



# Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun

Revidering av riktlinjer för markanvisning 2024, dnr 24ks187

**Typ av dokument:** Riktlinje

**Överordnat dokument:** Inget

**Fastställt av:** Kommunfullmäktige

**Datum:** 2024-10-28

**Diarie- eller ärendenummer:** 24KS187

**Revideringshistorik:** Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun-revidering av riktlinjer för markanvisning 2023 dnr 23ks124. Revidering av "Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun-revidering av riktlinjer för markanvisning 2024, dnr 24ks187". avser i huvudsak förtydligande om markanvisningsavgift samt förtydligande kring principer för förlängning av markanvisningsavtal.

**Dokumentet gäller för:** Gävle kommun

**Dokumentägare:** Kommunfullmäktige

**Dokumentansvarig:** Sektor Styrning och stöd, Avdelning "Övergripande planering", enhet "Strategisk samhällsplanering"

## **Riktlinjer för markanvisning Gävle kommun**

Revidering av riktlinjer för markanvisning 2024. Beslutat av kommunfullmäktige 24-10-28

Övergripande planering, Styrning och stöd.  
Citera gärna ur skriften men ange källa.  
© Annika Heggem och Gävle kommun [2024]

# Innehåll

Inledning.....	1
Riktlinjer för markanvisning .....	2
Definition .....	2
Markanvisning för bostäder.....	3
Markanvisning för verksamhetsmark .....	3
Tilldelningsmetoder .....	4
Anbudsförfarande .....	4
Direktanvisning .....	4
Utvärderingskriterier.....	5
Villkor markanvisning .....	7
Genomförandekapacitet.....	7
Dubbel markanvisning .....	7
Markanvisningsavgift.....	8
Tidsbegränsningar .....	8
Förlängning av markanvisningsavtalet.....	9
Återtagen markanvisning .....	9
Överlåtelse av markanvisningsavtal .....	9
Villkor för marköverlåtelse .....	10
Bygglov .....	10
Genomförandeplan .....	10
Genomförandevillkor kopplat till tid .....	11
Principer för prissättning av mark.....	11
Markens skick .....	12
Tilläggsköpeskilling .....	12
Kostnader för anslutning till ledningsnät .....	12

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

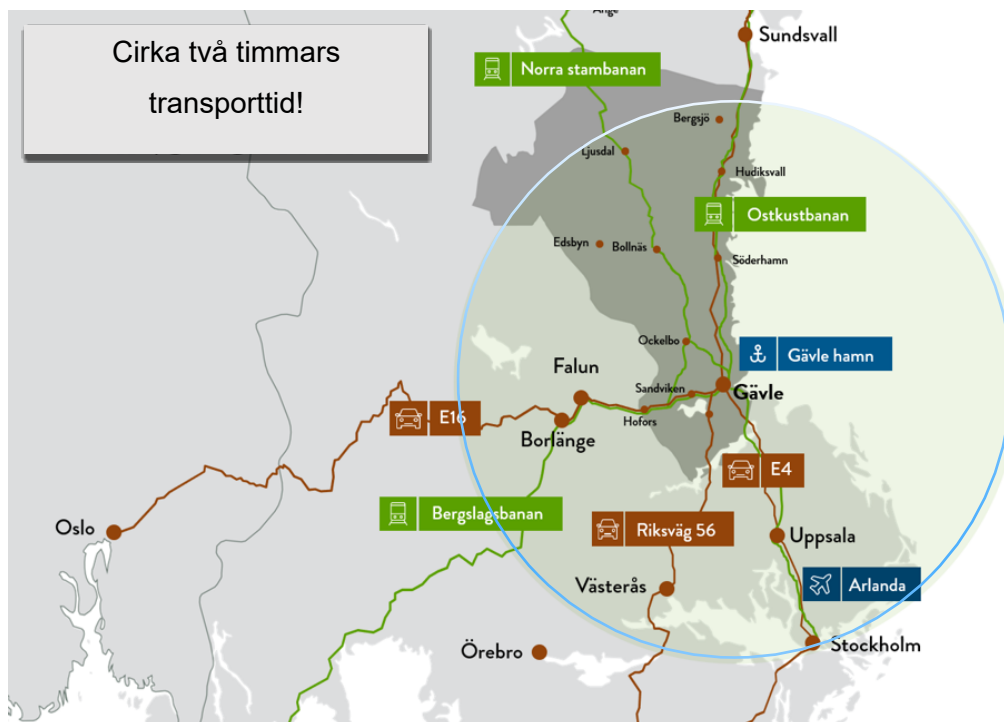
*Byggaktör:* Gävle kommun använder ordet för det som plan- och bygglagen definierar såsom byggherre. Alltså den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

*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

Gävle är en kommun med drygt 100 000 invånare som genom sitt unika infrastrukturläge har en närhet till både Mälardalen och resten av världen. Tåget till Arlanda tar 60 minuter och till Stockholm 80 minuter. Inom 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.

Gävle kommun planerar utifrån en hållbar samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov. Förutom att vara rankad som en av Sveriges bästa miljökommuner har Gävle sikte på att vara en klimatneutral kommun 2035. Gävle arbetar för att utveckla ett socialt hållbart och cirkulärt samhälle som även skyddar och främjar biologisk mångfald.

**Vi vill välkomna fler att investera här, tillsammans utvecklar vi Gävle.**

# Riktlinjer för markanvisning

Markanvisning är ett verktyg för kommunen att styra exploatering av den egna marken.

Syftet med riktlinjer för markanvisning är att de ska ge tydlighet och förutsägbarhet kring kommunens arbetssätt vid markanvisning. Riktlinjerna beskriver kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Utöver det beskrivs även vilka tilldelningsmetoder, villkor och förutsättningar som gäller vid markanvisning av kommunens mark.

Gävle kommuns riktlinjer för markanvisning gäller i tillämpliga delar vid anvisning för utveckling av både bostadsområden och verksamhetsområden.

## 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.

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggaktör. Överenskommelsen innebär att byggaktören under begränsad tid har ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande<sup>1</sup>. Kommunens villkor, för att markanvisningen ska leda till marköverlåtelse, beskrivs och regleras i ett markanvisningsavtal.

En markanvisning innebär inte ett ställningstagande från kommunen såsom planmyndighet.

Gävle kommun kan bjuda in byggaktörer till markanvisning i skede inför detaljplanearbetet alternativt då detaljplan redan finns beslutad. Kommunen kan i det förstnämnda skedet inte garantera byggrätter förrän detaljplanen har vunnit laga kraft.

---

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



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

### **Markanvisning för bostäder**

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 och 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 stadsdelar utvecklas med målet att vara socialt och ekologiskt hållbara, såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsbestånd.

### **Markanvisning för verksamhetsmark**

Gävle kommun planlägger mark för näringslivets intressen både som en del av den blandade staden, tillsammans med bostäder och service, men även för rena verksamhetsområden med viss inriktning. Verksamhet är i sammanhanget inte specifikt definierat utan riktar sig till rörelse som bedrivs av näringslivet. Här inryms exempelvis service, lager, tillverkning och partihandel.

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.

Tilldelning genom anbudsförfarande 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.

Tidsbegränsad upplåtelse av mark för näringslivets intressen kan tillämpas när det finns skäl för det.

Både direktanvisning och anbudsförfarande kan tillämpas inför försäljning av verksamhetsmark.

## Tilldelningsmetoder

Gävle kommun tilldelar markanvisning både genom anbudsförfarande och direktanvisning. Kommunstyrelsen beslutar om markanvisningsavtal.

Gävle kommuns styrande dokument finns tillgängliga på kommunens hemsida<sup>2</sup>.

### **Anbudsförfarande**

Centrala lägen är mer konkurrensutsatta och ställer högre krav på viss utformning, än de mindre centrala lägena, varför ett anbudsförfarande är mest relevant att tillämpa i de centrala lägena. Markanvisning genom anbud innebär att markanvisning sker i konkurrens mellan olika byggaktörer. Vid inbjudan till markanvisning lämnar Gävle kommun ett förfrågningsunderlag där de behov som exploateringen av området behöver ta hänsyn till.

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.

### **Markanvisningstävling**

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. Att jobba med prekvalificering innebär att urvalet sker i två steg. Efter ett första urval av intressenter bjuds ett begränsat antal in att delta i det andra och sista steget.

### **Direktanvisning**

Mindre centrala lägen har behov och platsförutsättningar som kan bli uppfyllda genom direktanvisning.

Gävle kommun kan välja att direktanvisa för att säkerställa välfärd och samhällsnyttiga funktioner. Men också vid kompletterande bebyggelse inom serviceorter samt vid större företagsetableringar.

---

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

Markbyte kan hanteras som direktanvisning, likaså tillskottsköp av mark till förmån för att skapa ändamålsenliga fastigheter.

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 är viktiga för platsens exploatering att vara kända vid inbjudan och redovisas i förfrågningsunderlaget. Kriterier kan viktas mot varandra i syfte att för området nå ett optimalt genomförande.

Övergripande utvärderingskriterier är hållbarhet, genomförbarhet och gestaltning. Utvärderingskriterierna är aktuella vid markanvisning av mark för både bostadsändamål och verksamhetsändamål. Vid markanvisning av verksamhetsmark kan andra utvärderingskriterier än vid markanvisning för bostadsändamålet vara aktuella.

Priset kan inför markanvisning vara beslutat eller vara en bedömningsgrund.

### **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, bostäder och service samt en utformning som främjar social interaktion och tar hänsyn till Gävles sociala mångfald och främjar jämlikhet och jämställdhet. Gävle kommun ska verka för socialt blandade stadsdelar. Gävle kommun ska vid nya planerade bostäder beakta en komplettering av befintligt bostadsutbud avseende storlek, boendeform, boendekostnad och upplåtelseform i syfte att minska segregation och öka jämlika livsvillkor. Byggaktören kan förväntas redovisa hur projektet ska integreras rumsligt för att uppnå sociala värden, exempelvis sociala flöden, prognos för pris/hyressättning eller hur projektet förhåller sig till berörda boende och verksamhetsutövare. Hur byggaktören arbetar för socialt ansvarstagande i genomförandet genom till exempel arbetsplatser för individer som står långt ifrån arbetsmarknaden är av intresse.

### *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. År 2035 ska även konsumtionsutsläppen inom kommunen vara kompenserade. Det ställer höga krav på all typ av exploatering. Etablering av nya bostäder och utveckling av verksamhetsmark ska vara hållbart och bidra till kommunens mål. 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, exempelvis vara miljöcertifierat/kravmärkt enligt vedertagen standard.

Certifiering kan vara meriterande och i vissa markanvisningar också vara ett krav.

### **Genomförbarhet**

Vid bedömning av anbud är det av vikt att kunna se projektets genomförbarhet. Anbudet kan exempelvis bli utvärderat utifrån hur väl det visar förståelse för platsens förutsättningar kopplat till bland annat genomförandetid och ekonomi. Alltså att styrka anbudets exploateringsidé så att genomförbarheten är tydlig.

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. Varje projekt ska bidra till den omgivande staden, visa hur det samspelar med sin omgivning och ha en arkitektonisk idé. Arkitekturens kvalitet bedöms utifrån dess tre grundegenskaper som är berörande,

robust och användbar. Genom kommunens krav på godkänt bygglov innan försäljning av marken kan den arkitektoniska kvaliteten till stor del säkerställas för genomförandet.

## **Villkor markanvisning**

### **Genomförandekapacitet**

Den byggaktör som blir erbjuden en markanvisning ska 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. Det är positivt att byggaktören kan hänvisa till redan genomförande projekt.

Gävle kommun kan tillämpa motpartsgranskning.

### **Dubbel markanvisning**

Gävle kommun kan tillämpa dubbel markanvisning som ett villkor för markanvisning.

Dubbel markanvisning kan innebära 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 samt villkor för marköverlåtelse.

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.

Dubbel markanvisning kan tillämpas vid utveckling av områden där kommunens avsikt är att boende ska kunna erbjudas med lägre hyra i blandning med mer kostbara bostadsrätter. Resultat nås i dialog med byggaktör och syftar till att nå ett socialt hållbart område.

Villkoret dubbel markanvisning kan tillämpas vid både anbudsförfarande och 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.

Vid dubbel markanvisning är villkor om tillträdet kopplat till bestämd ordning för genomförandet.

## Markanvisningsavgift

Gävle kommun tar i samband med tecknande av markanvisningsavtal ut en avgift. Avgiften är en momsbelagd engångsavgift som inte avräknas från köpeskillingen. Avgift utgår oavsett om det är mark som är detaljplanelagd eller om framtagande av detaljplan pågår. Den gäller vid både markanvisning av verksamhetsmark och mark för bostadsändamål. Avgiftens storlek är känd vid respektive markanvisningstillfälle.

Markanvisningsavgiften beräknas utifrån prisbasbelopp och förhålls till markanvisningens byggrätt.

Markanvisningens storlek	BTA	Förhållande till prisbasbelopp	Markanvisningsändamål
Liten	≤ 2500m <sup>2</sup>	0,5	Bostäder
Mellan	2500-5000m <sup>2</sup>	1	
Stor	> 5000m <sup>2</sup>	2	
Liten	≤ 5000m <sup>2</sup>	0,5	Verksamhet
Mellan	5000-10000m <sup>2</sup>	1	
Stor	> 10000m <sup>2</sup>	2	

Byggrätten kan vara faktisk eller bedömd beroende på status för detaljplan vid markanvisningstillfället.

Beräkning av markanvisningsavgiften kan i undantagsfall frångå den ordinarie principen. Kommunstyrelsen fattar då beslut om markanvisningsavgift i det enskilda ärendet.

Avgiften återbetalas inte vid avbruten markanvisning.

Vid eventuell förlängning av markanvisningstiden utgår avgift med samma kostnad.

## Tidsbegränsningar

Markanvisningstiden är begränsad till 12 månader.

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 bidrar med tid och underlag/ritningar till upprättandet av detaljplanen i syfte att bidra till planens utformning i linje med det vinnande anbudet.

Avtalstid räknas i det fallet från datum för lagakraftvunnen detaljplan.

Tidsbegränsningen för markanvisningsavtalet är densamma vid markanvisning av område med redan antagen detaljplan. Avtalstiden räknas då från kommunstyrelsens beslut om 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.

### **Förlängning av markanvisningsavtalet**

Med hänvisning till att markanvisningsavtal är giltigt från antingen lagakraftvunnen detaljplan eller från kommunstyrelsens beslut om markanvisningsavtal så blir en förlängning aldrig aktuell med anledning av fördröjt arbete med detaljplanen.

För att Gävle kommun ska möjliggöra en förlängning av markanvisningsavtalet måste det vara tydligt att byggherren har drivit projektet aktivt med mål att inom avtalstiden erhålla lagakraftvunnet bygglov.

Gävle kommun bedömer en förfrågan om förlängning utifrån följande:

- Ursprungligt avtal ska gälla. Förändring avseende exempelvis kvalitet och andra avtalade genomförandevillkor är inte aktuellt. Det hänvisar till ny markanvisning.
- Uppdatering av mark-/byggrättsvärdet kan bli aktuellt om Gävle kommun gör bedömningen att det marknadsmässiga värdet på marken har förändrats över aktuell tid
- Förlängning kan ges med max 12 månader
- Bygglovshandlingar ska vara kompletta och godkända av kommunens projektorganisation inom avtalstiden för det ursprungliga avtalet
- Byggaktören ska ge en skriftlig beskrivning av bakgrund till behov av förlängning. Den ska inrymma genomförandeplan, finansiering och tidplan
- Ny markanvisningsavgift ska erläggas med samma belopp

Förändrat konjunkturläge utgör inte rätt till förlängning av markanvisningsavtalet.

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.

### **Återtagen markanvisning**

Gävle kommun har rätt att återta en markanvisning. Det kan ske om det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningstillfället.

Återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning, återbetalning av markanvisningsavgiften eller ny markanvisning.

### **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. Ett sådant byte av aktör sker som ett skriftligt tillägg till markanvisningsavtalet. Avtalets villkor ska dock vara oförändrade. Moderbolagsborgen kan krävas för att säkerställa stödet för dotterbolagets ekonomiska genomförandeförmåga.

Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för godkännande av överlåtelse av markanvisningsavtalet.

### **Villkor för marköverlåtelse**

Kriterier som legat till grund för ett vinnande anbud överförs till markanvisningsavtalet såsom villkor för genomförandet och marköverlåtelse. I marköverlåtelseavtalet utgör de genomförandevillkor som kan koppla till vite.

---

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



## Bygglov

Lagakraftvunnet beslut om bygglov är ett krav för att kommunen ska sluta avtal om marköverlåtelse eller upplåtelse.

## Genomförandeplan

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. På det följer att vid en etappvis utbyggnad sker marköverlåtelsen också etappvis. Genomförandetid kan utgöra ett villkor i marköverlåtelseavtalet.

Gävle kommun kan tillämpa vitesklausul i marköverlåtelseavtalet. Ett utdömande av vitet följer av att villkoren inte har blivit uppfyllda enligt överenskommelse.

## Genomförandevillkor kopplat till tid

Fullbordad marköverlåtelse kan vara villkorad mot visst genomförande inom begränsad tid. Det sättet att avtala om marköverlåtelse benämns ofta såsom "svävande köp" och innebär kort att villkor måste vara uppfyllda inom max 24 månader för att marköverlåtelsen ska kunna fullbordas<sup>4</sup> och lagfarten därmed övergå till köparen. Gävle kommun kan ställa krav kortare tid för villkorets genomförande. Vid försäljning enligt det förfarandet betalar köparen handpenning. Om köpet inte blir fullbordat behåller kommunen handpenningen. Avtalet upphör om uppsatta villkor inte uppfylls inom överenskommen tid.

Med det arbetssättet undviks också att mark förvärvas i spekulativt syfte.

Om försäljning sker enligt ovan nämnt förfarande är marköverlåtelseavtalet tydligt med vad som ska vara uppfyllt inom avgränsad tid.

## Principer för prissättning av mark

Försäljning av mark sker på marknadsmässiga villkor enligt Kommunallagen<sup>5</sup> och EU:s statsstödsregler<sup>6</sup>. Markpriset per markanvisningsobjekt kan bli bestämt i konkurrens

---

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

<sup>5</sup> Kommunallag (2017:725) kap 11 § 2

<sup>6</sup> Reglerna finns i artiklarna 107-109 i EUF-fördraget (Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt)

mellan byggaktörer alternativt blir priset bestämt med utgångspunkt från en värdering som är gjord av extern auktoriserad 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.

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.

Beroende på tid mellan tecknande av markanvisningsavtal och marköverlåtelse kan kommunen behöva reglera värdet av mark/byggrätt. Det sker som ett skriftligt tillägg till markanvisningsavtalet. Reglering av priset kan dock aldrig leda till ett lägre pris än den först överenskomna köpeskillingen.

### **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. Dock måste det i de enskilda ärendena bedömas en rimlighet mellan kommunens åtagande och värdet av genomförandet av detaljplanen.

Byggaktören bär kostnader som kan bli en följd av avbrott i arbete eller i avtal gentemot tredje man

### **Tilläggsköpeskillning**

Gävle kommun kan tillämpa tilläggsköpeskillning. Villkor för tilläggsköpeskillning ska vara tydligt beskrivet i marköverlåtelseavtalet avseende beräkningsgrund och tid.

## Kostnader för anslutning till ledningsnät

Betalning av anslutningsavgift till vatten, avlopp och dagvatten, ska göras av den som är lagfaren ägare av fastigheten när anslutning etableras. Således kan anslutning vara redan etablerad vid försäljning av fastigheten och då har Gävle kommun bekostat anslutningen. Den kostnaden blir då en del av köpeskillingen.

Om anslutning etableras efter att fastigheten har sålts är det en kostnad som avtalas mellan ledningsagande bolag, Gästrike vatten AB, och ny fastighetsägare.

Anslutning till el, fiber, fjärrvärme samt övrig service som kan erbjudas av Gävle energi AB, ingår inte i köpeskillingen. Köpare av fastigheten ombesörjer och bekostar det efter beslutat marköverlåtelseavtal.

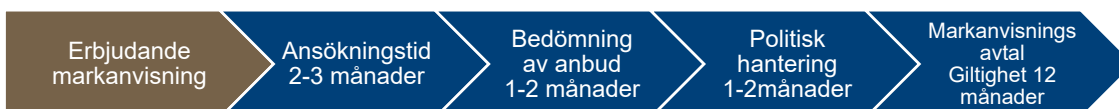
## Handläggningsrutiner

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.

I vilken form som kommunen vill ta emot anbudet är beskrivet vid respektive annonserat markanvisningserbjudande. 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:



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

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.

Marköverlåtelse tecknas inom avtalstiden för markanvisningen som resultat av att samtliga villkor är uppfyllda.

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 à 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)