisningsavgift om minst 2,5 % av förväntat försäljningspris/arrendeavgift tas ut vid tecknande av markanvisningsavtal, dock minst 25 000 kronor. Markanvisningsavgiften tas ut för varje påbörjat år innan markanvisningen fullföljts av ett förvärv eller ett arrende. För särskilda områden kan behörigt organ besluta om en förhöjd markanvisningsavgift. Vid högre markanvisningsavgift än vad som framgår av riktlinjerna ska skäl till detta motiveras i beslutet.

Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid fullföljande av marköverlåtelse. Om markanvisningen avbryts utan fullföljande av marköverlåtelse, och avbrottet inte beror på kommunen, återbetalas inte inbetald avgift. Om markanvisningen följs av ett arrende avräknas inte markanvisningsavgiften från arrendeavgiften.

Principer för markprissättning finns att läsa i separat dokument ”Anvisningar för prissättning av kommunal mark”.

Detaljplaneprocess
En markanvisning är många gånger kopplad till genomförandet av en detaljplan. Vanligtvis sker markanvisningen i planprocessens inledande fas och intressenten är ofta delaktig i utformningen av området. Att detaljplanen vinner laga kraft blir en förutsättning för att markförsäljningen eller upplåtelsen till slut ska genomföras.

Alternativt kan planläggning av mark ske i förväg och markanvisning ske senare under planförfarandet eller när det finns en detaljplan som vunnit laga kraft. När försäljning sker sent kan det vara lämpligt att detaljplanen har en viss flexibilitet.

Det kan också förekomma att markanvisning sker för ett område som är planlagt sedan tidigare men ännu inte bebyggts.

Om en detaljplan ska upprättas eller ändras i samband med markanvisning åligger det byggherren att ansöka och bekosta detta. Om det är av vikt för kommunen att samordna planprocessen, området är av allmänt kommunalt intresse, eller av intresse i ett större perspektiv, kan dock kommunen driva planprocessen.

Överlåtelse av avtalet
Markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan byggherre utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag såsom dotterbolag.

Kommunens handläggning vid markanvisning

För att erhålla markanvisning krävs att en begäran lämnas in till–behörigt organ på Kalix kommun. Begäran kan föregås av att kommunen efterfrågar intressenter för markanvisning eller att en byggherre själv begär markanvisning. Hur detaljerad begäran behöver vara beror på markanvisningsförfarandet och det aktuella markområdet.

När begäran inkommit påbörjar kommunen en dialog med byggherren där kommunens krav och riktlinjer diskuteras och där byggherren kan förändra sitt förslag för att matcha kommunen. Om kommunen väljer att gå vidare med byggherrens förslag, fattas beslut om markanvisning samt godkännande av markanvisningsavtal av behörigt organ.

Kommunens utgångspunkter vid bedömning av en begäran om markanvisning

När en intresseanmälan inkommer går kommunen igenom anmälan och tittar på hur förslaget stämmer överens med översiktsplanen, ev. detaljplan samt kommunens intentioner för orten och området.

Krav på byggherren
För att erhålla markanvisningsavtal ska byggherren kunna uppvisa uppgifter som företagets affärsidé, projektidé, tidsplan, ekonomiska status och organisation med firmatecknare.

Byggherren ska, på begäran från kommunen, kunna uppvisa referenser från tidigare genomförda projekt.



Figur 1 - Beskrivning av förfarandet vid markanvisning.

Överlåtelse av mark för kommersiella ändamål

Markanvisningsavtalet följs av ett marköverlåtelseavtal som tecknas innan markanvisningsavtalet löpt ut. Prissättning av marken och arrendeavgifter regleras i särskilt dokument ”Anvisningar för prissättning av kommunal mark”.
Kommunen bekostar iordningställande av allmänna platser där kommunalt huvudmannaskap gäller. På kvartersmark är det köparen som bekostar åtgärder som t.ex. markberedning, grundläggning, el, vatten, avlopp själv.

Köpare av en kommersiell fastighet är skyldig att ansöka om, och beviljas, bygglov för sin planerade åtgärd i enlighet med köpekontraktet. Om en köpare av en fastighet inte fullgör sina skyldigheter enligt köpekontraktet utgår vite om 50 % på köpeskillingen. För arealkrävande industrifastigheter fastställs vitet av behörigt organ i samband med upprättande av köpekontrakt.

Flerbostadshus

Försäljning av mark för flerbostadshus sker genom markanvisningsförfarande. Varje försäljning behöver ses i sitt eget sammanhang och beslut tas av behörigt organ.

Centrumverksamhet

Varje försäljning behöver ses i sitt eget sammanhang och beslut tas av behörigt organ

Volymhandel
Varje försäljning behöver ses i sitt eget sammanhang och beslut tas av behörigt organ

Industrimark
Försäljning av mark för ej arealkrävande industriändamål, upp till en hektar kan ske enligt behörigt organs delegationsordning.

Varje försäljning av mark för arealkrävande industriändamål, över en hektar, och logistikkrävande industriändamål behöver ses i sitt eget sammanhang och beslut tas av behörigt organ

Besöksnäring
Varje försäljning behöver ses i sitt eget sammanhang och beslut tas av behörigt organ

Arrende
Arrenden för kommersiella verksamheter beslutas av medan övriga arrenden beslutas enligt behörigt organs delegationsordning.