

Markanvisningar – grundläggande förutsättningar



Sveriges Kommuner och Regioner 2 februari 2021

Texterna är utarbetade av Anna-Bie Agerberg och Olof Moberg, SKR.

Bilderna kommer från SKRs bildarkiv.

Publicerat på SKRs hemsida i februari 2021.

Innehåll

Inledning.....	5
Begreppet markanvisning	5
Översiktsplanens roll	5
Kopplingen mellan detaljplan och markanvisning	5
Myndighetsutövning	6
Förutsättningar för försäljning av kommunal mark	7
Alternativ till försäljning: tomträtt och arrende.....	7
Direktanvisning eller anbudsförfarande.....	8
Tidig eller sen markanvisning	9
Mål och gemensamma förutsättningar.....	9
Riktlinjer för markanvisningar	10
utgångspunkter och mål.....	10
handläggningsrutiner	10
grundläggande villkor	11
principer för markprissättning	11
Krav på byggherrar	11
Tidsbegränsningar av markanvisningar.....	12
Markpris och övriga avtalsfrågor	12
Marköverlåtelseavtal.....	13
Parallella processer	13
LOU-frågor vid markanvisningar	14
Sist men inte minst: uppföljning	14
Råd från SKR	15

Inledning

SKR har tidigare utarbetat [information om och underlag för exploateringsavtal](#), det vill säga avtal som omfattar genomförandefrågor i samband med detaljplanering på privat ägd mark. Det här materialet är framtaget som ett stöd för arbetet med avtal för planrelaterad försäljning av kommunalt ägd mark.

Begreppet markanvisning

I plan- och bygglagen (PBL) definieras begreppet markanvisning som: *”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”*.

Om kommunen och byggherren under förhandlingsprocessen enas om formerna för en kommande exploatering, kommer markanvisningen att ligga till grund för ett marköverlåtelseavtal som tecknas mellan parterna.

Översiktsplanens roll

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ligger som grund för de områden som ska detaljplaneras och byggas ut samt även för strategiska beslut om markägande.

Översiktsplanen bör vara utgångspunkten för olika byggaktörers kontakter med kommunen när de visar intresse för att bygga ut områden där detaljplanearbeten ännu inte påbörjats.

Kopplingen mellan detaljplan och markanvisning

Kommunen ska i enlighet med PBL pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse i en detaljplan. Där står bland annat: *”Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.”*

Arbetet med att utforma och utarbeta detaljplaner regleras i plan- och bygglagen. Det är en demokratisk process där avvägningar ska göras mellan allmänna och enskilda intressen. Med allmänna intressen menas statens, kommunens eller invånarnas gemensamma intressen, till exempel infrastruktur, bostadsförsörjning samt natur- och kulturvärden.

De enskilda intressena finns hos byggherrar, grannar, markägare och andra berörda. Ett enskilt intresse kan exempelvis handla om utsikt för en grannfastighet till planområdet eller en fastighetsägars önskemål om utveckling av sin fastighet i en detaljplan.

I detaljplaneprocessen ska kommunen säkerställa att föreslagen utbyggnad är lämplig enligt både plan- och bygglagen och miljöbalken. Dessutom finns en lång rad statliga remissinstanser som kan ha synpunkter. Ett detaljplaneförslag kan förändras både i stort och smått under arbetets gång.



En aktuell fråga handlar om ekologisk kompensation. Det vill säga att vid en exploatering kompensera en skada på värdefull naturmiljö som utgör allmänna intressen, (t.ex. arter, naturtyper, ekosystemfunktioner och upplevelsevärden) och på så sätt kunna möjliggöra en bebyggelse som annars inte vore möjlig. Frågan saknar reglering i PBL, men kan vara av intresse att diskutera i samband med planläggning och exploatering.

För arbetet med planrelaterade frågor är det vanligtvis bättre att teckna ett separat plankostnadsavtal än att lyfta in kostnaderna i ett markanvisningsavtal. I plankostnadsavtalet kan man reglera både kostnader och ansvarsfördelning under planprocessen. Ur momssynpunkt spelar detta ingen roll, men om marken säljs som en fastighetsförsäljning enligt jordabalken läggs stämpelskatt på fastighetsförsäljningen.

Större detaljplaner antas normalt av kommunfullmäktige efter att ha passerat byggnadsnämnd eller motsvarande och kommunstyrelse. Beslut om att godkänna ett markanvisningsavtal regleras inte i lag, men tas i många kommuner av kommunstyrelsen. I de fall markanvisningen är kopplad till detaljplanearbetet är det bra om de berörda nämnderna har kännedom om innehållet i både detaljplan och avtal inför beslut.

Myndighetsutövning

Kommunen kan inte lägga över myndighetsfunktioner i planprocessen på byggherren. Att utarbeta utredningar och miljökonsekvensbeskrivningar är i sig inte myndighetsutövning, men eftersom dessa kommer att ligga till grund för beslut i planprocessen är skiljelinjen inte tydlig. I den utsträckning material kopplat till detaljplanearbetet utarbetas av byggherrens konsulter bör kommunen vara aktiv i utarbetande av förfrågningsunderlag samt i granskning av material som redovisas.

Det är också viktigt att tydligt skilja på vad som ska hanteras i bygglovsprocessen och vad som ska följas upp i civilrättsligt grundade villkor kopplade till markanvisningsavtal och efterföljande marköverlåtelseavtal. Handläggning av bygglov är ren myndighetsutövning och kan inte hantera specifika avtalsrelaterade krav. Det går alltså inte att neka bygglov med hänvisning till krav i markanvisningsavtal. Inte heller att använda bygglovsprocessen som kontrollfunktion av specifika avtalsfrågor.

Förutsättningar för försäljning av kommunal mark

Det kommunala markinnehavet ser olika ut i olika kommuner. En del kommuner äger mycket mark och andra har ett begränsat markinnehav. När kommunen äger mark som ska säljas kopplat till ett kommande, pågående eller nyligen avslutat detaljplanearbete kan kommunen teckna ett markanvisningsavtal med intressenten. Markanvisningsavtalet innehåller vanligen någon form av reglering kring kommande köpeskilling samt de förutsättningar som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten.

Kommunen har inte rätt att sälja mark till underpris.¹ Försäljningen ska bland annat ske med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler samt kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att försäljning i princip ska ske till marknadspris, men olika faktorer som påverkar marknadsvärdet kan vägas in i ett anbudsförfarande.



Kommunens möjlighet att teckna markanvisningar och marköverlåtelseavtal vilar på civilrättslig grund, alltså vad kommunen i egenskap av markägare kan avtala om vid en försäljning. Villkoren får dock inte gå längre än vad som följer av lagstiftningen på området. I till exempel plan- och bygglagen, miljöbalken, lagen om allmänna vattentjänster och lagen om offentlig upphandling finns begränsningar av kommunens möjlighet att ställa upp olika typer av avtalsvillkor.

Alternativ till försäljning: tomträtt och arrende

Ett alternativ till markförsäljning kan vara att kommunen upplåter mark med tomträtt. En tomträttsupplåtelse innebär att kommunen på obestämd tid upplåter mark för ett visst ändamål mot att tomträttshavaren betalar en årlig avgäld. Ingen försäljning sker, utan kommunen behåller äganderätten till marken och kommunen kan säga upp tomträten. Gällande bostäder kan dock uppsägning ske tidigast sextio år efter upplåtelsen. En tomträttsupplåtelse skrivs in i fastighetsregistret.

Tomträtt är en form av nyttjanderätt där tomträttshavaren måste följa ändamålet med upplåtelsen, t.ex. bostadsbebyggelse, men i övrigt kan använda tomträten på samma sätt som en fastighet, genom att t.ex. pantsätta den för lån samt upplåta nyttjanderätter.

Någon ersättning utgår inte för tomträttsupplåtelsen, men tomträttshavaren betalar en årlig tomträttsavgäld till kommunen. Avgälden utgår med oförändrat belopp under en tioårsperiod om inte längre tid avtalats. Vid en omprövning av tomträttsavgälden ska den bestämmas på visst sätt med hänsyn till markvärdet vid tiden för omprövningen. Om markvärdet har ökat kraftigt kommer därför även tomträttsavgälden att göra det.

¹ När det gäller markförsäljning till privatpersoner för bostadsbyggande finns dock möjlighet för kommunen att sälja mark till ett subventionerat pris.

Tomträtsavgälden fastställs av kommunen, men om parterna inte kan komma överens avgörs avgäldens storlek av domstol.

En fördel med tomträtsupplåtelse är att byggherren inte får någon initial kapitalkostnad för marken, vilket kan vara en fördel när hyresbostäder ska byggas. Avgälden blir dock en årlig kostnad för tomträttsinnehavaren.

Vid tomträtsupplåtelsen tecknas ibland ett tilläggsavtal, en s.k. sidolöpare, med vissa villkor parterna kommer överens om, t.ex. krav på upplåtelseform och även viss hyresnivå.

Upplåtelse av mark till nyttjande mot betalning kan också ske som arrende. Detta innebär att kommunen arrenderar ut marken för visst angivet ändamål, t.ex. för bostadsändamål där arrendatorn således får uppföra bostadshus på arrendestället. För denna rätt betalar arrendatorn årligen en arrendeavgift.

Bostadsarrende tecknas för viss tid, dock minst fem år. Sägs inte arrendet upp förlängs det med avtalstiden för varje gång. En bostadsarrendator har ett s.k. direkt besittningsskydd som innebär att det arrendatorn normalt har rätt till förlängning av arrendeavtalet om det inte finns någon besittningsbrytande grund.

En arrendeupplåtelse kan upplåtas relativt enkelt. Arrendatorn kan dock inte nyttja arrendestället som säkerhet för lån. Även om arrendatorn har ett direkt besittningsskydd och arrendetiden kan sättas längre än fem år föreligger en viss osäkerhet vid arrendetidens utgång. Mot den här bakgrunden passar bostadsarrende möjligen när t.ex. enstaka bostadshus eller fritidshus ska uppföras.

Direktanvisning eller anbudsförfarande

Försäljning av kommunal mark kan ske via direktanvisning på marknadsmässiga villkor eller efter ett anbudsförfarande².

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.

Vid ett anbudsförfarande (anbudstävling) kan andra faktorer än priset lyftas in i förfrågan, till exempel krav på byggstart, hyresrätter, hyresnivåer och/eller utformning. När kraven blir för specificerade kan det bli svårt att utvärdera anbudet. Det är viktigt att kommunen säkerställer att villkoren kan följas upp.

² Många kommuner använder begreppet jämförelseförfarande, men innebörden varierar. Begreppet kan användas om ett anbudsförfarande (anbudstävling) eller alternativt ett enklare förfarande som leder till en direktanvisning. I den senare varianten finns inte något förfrågningsunderlag utarbetat utan ett antal byggherrar ombeds att skissa på enkla byggnadsvolymer och gestaltungsidéer samt andra särskilda förutsättningar som krävs för projektet.

För att undvika missförstånd använder vi här enbart begreppen anbudsförfarande och direktanvisning.

Ett anbudsförfarande kan utformas på olika sätt och med olika detaljeringsgrad:

- Priset kan vara enda urvalskriterium.
- Priset kan vara fast och urvalskriterierna handlar om fastställda krav.
- Både pris och krav kan vara urvalskriterier.

Ett anbudsförfarande kan även ske i en tvåstegsprocess, med en första omgång som en prekvalificering. Om kommunen vill ha en hög nivå och genomarbetade förslag i anbudsförfarandet kan det vara en bra metod.

Tidig eller sen markanvisning

Markanvisning kan ske tidigt i en planprocess. Då är intressenten ofta delaktig i utformningen av området. Kommunen kan alternativt planlägga mark i förväg och sälja senare under planförfarandet eller när det finns en detaljplan som vunnit laga kraft. När försäljning sker sent kan det vara lämpligt att detaljplanen ger en viss flexibilitet för utbyggnaden.

Kommunen har även möjlighet att ge dubbla markanvisningar till en byggherre – en i ett attraktivt läge och en i ett mindre attraktivt område. Det är ett sätt att möjliggöra att byggnation sker även där intresset för att bygga är lågt.

Mål och gemensamma förutsättningar

Det är viktigt att kommunen som både markägare och planmyndighet tidigt har en uppfattning om ett områdes ekonomiska förutsättningar för markanvändning, bedömd exploateringsgrad och tänkt utformning. Dessutom vilka ekologiska och sociala förutsättningar som finns.

Det är också bra med en dialog med intressenter före markanvisningen för att förtydliga kommunens intentioner med området i bland annat översiktsplanen. Här kan man även försöka finna värdeskapande åtgärder som gynnar såväl byggherre som kommun.



Riktlinjer för markanvisningar

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar³ ska kommuner som arbetar med markanvisningar 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. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige. Skyldigheten att anta riktlinjer är dock inte sanktionerad och en markanvisning som genomförs innan kommunen antagit riktlinjer blir inte ogiltig.

Många kommuner kallar dokumentet för markanvisningspolicy eller liknande. Om de fyller lagstiftningens krav på innehåll fungerar det utmärkt, men de kan vara svårare att hitta för den som letar efter riktlinjer.

Riktlinjerna bör vara relativt kortfattade och principiella så att de håller över tid utan täta revideringar.

utgångspunkter och mål

Här bör kommunens långsiktiga mål för byggandet framgå. Viktigt att de inte avviker från översiktsplanen.

Exempel på olika mål som förekommer i kommuners riktlinjer:

- I översiktsplanen finns de övergripande mål som planmässigt styr stadsutbyggnaden i stort.
- Planering och genomförande av ny bebyggelse ska bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt.
- En övergripande målsättning är att få till stånd ett varierat utbud av upplåtelseformer i varje stadsdel och serviceort.
- Kommunen ska bidra till näringslivets utveckling genom att erbjuda ett brett och varierat utbud av mark för olika slags verksamheter i olika delar av kommunen.
- Markanvisningarna genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra för olika typer av aktörer att delta. Det kan handla om varierande storlekar på markanvisningsområden eller olika krav på redovisningsmaterial.
- En blandad bebyggelse gällande funktioner och upplåtelseformer eftersträvas.

handläggningsrutiner

Här kan den kommunala organisationen som involveras i markförsäljning och detaljplanering beskrivas kortfattat. Dessutom en beskrivning av ett markanvisningsärendes hantering, vilken funktion som ansvarar för handläggningen i olika skeden samt var och när beslut i ärendet fattas.

Här kan man även upplysa byggherrar eller andra intressenter som önskar en markanvisning att de skriftligen ska anmäla detta till kommunens intressentregister om ett sådant finns.

³ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

grundläggande villkor

Här beskrivs kortfattat krav på byggherren. Även tidsbegränsning av avtalen bör anges, eventuella möjligheter till förlängning samt kommunens rätt att återta markanvisning om det är uppenbart att byggherren inte kommer att genomföra projektet i enlighet med markanvisningen.

Exempel på villkor som förekommer i kommuners riktlinjer:

- Projekt som avbryts till följd av förändrade detaljplaneförutsättningar ger inte rätt till ny markanvisning.
- Markanvisning får inte överlätas utan kommunens skriftliga godkännande.
- Vid val av byggherre tas hänsyn till dennes ekonomiska stabilitet och intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.
- Om tidigare marktilldelningar/markanvisningar inte genomförts av byggherre kan detta vägas in i bedömningen om byggherren kan bli aktuell för markanvisning.
- Höga ambitioner inom miljöfrågor och social hållbarhet hos byggherrar prioriteras.
- Eventuell markanvisningsavgift⁴ tas ut för att täcka t.ex. löpande kostnader som uppkommer under anvisningstiden.

principer för markprissättning

De huvudsakliga principerna för fördelning mellan direktanvisningar och anbudsförfarande beskrivs. Dessutom anges hur kommunen arbetar med anbudsförfarande; om priset är enda urvalskriterium, om man arbetar med pris som vägs mot urvalskriterier eller om man använder flera olika modeller. Det kan också anges att samtliga byggherrar som lämnat intresse får återkoppling med motivering oavsett om man fått tilldelning eller inte.

Krav på byggherrar

Både vid anbud och direktanvisning bör hänsyn tas till byggherrens ekonomi, stabilitet och förmåga att genomföra bebyggelsen i enlighet med uppsatta kriterier. Byggherren ska även kunna uppfylla de kvalitets- och miljökriterier som kommunen ställt upp. Erfarenheter från aktörens tidigare projekt är viktig att bedöma. Det kan handla om nytänkande, genomförande av tidigare projekt i enlighet med uppställda krav, praktiskt miljöarbete och förmåga att hålla tidsplaner. Även intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen kan vara viktig att beakta gällande hyresbostäder och verksamheter.

Tänk på att avtalen utformas så att anbudet blir så enkla att tolka och kontrollera som möjligt. Lägg inte över ansvar på markanvisningsavtalen som hör hemma i avtal i entreprenörsleden (t.ex. svartjobb och arbetsmiljö).

För kommunernas del är det en fördel att arbeta med flera olika aktörer. Det kan öka möjligheten till variation och riskfördelning. Det är även bra för kommunen att ha flera olika framtida fastighetsägare att kunna förhandla eventuella kommunala hyresavtal med.

⁴ Markanvisningsavgift tas ut av vissa kommuner. Avgiften benämns lite olika och syftet med avgiften liksom dess storlek varierar. I vissa fall är det fråga om en ren avgift och i andra fall liknar det mer en handpenning som avräknas på köpeskillingen i de fall köp kommer till stånd. Om en avgift tas ut är det viktigt syftet med avgiften är klarlagt, t.ex. kostnadstäckning för den tid markanvisningen gäller eller som deposition inför köp, samt hur erlagt belopp ska hanteras när markanvisningen upphör.

Tidsbegränsningar av markanvisningar

Markanvisningar bör alltid tidsbegränsas för att en viss aktör inte ska kunna binda upp kommunen under en alltför lång tid och för att säkra genomförande. Kommunen kan exempelvis ange i markanvisningen att en bindande överenskommelse ska ha kommit till stånd inom en viss tid efter beslut om markanvisning. Hur lång tid det kan vara fråga om blir naturligtvis beroende av bl.a. pågående detaljplanearbete och projektets komplexitet. Avtalets giltighet kan även att koppla till godkänt bygglov.

Förlängning av markanvisningen bör kunna medges om byggherren aktivt drivit projektet och en försening beror på faktorer utom byggherrens kontroll, t.ex. en överklagad detaljplan eller liknande. Även en förlängning behöver dock tidsbegränsas.

Förutom eventuell markanvisningsavgift kan även fördelningen av den ekonomiska risk som i övrigt föreligger i samband med detaljplanearbetet beskrivas om det inte framgår av plankostnadsavtalet. Vanligen står vardera part för sina respektive kostnader under tiden fram till dess ett marköverlåtelseavtal tecknas. Det vill säga om ingen detaljplan kommer till stånd eller om parterna inte går vidare av något annat skäl, får vardera part stå för sina nedlagda kostnader i projektet.

Markpris och övriga avtalsfrågor

Markpriset bör vanligtvis inte fastställas i markanvisningen, eftersom värdet kan förändras under tiden fram till dess marköverlåtelseavtalet ingås. Bland annat detaljplanens slutgiltiga utformning kan påverka markpriset. I markanvisningen kan det kommande markpriset hållas helt öppet, anges som en uppskattning utifrån kända faktorer eller anges som ett pris med någon form av indexuppräknung fram till tidpunkten för markförsäljningen. Det viktiga är att säkerställa att marköverlåtelsen sker till marknadsvärde vid tidpunkten för försäljningen. Detta mot bakgrund av kommunallagens regler om förbud mot att gynna enskilda företag samt EU-rättens statsstödsregler.



I markanvisningen går det även att hänvisa till olika kommunala styrdokument, till exempel miljö- eller arkitekturpolicy, dagvattenpolicy etc. I dessa fall bör hänvisningen preciseras gällande vilka delar som är relevanta i det specifika projektet.

Det är också viktigt att beskriva eventuell etappindelning av utbyggnaden och villkor för när olika etapper ska påbörjas.

Överhuvudtaget är det bra om så mycket som möjligt av de villkor som kommunen kommer att ta med i marköverlåtelseavtalet också återfinns i markanvisningen,

om än bara i övergripande form. Finns det utöver detaljplanens villkor särskilda gestaltningskrav på det som ska byggas, krav på att en viss andel av bostäderna ska utgöra hyresrätter, krav på särskilda dagvattenlösningar eller något annat krav som kan vara väsentligt för byggherren bör detta anges även om detaljerna kan anstå till marköverlåtelseavtalet.

Kommunen har även möjlighet att ge dubbla markanvisningar till en byggherre – en i ett attraktivt läge och en i ett mindre attraktivt område. Det är ett sätt att säkerställa att byggnation även sker på mindre attraktiva platser.

Marköverlåtelseavtal

Om markanvisningen är en överenskommelse som ger byggherren ensamrätt att under viss tid förhandla med kommunen om ett framtida köp så är marköverlåtelseavtalet det avtal som manifesterar vad parterna enats om.

Marköverlåtelseavtalet reglerar först och främst själva markköpet, viket kan ske som ett köp av en eller flera fastigheter med iakttagande av jordabalkens formkrav för fastighetsköp eller genom en lantmäteriförrättning där ett markområde avstyckas för köparens räkning.

Avtalet bör om så krävs innefatta olika regleringar för genomförandet av projektet, alltså frågor om hur projektet ska byggas ut och vem som ska göra vad i samband med olika genomförandefrågor, t.ex. kommunens utbyggnad av allmän platsmark, uppförande av bullerplank, tidplaner och samordning mellan olika aktörer.

Dessutom kan det finnas olika avtalsvillkor som kommunen i egenskap av säljare av marken vill ställa på civilrättslig grund. Ett av de viktigaste kraven i detta sammanhang är att byggnationen färdigställs inom viss tid. Andra krav kan vara att det ska uppföras viss andel lägenheter med hyresrätt, begränsningar av klimatpåverkan eller olika typer av gestaltningskrav. Viktiga krav kan säkerställas genom krav på till exempel avtalsvite.

När det gäller krav på byggnaders tekniska egenskaper⁵ får dock en kommun vanligtvis⁶ inte ställa krav utöver de regleringar som framgår av plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler (BBR)⁷. Det är dock ovanligt att tekniska egenskapskrav regleras i markanvisningar.

Parallella processer

För att snabbare kunna genomföra en detaljplan finns det möjligheter att arbeta med fastighetsbildning och bygglov parallellt med planprocessen.

Byggherren eller kommunen kan ansöka om tidig förrättningsstart. Detta är vanligast hos de kommuner som har kommunalt lantmäteri. Det är lämpligt att ansökan sker tidigast efter plansamråd så att inkomna synpunkter från samrådet kan beaktas.

Även bygglovshandlingar kan utarbetas parallellt med detaljplanearbetet. Möjlighet finns att ge bygglov direkt när detaljplanen antas med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft⁸.

⁵ 8 kap. 4 § PBL

⁶ Undantag finns gällande bland annat skyddsåtgärder för översvämningar och störningar samt högsta tillåtna värden för bland annat luftföroreningar. Det finns även undantag för krav på särskilt värdefulla byggnadsverk.

⁷ 8 kap. 4a § PBL

⁸ 9 kap. 36 § PBL

LOU-frågor vid markanvisningar

LOU är inte tillämplig på rena markförsäljningar, men när det gäller den parallella utbyggnaden av allmänna platser/gator med kommunalt huvudmannaskap eller åtgärder för att uppföra byggnader för kommunens räkning gäller upphandlingskyldighet. Även tecknande av hyresavtal för ännu ej uppförda byggnader kan omfattas av reglerna om offentlig upphandling. När byggnaden väl är färdigbyggd (befintlig) kan kommunen dock teckna hyreskontrakt utan formell upphandling.

I de fall det finns krav på att hyresbostäder ska uppföras bör kommunen kunna förbehålla sig anvisningsrätt beträffande en del av hyresbeståndet.

När det gäller utbyggnaden av gator och allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap behåller kommunen vanligen berörd mark och bygger ut i egen regi. Att behålla visst markinnehav även på kvartersmark kan vara en metod för att säkerställa mark för kommunala byggnader. Det är viktigt att kommunen inte låser fast sig i en tidsplan för utbyggnad av allmän platsmark som inte tar hänsyn till eventuell fördröjning på grund av upphandlingsregler.

I vissa fall ställs krav i markanvisning/marköverlåtelse på till exempel en förskola i bottenvåningen på ett flerbostadshus. Detta skulle under vissa förutsättningar kunna ses som ett så kallat odelbart kontrakt där kommunen inte behöver upphandla förskolelokalen. Förskolan kan regleras i detaljplanen, men om en flexibilitet i planen är önskvärd skulle en avtalslösning kunna vara ett alternativ.

Sist men inte minst: uppföljning

Avtal kopplade till markanvisningar ska naturligtvis följas upp. Eftersom det handlar om långa processer bör det finnas tydliga rutiner på när uppföljning ska ske, hur uppföljningen ska gå till och vem som ansvarar för att uppföljning sker.

Det är viktigt att de krav som ställts som villkor i avtal följs upp och att eventuella viten utkrävs.



Råd från SKR

- Tänk långsiktigt och utgå från ett samhällsekonomiskt perspektiv i avtalen.
- Samverka inom kommunen för att hitta rätt urvalskriterier ur ett helhetsperspektiv.
- Samverka även med byggherrarna, inte minst i tidiga skeden. Försök hitta gemensamma värden och eventuella fallgropar.
- Säkerställ att kommunen skiljer på sin roll som myndighetsutövare i plan- och bygglovsprocesserna och sin roll som markägare vid markförsäljning.
- Nyckelorden för byggherrarna är tydlighet och förutsägbarhet. Hur ska de gå till väga om de är intresserade av att få en markanvisning? Vilka krav kommer att ställas?
- Skriv tydliga urvalskriterier. Precisera så långt som möjligt krav i bilagda kommunala policydokument. Kraven ska gå att följa upp.
- Arbeta med tydliga motiveringar i alla avvägningar och beslut.
- Ge efter en markanvisning en motiverad återkoppling till de byggherrar som inte fått tilldelning.
- Använd gärna så allmänt vedertagna och så enhetliga begrepp som möjligt.
- Tänk på att anbudsunderlagen ska kunna ge avtal som så lätta att tolka och kontrollera som möjligt
- Lägg inte över ansvar på markanvisningsavtalen som hör hemma i avtal i entreprenörsleden.
- Följ upp och utvärdera.