



# Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun

Revidering av riktlinjer för markanvisning 2023-09-19  
dnr 23ks124

**Typ av dokument:** Riktlinje

**Överordnat dokument:** Inget

**Fastställt av:** Kommunfullmäktige

**Datum:** 2023-10-30

**Diarie- eller ärendenummer:** 23ks124

**Revideringshistorik:** Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun-revidering av riktlinjer för markanvisning 2020 dnr 20ks343 samt beslut om komplettering av riktlinjer 19ks3. Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun-revidering av riktlinjer för markanvisning 2023-09-19.

**Dokumentet gäller för:** Gävle kommun

**Dokumentägare:** Kommunfullmäktige

**Dokumentansvarig:** Avdelningen "Övergripande planering", enheten "Samhällsstrategisk planering"

## **Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun**

Revidering 2023/reviderat enligt SBUs beslut 23-09-19

Övergripande planering, Styrning och stöd.  
Citera gärna ur skriften men ange källa.  
© Annika Heggem och Gävle kommun [2023]

# Innehåll

Inledning.....	1
Riktlinjer för markanvisning .....	2
Syfte och definition.....	2
Vad är en markanvisning? .....	2
Markanvisning för bostäder.....	3
Markanvisning för verksamhetsmark .....	3
Tilldelningsmetoder .....	4
Direktanvisning .....	5
Utvärderingskriterier.....	5
Villkor markanvisning .....	7
Byggaktörens ekonomi .....	8
Tid.....	8
Dubbel markanvisning .....	9
Byggak.....	9
Återtagen markanvisning .....	9
Överlåtelse av markanvisningsavtal .....	10
Villkor för marköverlåtelse.....	10
Principer för prissättning av mark .....	11
Markens skick .....	12
Tilläggsköpeskilling .....	12
Marknadsmässigt värde av mark .....	13
Kostnader för anslutning till ledningsnät .....	13
Handläggningsrutiner .....	13
Intresseanmälan.....	14



## ORDLISTA

*Allmän plats:* En gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov

*Byggaktör:* Gävle kommun använder ordet för det som plan- och bygglagen definierar såsom byggherre. Alltså den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

*Lagakraftvunnen:* Ursprung ur juridisk term laga kraft. Innebär att överklagandetiden för taget beslut har löpt ut. Beslutet kan då inte överklagas.

*Plan- och bygglagen:* Lagstiftning som reglerar bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande (SFS 2010:900).

## **Inledning**

Säg Gävle och de flesta tänker på en julbock, ett ishockeylag eller kaffe. Gävle är också en välmående stad som älskar sport och har ett stort nöjes- och kulturutbud. Staden rankas som en av Sveriges bästa miljökommuner, och här bor strax över 100 000 invånare.

Gävles läge ger en svårslagen närhet till Sverige och resten av världen, med 60 minuter till Arlanda och 80 minuter till Stockholms huvudstadspuls, Sveriges största arbetsmarknad och ett av Europas starkaste tillväxtområden. Inom en radie av två timmar nås 3,3 miljoner invånare och 400 000 företag.

Gävle är en regional tillväxtmotor och ett nationellt transportnav i mötet mellan tre nationella järnvägsstambanor, tre nationella stamvägar och Gävle hamn. I regionen finns flera av Sveriges exportintensiva basindustrier, och en ny spetsnäring av storskaliga fossilfria datacenter växer fram. Här finns ett gediget underleverantörsled, en mängd serviceföretag och tillväxt inom kunskapsintensiv verksamhet, logistik och byggsektor.

En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov ställer höga krav på hållbart bostadsbyggande med lågt klimatavtryck. Förutom att vara rankad som en av Sveriges bästa miljökommuner har Gävle även sikte på att vara en klimatneutral kommun 2035. Därtill verkar vi för ett socialt hållbart, och cirkulärt samhälle som också skyddar och främjar biologisk mångfald.

**Vår plats växer, det betyder möjligheter för dig. Välkommen med din satsning. Tillsammans utvecklar vi Gävle.**

# Riktlinjer för markanvisning

Markanvisning kan tillämpas endast på den kommunägda marken.

Gävle kommuns riktlinjer för markanvisning beskriver syfte och definition av markanvisning samt vem som ansvarar för vad i markanvisningsprocessen. Riktlinjerna beskriver vilka metoder, villkor och förutsättningar som gäller vid markanvisning av kommunens mark till olika intressenter.

## Syfte och definition

Riksdagen beslutade den 24 juni 2014 om ändrade regler i Plan- och bygglagen (2010:900) samt om lag för kommunala markanvisningar, Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Dessa regler trädde i kraft den 1 januari 2015. Lagen innebär att de kommuner som arbetar med markanvisning ska ha riktlinjer för markanvisning.

Riktlinjerna gäller i tillämpliga delar vid anvisning för utveckling av både bostadsområden och verksamhetsområden.

De syftar till att skapa tydlighet avseende krav och förutsättningar för att tilldelas en markanvisning med målet att förvärva och utveckla marken, i Gävle kommun. Det ger intressenter en tidig förståelse för kommunens principer för markanvisning samt för tid och handläggning i tilldelningsprocessen. Riktlinjerna fungerar även som stöd för kommunens interna arbete och främjar likabehandling av intressenter. Riktlinjerna hänvisar till markanvisning såsom ett verktyg för att nå politiska mål.

## Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggaktör. Överenskommelsen innebär att under begränsad tid, avtalstiden, har byggaktören ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst



markområde för bebyggande<sup>1</sup>. Kommunen reglerar villkoren för att markanvisningen ska kunna leda till marköverlåtelse, i ett markanvisningsavtal.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen såsom planmyndighet.

Gävle kommun kan bjuda in byggaktörer till markanvisning i ett skede då detaljplan inte är lagakraftvunnen. Då deltar byggaktören aktivt i framtagandet av detaljplanen. Det skapar goda förutsättningar för ett smidigt genomförande av detaljplanen. Kommunen kan i det fallet inte garantera byggrätter förrän detaljplanen har vunnit laga kraft.

Inbjudan till markanvisning kan också ske för område som omfattas av beslutad antagen detaljplan. I det fallet ska byggaktörens anbud överensstämma med gällande planbestämmelser och kommunens vision för området.

Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om markanvisning och har rätt att i enskilda fall frångå riktlinjerna.

### **Markanvisning för bostäder**

I det växande Gävle ska bostad finnas för alla. Gävle kommun välkomnar såväl stora som mindre, nya eller mer etablerade byggaktörer att lämna sitt intresse för tilldelning av markanvisning. En mångfald av aktörer i bostadsbyggandet möjliggör goda konkurrensförhållanden på marknaden. Det är också kommunens förhoppning att mångfalden skapar förutsättningar för att möta behovet av bostäder för alla till rimliga boendekostnader, med olika upplåtelseform och i olika lägen inom kommunen.

I Gävle ska bostäder och bostadsområden utvecklas mot att vara socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara, såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden. Det utgör en grund för kommunens bedömning av anbud i samband med markanvisning och vid förslag till direktanvisning.

### **Markanvisning för verksamhetsmark**

I likhet med mark för bostäder så är det Gävle kommuns ambition att kunna erbjuda näringslivet lämpliga geografiska lägen för sin verksamhet. Det kan gälla lägen för exempelvis handel, kontor eller tillverkning. Gävle kommun planlägger

---

<sup>1</sup> Plan- och bygglag (2010:900) 1kap§4

verksamhetsmark för näringslivets intressen både som en del av den blandade staden, tillsammans med bostäder och service, men även för rena verksamhetsområden.

Precis som för bostäder så ställer kommunens mål om klimatneutralitet 2035 krav på ett modernt och innovativt anläggande av verksamhetsmark där utsläpp och miljöpåverkan minimeras.

Både direktanvisning och anbuds förfarande kan tillämpas inför försäljning av verksamhetsmark.

Tilldelning genom anbuds förfarande kan, exempelvis, bli aktuellt om läget i staden har sådana förutsättningar. Det kan möjliggöra att samla områden för näringsverksamhet med viss prägel. Men också att tillskapa bättre service för visst område eller skapa märkesbyggnader som bidrar till stadens attraktionskraft.

## **Tilldelningsmetoder**

Den byggaktör som vill vara med och bygga i Gävle kommun behöver känna till och ta del av kommunens relevanta styrdokument och kommunövergripande program.

Kommunens översiktsplan är det övergripande styrande dokumentet som redovisar kommunens inriktning för markanvändning inom kommunens gräns. På Gävle kommuns hemsida finns kommunens samtliga styrande dokument tillgängliga<sup>2</sup>.

Vid erbjudande om markanvisning finns utvalda punkter från de styrande dokumenten angivna för att hänvisa vad kommunen lägger särskild vikt vid i genomförandet.

Gävle kommun tilldelar markanvisning både som resultat av anbuds förfarande och direktanvisning. Dubbel markanvisning, se förklaring under huvudrubrik "Villkor markanvisning", kan utgöra villkor i avtal om markanvisning.

Generellt kan hänvisas till att plats och behov vid tidpunkten för markanvisning avgör tilldelningsmetod.

Kommunstyrelsen ansvarar för beslut om markanvisningsavtal.

## **Anbuds förfarande**

Markanvisning genom anbud innebär att markanvisning sker i konkurrens mellan olika byggaktörer. Vid inbjudan till markanvisning lämnar Gävle kommun en beskrivning av

---

<sup>2</sup> [www.gavle.se/styrdokument](http://www.gavle.se/styrdokument)

de behov som exploateringen av området behöver ta hänsyn till. Kommunens förväntning är att anbudens redovisar hur dessa behov, utifrån områdets förutsättningar, blir mött i det föreslagna genomförandet.

Genomförandeplan samt byggaktörens ekonomiska förutsättningar att fullfölja genomförandet ska vara redovisat. Referenser till tidigare genomförda projekt skapar en tydlighet kring hur byggaktören jobbar med innovation och nytänkande i genomförandet men också till företagets kvalitet och miljöprofil. Det är ett underlag till stöd för kommunens helhetsbedömning.

Vid projekt där kommunen gör bedömningen att exempelvis arkitektur, nytänkande, mobilitet och tekniska utmaningar särskilt behöver bli uppmärksammat i genomförandet kan ett tävlingsförfarande bli aktuellt. Det aktualiseras främst i centrala delar av staden. Prekvalificering kan bli aktuellt vid det förfarandet och det kommer i så fall att vara tydliggjort vid inbjudan till markanvisning.

### **Direktanvisning**

Centrala lägen är mer konkurrensutsatta och ställer högre krav på viss utformning varför ett anbuds förfarande då är mest relevant. Mindre centrala lägen har andra behov och platsförutsättningar vilka kan bli uppfyllda genom direktanvisning.

Direktanvisning kan bland annat tillämpas för att säkerställa välfärd och samhällsnyttiga funktioner. Men också vid kompletterande bebyggelse inom serviceorter samt vid större företagsetableringar.

Markbyte kan hanteras som direktanvisning. Likaså tillskotts köp av mark till förmån för att skapa ändamålsenliga fastigheter kan utgöra direktanvisning.

Vid beslut om direktanvisning kommer kommunen att ställa krav på uppfyllande av villkor i genomförandet vilket regleras i markanvisningsavtal. För att markanvisningen ska leda till marköverlåtelse, eller upplåtelse, behöver villkoren vara uppfyllda.

### **Utvärderingskriterier**

För respektive markanvisning kommer de kriterier som kommunen avser att vikta anbudens mot, att vara kända vid inbjudan.

Utvärderingskriterierna utgör underlag för urval och bedömning tillsammans med den sammanvägda bedömningen av hur anbudet visar förståelse för kommunens mål i stort.

De övergripande utvärderingskriterierna är hållbarhet, genomförbarhet och gestaltning. Utvärderingskriterierna är aktuella vid markanvisning av mark för både bostadsändamål och verksamhetsändamål. För respektive markanvisning kommer de kriterier vi avser att vikta anbuden mot att vara kända vid inbjudan. Beroende på om markanvisningen avser mark för verksamhetsändamål eller bostäder kan tyngdpunkten i sammanvägningen mellan kriterier variera. Vid markanvisning av verksamhetsmark kan även andra kriterier vara aktuella att använda i utvärderingen. För de olika ändamålen kan kriterierna värderas med olika tyngd vilket också kopplar till respektive områdes särskilda behov vid bebyggande/utveckling.

Priset kan vara fast eller utgöra en del av utvärderingen.

## **Hållbarhet**

### Social hållbarhet

Gävle kommun har som mål att ge alla Gävlebor förutsättningar till ett gott liv. I den byggda miljön innebär det att Gävle kommun ska verka för en sammanhängande och trygg stad med god och jämlik tillgång till olika typer av miljöer och service samt en utformning som tar hänsyn till Gävles sociala mångfald och främjar jämlikhet och jämställdhet.

Gävle kommun kan ställa krav på att viss andel av bostadsbeståndet ska erbjudas kommunen att förvärva eller hyra till förmån för personer i en socialt utsatt situation och som behöver en boendeinsats beslutad med stöd av Socialtjänstlagen (2001:453).

För att möta dessa krav kan Gävle kommun till exempel förvänta att byggaktören redovisar hur projektet ska integreras rumsligt och vilken påverkan det kommer ha på sociala flöden, prognos för pris/hyressättning, hur projektet förhåller sig till berörda boende och verksamhetsutövare, till exempel genom medborgardialog, samt redovisar trivselrelaterade faktorer, såsom exempelvis volym- sol- och täthetsstudier. Ytterligare ett krav kan vara att byggaktören redovisar att material som är tänkta för projektet är etiskt anskaffat och producerat. Stöd för detta finns i upphandlingsmyndighetens krav och uppföljningsprocesser för hållbara leverantörskedjor.

## Ekologisk hållbarhet

Som en av Sveriges bästa miljökommuner arbetar vi för en modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov.

Det betyder att Gävle lägger stor vikt vid att skydda och stärka våra ekosystem, värna våra grönbå strukturer och tillgodose rätten till en ren och giffri vardag för alla. Gävle kommun har antagit målet att vara klimatneutrala 2030. Redan till 2035 ska även konsumtionsutsläppen inom kommunen vara kompenserade. Det ställer höga krav på all typ av exploatering. Etableringar av nya bostäder och verksamhetsmark ska vara hållbara och bidra till kommunens mål och klimat- och miljöpåverkan ska vara mätbara genom hela livscykeln. En hållbar exploatering är också en viktig del i att möjliggöra för både boende och verksamhetsutövare att leva och verka miljömässigt hållbart i Gävle kommun.

Gävle kommun förväntar exempelvis att byggaktören kan redovisa hur exploateringen bidrar till att minska klimat- och miljöpåverkan genom effektiva design- och materialval, minskad vatten- och energianvändning, hur projektet medverkar till ökad cirkularitet eller främjar ett hållbart resande. För att kommunen ska kunna bedöma anbudet behöver redovisningen vara beräknad och konkret, så att den går att följa upp.

## Ekonomisk hållbarhet

Gävle kommuns översiktsplan 2030 lyfter fram hållbarhet i de tre perspektiven social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Gävle kommun ska vara en tillväxtmotor i regionen; vara en plats för företagande, tillskapa en hållbar, effektiv och tillförlitlig infrastruktur och värna om strategisk markanvändning. Som en del i en hållbar, effektiv och tillförlitlig infrastruktur behöver en cirkulär ekonomi tas i beaktande. I en cirkulär ekonomi behålls resurserna i samhället i kretslopp i stället för att förbrukas och bli till avfall. Genom att återanvända och återvinna produkter, material och resurser kan det ekonomiska värdet behållas.

## Genomförbarhet

Genomförbarheten av projektet är avgörande. Anbudet kan exempelvis bli utvärderat utifrån hur väl det visar förståelse för platsens förutsättningar kopplat till bland annat genomförandetid och ekonomi.

Anbudet behöver redovisa en trovärdig finansiering för genomförandet.

## **Gestaltning**

Arkitekturen ska bidra till omställning av Gävle till en miljömässigt hållbar stad, underlätta för en hållbar livsmiljö för alla. Arkitekturen ska också öka stadens motståndskraft mot klimatförändringar, så att kommande generationers möjligheter inte blir äventyrade. Bedömning av anbudet utgår ifrån att arkitekturen ska vara berörande, robust och användbar. I kommunens styrdokument *Arkitekturpolicy -en gestaltad livsmiljö* förtydligas kommunens inriktning avseende bostadsutveckling.

Genom kommunens krav på godkänt bygglov innan försäljning av marken kan kvalité till stor del säkerställas för genomförandet.

## **Villkor markanvisning**

### **Byggaktörens ekonomi**

Den byggaktör som blir erbjuden en markanvisning behöver kunna redovisa sin ekonomiska status på ett öppet och tydligt sätt. Ett, max en månad gammalt, utdrag från bolagsregistret samt aktuell balansräkning och aktuellt kreditbetyg kan vara verktyg för detta. Tillsammans med anbudets tydlighet kring finansiering av genomförandet så är det ett underlag som stödjer kommunen i bedömningen av byggaktörens ekonomiska status och förmåga att genomföra projektet.

### **Tid**

När markanvisning sker innan det finns en lagakraftvunnen detaljplan så förväntar Gävle kommun att byggaktören aktivt deltar i planarbetet. Det innebär att byggaktören på egen bekostnad ska bidra med underlag till upprättandet av detaljplanen. Markanvisningen är giltig till och med tolv månader räknat från datum för lagakraftvunnet beslut om antagande av detaljplan.

När markanvisning sker för detaljplanelagt område så är giltighetstiden tolv månader räknat från datum för tecknande av markanvisningsavtalet. Det vill säga från tillfälle när kommunstyrelsen beslutat markanvisningsavtalet.

Vid villkor om dubbel markanvisning kan tiden för markanvisning vara en annan. Gällande tid i det fallet kommer att vara känt i inbjudan till markanvisning.

Om villkor i avtalet inte blir uppfyllda under avtalstiden upphör avtalet att gälla.

I den mån ett projekt blir försenat av händelser som byggaktören inte råder över finns möjlighet till förlängning av tiden för markanvisningsavtalet. Möjligheten till förlängd avtalstid blir bedömt i de enskilda fallen och blir ställt i förhållande till vad som är orsak till försening. Ändrade förutsättningar på marknaden är inte en självklar anledning till förlängning utan måste bli hanterat i ett större sammanhang. En förlängning av avtalet möjliggör inte någon förändring av det ursprungliga avtalets genomförandevillkor.

Om Gävle kommun bedömer att det är rimligt att förlänga avtalet ska det ske genom skriftligt tilläggsavtal. Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för beslut om förlängning.

## **Dubbel markanvisning**

Gävle kommun kan tillämpa dubbel markanvisning som ett villkor för markanvisning. Dubbel markanvisning innebär att markanvisning i centrala eller stadsnära lägen blir knuten till markanvisning av något av kommunens mindre centrala lägen.

Byggaktören blir på det sättet tilldelad två områden att utveckla. Markanvisningsavtalet tydliggör kraven för genomförandet i tid och utbyggnadsordning.

Att stimulera byggnation på landsbygden och i kommunens serviceorter kan vara en anledning till att dubbel markanvisning blir använt i Gävle. Trygghetsboenden kan vara ett särskilt behov att uppmärksamma. Serviceorterna är i översiktsplan för Gävle kommun utpekade som Valbo, Forsbacka, Hedesunda och Bergby.

Gävle kommun kan även använda dubbel markanvisning som villkor i markanvisning för byggande utanför serviceorterna. Då är bedömningen gjord att det kan vara ett bra sätt att genomföra vissa krav men också ett attraktivt projekt för byggaktören. Det kan exempelvis bli aktuellt när ett område behöver kunna erbjuda hyresrätter med bestämt tak för hyresnivån i kombination med bostadsrätter i högre prisskala.

Dubbel markanvisning kan ske genom antingen anbudsförfarande eller direktanvisning. Inför att erbjuda dubbel markanvisning har analys av behov och efterfrågan på föreslagen bebyggelse blivit gjord. Exempelvis kan en marknadsundersökning var del av underlaget i markanvisningen.

## **Återtagen markanvisning**

Gävle kommun har rätt att återta en markanvisning.

Om byggaktören inte aktivt samarbetar enligt den överenskommelse som parterna gjort i markanvisningsavtalet blir markanvisningen återtagen.

Exempel på övrigt som kan leda till att markanvisningen blir återtagen är om det blir uppenbart att genomförandet är ekonomiskt omöjligt eller om myndighetsbeslut förändrar förutsättningarna. Vid återtagen markanvisning står byggaktören och Gävle kommun för sina egna nedlagda kostnader vid tillfället.



Återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

### **Överlåtelse av markanvisningsavtal**

Byggaktören har inte rätt att överlåta tecknat markanvisningsavtal till annan aktör. Om avtalad aktör inte avser fullfölja sitt åtagande enligt tecknat avtal så upphör avtalsförhållandet och kommunen utser ny aktör. Det säkerställer ett genomförande i linje med kommunens mål för utveckling av området och undviker risken att kommunen särskilt gynnar enskild näringsidkare<sup>3</sup>.

Gävle kommun kan godkänna att markanvisningsavtalet överlåts från moderbolag till dotterbolag. Avtalets villkor oförändrade. Moderbolagsborgen kan krävas för att säkerställa stödet för dotterbolagets ekonomiska genomförandeförmåga.

### **Villkor för marköverlåtelse**

I och med rådigheten, genom markägande, försöker Gävle kommun säkerställa en utveckling i linje med kommunens uppsatta mål. Att arbeta med villkor inom både markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal är ett kraftfullt sätt att säkerställa önskad utveckling.

Inom avtalstiden för markanvisning ska byggaktören aktivt verka för att erhålla beviljat bygglov. Lagakraftvunnet beslut om bygglov är ett krav för att kommunen ska sluta avtal om marköverlåtelse eller upplåtelse. Innan bygglovets blir lämnat för prövning hos myndigheten har byggaktören och kommunen<sup>4</sup> en överenskommelse om att handlingarna håller den överenskommelse som följer av den vunna markanvisningen.

Byggaktören uppvisar en, för kommunen, godtagbar tidplan för genomförandet.

Markanvisningen kan avse en stor volym byggrätter vilket kräver ett etappvis genomförande. Tidplanen ska då även beskriva genomförandet per etapp.

Tidplanen är en del av innehållet som parterna överenskommer om i markanvisningsavtalet. Marköverlåtelse utgår ifrån att villkor är uppfyllda enligt det

---

<sup>3</sup> Kommunallag (2017:725) 2 kap §8

<sup>4</sup> Kommunen avser i detta sammanhang den del som representerar kommunen avseende markanvisning

överenskomna markanvisningsavtalet. Det innebär att vid en etappvis utbyggnad sker marköverlåtelsen också etappvis.

Marköverlåtelseavtalet kan innehålla villkor avseende bland annat bebyggelsekrav. Gävle kommun tillämpar vitesklausul i marköverlåtelseavtalet. Ett utdömande av vitet följer av att villkoren inte har blivit uppfyllda enligt överenskommelse.

Fullbordad marköverlåtelse kan vara villkorad mot exempelvis uppfyllt bebyggelsekrav inom begränsad tid. Det sättet att avtala om marköverlåtelse benämns ofta såsom "svävande köp" och innebär kort att villkor måste vara uppfyllda för att marköverlåtelsen ska kunna fullbordas<sup>5</sup> och lagfarten därmed kan övergå till köparen. Vid försäljning enligt det förfarandet betalar köparen handpenning. Om köpet inte blir fullbordat behåller kommunen handpenningen.

Om försäljning sker enligt ovan nämnt förfarande är marköverlåtelseavtalet tydligt med vad som ska vara uppfyllt inom avgränsad tid. Är villkoren inte uppfyllda inom överenskommen tid så upphör avtalet.

Vid dubbel markanvisning är villkor om tillträdet kopplat till bestämd ordning för genomförandet, enligt beskrivning i respektive markanvisningsavtal.

Villkor vid försäljning av verksamhetsmark kan vara bestämt genomförande i tid. Gävle kommuns avsikt är att nå genomföranden som skapar goda förutsättningar för aktörer inom respektive område och samtidigt möter kommunens mål för området. Med det arbetssättet söker vi också undvika risken att mark förvärvas i spekulativt syfte.

I Gävle kommun kan både överlåtelse och tidsbegränsad upplåtelse av mark för näringslivets intressen tillämpas.

## **Principer för prissättning av mark**

Försäljning av mark sker på marknadsmässiga villkor enligt Kommunallagen<sup>6</sup> och EU:s statsstödsregler<sup>7</sup>. Markpriset per markanvisningsobjekt kan bli bestämt i konkurrens mellan byggaktörer alternativt blir priset bestämt med utgångspunkt från en värdering

---

<sup>5</sup> Jordabalk (1970:994) kap 4 §§ 3 st1 p1, 4

<sup>6</sup> Kommunallag (2017:725) kap 11 § 2

<sup>7</sup> Reglerna finns i artiklarna 107-109 i EUF-fördraget (Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt)

som är gjord av extern värderingsperson. Det gäller vid försäljning av mark för både bostads- och verksamhetsändamål.

Värderingen återspeglar marknadsvärdet vid bestämd tidpunkt och vid rådande förhållanden.

Beräkning av totala köpeskillingen kan utgå från kronor per kvadratmeter bruttoarea. Bruttoarean, BTA, beräknas från detaljplanens maximala byggrätt. Om parterna avtalar om att priset ska utgå från en lägre utnyttjandegrad än planens maximala byggrätt kan klausul om tilläggsköpeskillning bli aktuellt att ta in i marköverlåtelseavtalet. Det är ett led i att ta ansvar för god ekonomisk hushållning av kommunens medel.

Kommunen får kostnader genom sitt ansvar att genomföra detaljplanens utpekade områden för allmän plats, i den mån kommunen är huvudman. Det är en kostnad som kan utgöra del av total köpeskillning.

Vid viss marköverlåtelse utgör tomtarean beräkningsgrund för köpeskillning, kronor/m<sup>2</sup> mark. Det gäller i huvudsak ytkrävande verksamheter i externa lägen med låg exploateringsgrad.

### **Markens skick**

Vid överlåtelse av detaljplanelagd mark är marken byggklar i hänseendet att markförorening och arkeologi är utrett och åtgärdat. Kommunen tar risken för okänd markförorening och arkeologi i den förståelsen att kommunen bär kostnader för att marken i dessa delar ska vara i skick för planerat genomförande. Byggaktören bär kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man

### **Tilläggsköpeskillning**

Gävle kommun kan tillämpa tilläggsköpeskillning. Det kan gälla om det finns framtida händelser som betydligt påverkar värdet av mark som kommunen säljer, se exempel ovan avseende prisgrundande villkor kopplat till detaljplanens maximala byggrätt. Villkor för tilläggsköpeskillning ska vara tydligt beskrivet i marköverlåtelseavtalet avseende beräkningsgrund och tid.

### **Marknadsmässigt värde av mark**

Överenskommen köpeskillning enligt markanvisningsavtalet kan, som följd av exempelvis förlängd markanvisning eller av genomförande av etapper över tid, behöva bli reglerat fram till tillträdesdagen. Om kommunen avser att arbeta med särskild formel för beräkning av värdets förändring så blir det känt vid markanvisningserbudandets. Annars sker ny värdering av extern värderingsperson.

Reglering av priset kan dock aldrig leda till ett lägre pris än den överenskomna köpeskillningen. Köpeskillningen måste inrymma ersättning för kommunens anläggande av allmän plats.

### **Kostnader för anslutning till ledningsnät**

Markpriset inkluderar inte kostnader för anslutning till något ledningsnät. Det är kostnader som byggaktören och respektive ledningsägande bolag hanterar och avtalar om. Det gäller exempelvis anslutning till VA, el, fiber med mera.

I fall där kommunen har bekostat anslutning till fastighet så ska köparen av fastigheten ersätta kommunen för det. Det blir då reglerat genom köpeskillningen.

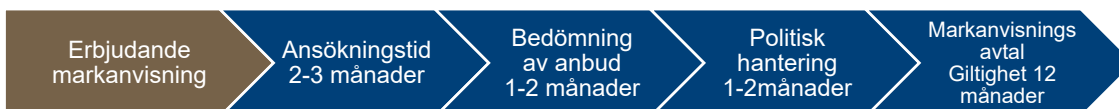
### **Handläggningsrutiner**

Ett lämnat anbud är förväntat att det uppfyller de krav som är tydliggjorda i markanvisningserbudandets. Där framgår också vad som särskilt kommer att utvärderas i respektive markanvisning.

I vilken form som kommunen vill ta emot anbudet är beskrivet vid respektive annonserat markanvisningserbudande. Byggaktören ska vara beredd att lämna förslag i både pappers- och digitalt format.

Till kommunen inkommen handling behandlas som en allmän handling. Det innebär att kommunen ska lämna ut den, på anmodan, om det inte finns uppgifter i anbudshandlingen som är omfattade av sekretess.

När anbud är inlämnat blir det hanterat i följande ordning och med den ungefärliga tidsangivelsen:



Erbjudande om markanvisning är annonserat på kommunens hemsida [www.gavle.se/markanvisning](http://www.gavle.se/markanvisning). Det kan också vara annonserat i branschmedia och lokala tidningar.

Ansökningstiden är vanligen 2-3 månader, exakt tid är angiven vid varje erbjudande.

Efter ansökningstidens slut blir anbuden bedömda av en jury med bred kompetens, representerad av tjänstepersoner inom Gävle kommun. Juryn poängsätter hur väl anbuden uppfyller utpekade utvärderingskriterier.

Kommunstyrelsen blir informerad om juryns bedömning av det anbud som bäst uppfyller önskat genomförande. Därefter blir markanvisningsavtal upprättat. Avtalet hänvisar till anbudets vinnande delar som villkor för att markanvisningen ska leda till marköverlåtelse. Kommunstyrelsen beslutar markanvisningsavtalet.

Övriga som har lämnat anbud blir meddelade om resultatet.

Markanvisningsavtalet har en giltighetstid om 12 månader, se förutsättningar under rubriken "Villkor markanvisning". Om samtliga villkor är uppfyllda vid tidpunkten för avtalsslut så blir marköverlåtelseavtal tecknat.

En ansökan om direktanvisning kan leda till att kommunstyrelsen tar beslut om att göra en markanvisning. Ansökan skickas skriftligen till Gävle kommun, kommunstyrelsen, 801 84 Gävle.

## Intresseanmälan

På Gävle kommuns hemsida, [www.gavle.se/markanvisning](http://www.gavle.se/markanvisning), finns möjlighet att anmäla sitt intresse för att vara med och utveckla Gävle. Lämnade kontaktuppgifter kan användas för att bjuda in till eller informera om markanvisningstillfällen. Kommunen tar inget ansvar för uppdatering av lämnade uppgifter utan det åligger helt den som lämnat uppgifterna att å jour hålla dem.

Vid generella förfrågningar om mark och lokaler i Gävle för om- och nyetablering erbjuder Gävle kommun kontakt via [etablera@gavle.se](mailto:etablera@gavle.se)