

## Sollentuna författningssamling

# Riktlinjer för markanvisning och försäljning av kommunal mark

Kommunstyrelsen

2026-08-19

| Antagen av Kommunfullmäktige        | Ikraft     | Tillhörighet      |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| Kommunfullmäktige, 2026-09-17, §110 | 2026-09-22 | Kommunfullmäktige |



Sollentuna



## Sollentuna

# Innehållsförteckning

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inledning.....                                           | 3  |
| 1.1 Bakgrund .....                                          | 3  |
| 1.2 Syfte.....                                              | 3  |
| 1.3 Omfattning .....                                        | 4  |
| 1.4 Aktualisering och ansvar .....                          | 4  |
| 2. Kommunens vision, mål och styrdokument .....             | 4  |
| 2.1 Översiktsplan .....                                     | 5  |
| 2.2 Hållbar samhällsutveckling .....                        | 5  |
| 2.3 Bostadsförsörjning .....                                | 6  |
| 3. Handläggningsrutiner och beslutsprocessen.....           | 6  |
| 4. Tilldelningsmetoder .....                                | 7  |
| 4.1 Anbudsförfarande .....                                  | 7  |
| 4.2 Markanvisnings- och markförsäljningstävling.....        | 8  |
| 4.3 Direktanvisning .....                                   | 8  |
| 5. Avtalsprocessen .....                                    | 8  |
| 5.1 Markanvisningsavtal .....                               | 9  |
| 5.2 Köpe- och genomförandeavtal (marköverlåtelseavtal)..... | 9  |
| 6. Val av exploatör.....                                    | 10 |
| 6.1 Motparts kontroll .....                                 | 10 |
| 6.2 Säkerhet och viten .....                                | 10 |
| 7. Kostnadsprinciper.....                                   | 11 |
| 7.1 Markprissättning .....                                  | 11 |
| 7.2 Köpeskilling .....                                      | 11 |
| 7.3 Tomträtt .....                                          | 12 |
| 7.4 Övriga kostnadsprinciper.....                           | 12 |
| 8. Allmänna villkor .....                                   | 13 |
| 9. Definitioner .....                                       | 15 |
| Revideringshistorik .....                                   | 16 |



## Sollentuna

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Ett sätt att utveckla kommunen är att möjliggöra för intresserade exploatörer att utveckla och förvärva den mark som kommunen äger och därmed bidra till ett långsiktigt hållbart och attraktivt Sollentuna. Detta kan göras genom markanvisning och försäljning av kommunalägd mark, där valfrihet och god hushållning är centrala begrepp.

Kommunens markreserv är begränsad varför det är av stor vikt att varje försäljning av kommunalägd mark sker efter noggranna överväganden, i samverkan med behörigt politiskt organ samt att försäljningen hanteras likställt.

För att säkerställa att varje försäljning av kommunalägd mark sker framgångsrikt samt att alla exploatörer och intressenter bemöts och hanteras på ett likställt sätt, har kommunen antagit dessa riktlinjer. Riktlinjerna utgår även från lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

## 1.2 Syfte

Syftet med kommunens riktlinjer för markanvisningar och försäljning av kommunalägd mark är att aktivt verka för ett långsiktigt hållbart och attraktivt samhälle genom ett optimalt utnyttjande av kommunens markreserv. Kommunens övergripande ambition är att fördelning och utnyttjande av marken ska ske på ett så effektivt, transparent och förutsägbart sätt som möjligt.

I enlighet med riktlinjerna ska kommunen förhålla sig till fem centrala utgångspunkter enligt nedan. Observera att punkterna inte är inbördes rangordnade, utan samtliga tillmäts samma betydelse i kommunens bedömning.

### • Eftersträva konkurrensutsättning

För att främja konkurrens och skapa en variationsrik bebyggelse är huvudregeln att kommunens mark ska säljas i konkurrensutsättning. I vissa särskilda fall kan kommunen välja att i stället göra en direktanvisning av marken.

### • Tillgodose kommunala och samhällseliga behov

Kommunen undersöker inför varje försäljning om området i fråga har behov av kommunal eller samhällselig service. Några sådana exempel är ungdomsbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg, kategoribostäder eller lokaler för kultur- och fritidsändamål, men det kan också handla om exempelvis anläggningar för avfallshantering.

### • Alltid väga in hållbar samhällsutveckling

Kommunen väger in faktorer kopplade till en hållbar samhällsutveckling, vid varje försäljning av kommunalägd mark, såväl ur ett ekonomiskt perspektiv som ett socialt hållbarhetsperspektiv samt ur ett miljö- och klimatperspektiv.



## Sollentuna

### • Skapa variation

Kommunen värdesätter en variationsrik bebyggelse. Det innebär att det är önskvärt med variation vad gäller till exempel upplåtelseformer, arkitektur och markanvändning. Det innebär också att kommunen eftersträvar en mångfald av exploatörer inom ett och samma geografiska område.

### • Beakta hur exploatören presterat tidigare

Kommunen beaktar hur exploatören tidigare har presterat i likvärdiga projekt. Exploatörens intresse av att långsiktigt förvalta och behålla bebyggelsen kan också komma att vägas in.

## 1.3 Omfattning

Dessa riktlinjer gäller i sin helhet för markanvisningar, markförsäljningar och tomträttsupplåtelser av kommunalägd mark till exploatörer. Det gäller samtliga exploateringsprojekt, så som exempelvis exploatering för bostadsändamål, allmännyttiga lokaler, centrumverksamhet/handel samt industri- och verksamhetsområden.

Försäljning av kommunal tomtmark till privatpersoner för enskild bostadsbebyggelse omfattas ej av dessa riktlinjer utan sker som regel via mäklare.

Riktlinjerna omfattar inte heller försäljning av tillskottsmark som ligger i direktanslutning till en annan fastighet, där försäljningen sker till ägaren av den angränsande fastigheten. För att falla inom bedömningen om tillskottsmark ska den tillkommande ytan i normalfallet vara mindre än 15% av den blivande fastighetens totala areal, men bedömning sker i varje enskilt fall.

Dessa riktlinjer är övergripande och vägledande. Kommunen kan, i enskilda fall, besluta om att frångå riktlinjerna.

För privatägd mark tillämpas i stället kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, som gäller vid det aktuella tillfället.

## 1.4 Aktualisering och ansvar

Uppföljning och eventuell revidering av riktlinjerna ska ske vid behov men minst en gång per mandatperiod. Det övergripande ansvaret och beslut om eventuell revidering/aktualisering tillkommer kommunfullmäktige.

## 2. Kommunens vision, mål och styrdokument

Sollentuna kommun har som vision att vara Sveriges mest attraktiva kommun. För att nå dit, arbetar kommunen med tre övergripande mål: *Trygghet och välfärd genom livet*, *Hållbar och konkurrenskraftig tillväxt* samt *Attraktiv och effektiv organisation*. Inom de övergripande målen finns även tre riktade utvecklingsuppdrag: *Inga utsatta områden 2030*, *Minskad klimatpåverkan* och *Fler arbetstillfällen*.



## Sollentuna

Utöver de mål och utvecklingsuppdrag som kommunfullmäktige fastställer, finns det kompletterande styrdokument.

De kommunala mål, utvecklingsuppdrag och styrdokument som är relevanta för mark- och exploateringsprocessen ska följas vid markanvisning och försäljning av kommunal mark. Upplysning om aktuella dokument ges i samband med detaljplane- och avtalsprocessen, för respektive projekt.

Nedan redogörs för några av de dokument och mål som är relevanta vid markanvisning och markförsäljning av kommunal mark.

### 2.1 Översiktsplan

Sollentuna kommun strävar efter ett långsiktigt hållbart samhälle och översiktsplanen ger stöd för hur det ska förverkligas. I översiktsplanen beskrivs strategin för ny tät bostadsbebyggelse i goda kommunikationslägen. Planering av nya och utveckling av befintliga verksamheter, kontor, byggnader för kultur och utbildning är ytterligare viktiga byggstenar i ett attraktivt samhälle. Intentionerna i översiktsplanen ska alltid beaktas i beslut om överlåtelse eller upplåtelse av kommunalägd mark.

### 2.2 Hållbar samhällsutveckling

En hållbar samhällsutveckling och ett hållbart byggande ska beaktas vid överlåtelse och upplåtelse av kommunalägd mark. En hållbar samhällsutveckling innebär bland annat att hänsyn tas till hållbarhet ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv vid exploatering i kommunen.

Sollentuna kommun bedriver idag ett ambitiöst och målinriktat miljö- och klimatarbete, vilket tydliggörs i utvecklingsuppdraget *Minska klimatpåverkan*. Utvecklingsuppdraget har idag två mätbara mål, där ett av målen är att till 2030 minska klimatpåverkan från kommunkoncernens byggprojekt med minst 50 procent jämfört med 2020. Därtill har kommunen antagit en *Policy för hållbart byggande*. Policyn omfattar hela kommunkoncernen och innehåller huvudsakligen åtgärder för att förebygga påverkan på miljö, klimat och hälsa, men även åtgärder för att anpassa byggnation till ett förändrat klimat. All exploatering på kommunal mark ska i tillämplig omfattning följa policyn och i övrigt följa kommunens målsättning med att minska klimatpåverkan.

*Policy för hållbart byggande* beskriver bland annat att exploatering på kommunal mark bör utformas med tanke på platsens förutsättningar, byggas med långsiktigt hållbara metoder och material för att minska utsläpp av växthusgaser, ha hög energieffektivitet samt integrera grönstrukturer och biologisk mångfald i sin utformning. I syfte att stärka grönstrukturer i kommunen kan så kallad grönytefaktor komma att tillämpas. Även artskyddsåtgärder och kompenserande åtgärder för ekologisk och biologisk mångfald kan bli aktuella för att kunna genomföra exploateringsprojektet. Mobilitetslösningar för att minska det egna bilanvändandet är ytterligare åtgärd som ska beaktas vid exploatering i kommunen.



## Sollentuna

Social hållbarhet i byggande, för att skapa levande och trygga livsmiljöer och mötesplatser, bidrar till kommunens utvecklingsuppdrag om *Inga utsatta områden 2030*. Utifrån detta värdesätter kommunen sociala åtaganden i exploateringsprojekt. Olika faktorer för social hållbarhet kan förekomma som kriterier vid upplåtelse och överlåtelse av kommunal mark

Att skapa tillväxt och göra det möjligt för människor att komma i arbete är andra viktiga faktorer inom en hållbar samhällsutveckling. I Sollentuna kommun har detta konkretiserats i utvecklingsuppdraget *Fler arbetstillfällen*, vilket nära knyter an till både ekonomisk och social hållbarhet. Genom att utveckla ett brett utbud av kommunal mark inom olika delar av kommunen kan flera behov så som bostäder, verksamheter och näringsliv tillgodoses, där möjligheten att bidra till utvecklingsmålet inryms. Kriterier för att skapa fler arbetstillfällen kan därför förekomma vid upplåtelse och överlåtelse av kommunalägd mark.

### 2.3 Bostadsförsörjning

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anger att varje kommun ska planera för sin bostadsförsörjning. Sollentuna kommun har sådant dokument som anger att kommunen har ett ansvar att se till att det finns bostäder för invånare med särskilda behov. Den kommunala marken är ett av de verktyg som kan användas för att styra utvecklingen i linje med bostadsförsörjningsmålen, och detta kan därför vägas in när kommunen upplåter eller överlåter mark.

Kommunstyrelsen beslutade 2017 att kommunen på marknadsmässiga villkor ska kunna ingå överenskommelser med exploatörer om att upp till tio procent av nyproducerade hyresbostäder ska kunna hyras eller förmedlas av kommunen eller kommunens bolag. Detta för att möta sociala behov i samband med markanvisningar, markförsäljningar och vid upprättande av exploateringsavtal. I varje enskilt exploateringsprojekt görs bedömning om detta ska ske och i vilken omfattning.

## 3. Handläggningsrutiner och beslutsprocessen

Det är möjligt för intressenter att när som helst anmäla sitt generella intresse för markförvärv för olika ändamål i kommunen. Detta sker via kommunens intresselista för mark, som finns på kommunens webbplats.

När kommunen initierar en markanvisning eller en markförsäljning sker generellt annonsering för ändamålet öppet i lämpliga medier och på [www.sollentuna.se](http://www.sollentuna.se). I särskilda fall kan kommunen välja att rikta sig till ett begränsat antal exploatörer som får inbjudan.

Kommunen kan besluta att tillämpa standardiserade ansökningsförfaranden, mallar eller formulär för intresseanmälan och markanvisning. Syftet är att säkerställa likvärdig bedömning och effektiv handläggning.



## Sollentuna

Kommunen kan oberoende av tilldelningsmetod ställa upp villkor som ska uppfyllas i respektive exploateringsprojekt. Vilka villkor som tillämpas och hur utvärdering och viktning av villkoren kommer att ske i respektive projekt framgår av annons och inbjudan. Markpriset är inte alltid avgörande urvalskriterium. Andra parametrar kan vägas in i beslut av vilken exploatör som tilldelas marken, som exempelvis miljö- och hållbarhetsfaktorer, gestaltning, social hållbarhet och tidplan. Kommunen kan även genomföra tidig dialog med intresserade exploatörer för att klargöra projektidéer, områdets förutsättningar och kommunens mål, utan att detta innebär någon företrädesrätt.

Det är kommunen exploateringsverksamhet inom samhällsbyggnad som bereder markanvisnings- och markförsäljningsärenden. Beslut om tilldelning och avtal beslutas av behörigt beslutande organ.

## 4. Tilldelningsmetoder

Det finns olika tilldelningsmetoder som kommunen kan tillämpa. En grundläggande princip är att alla exploatörer ska bli bedömda och behandlade likvärdigt, som redan nämnts ovan.

Varje markområde har unika förutsättningar vilket medför att kommunen gör en bedömning från fall till fall om vilken tilldelningsmetod som är mest lämplig och när i tid projektet bör genomföras.

Kommunen tillämpar i grunden tre tilldelningsmetoder: anbudsförfarande, markanvisnings- eller markförsäljningstävling samt direktanvisning. Metoderna kan dock kombineras och justeras efter behov. Eftersom kommunen vill främja konkurrens mellan olika exploatörer är huvudregeln att tillämpa anbudsförfarande, markanvisnings- eller markförsäljningstävling. Metoderna beskrivs mer ingående nedan.

### 4.1 Anbudsförfarande

När kommunen använder anbudsförfarande bjuds exploatörer in att lämna anbud, via förfrågningsunderlag.

Av förfrågningsunderlaget ska framgå vilka förutsättningar och krav som kommunen ställer på det aktuella projektet, inklusive sista datum för inlämning av anbud. Av underlaget ska även framgå vilka urvalskriterierna är och hur rangordning av anbuderna kommer att ske.

Förfrågningsunderlaget anpassas till det aktuella projektet. Vissa faktorer kan ges särskild tyngd i ett visst projekt. Dessa faktorer kan exempelvis vara val av upplåtelseform, behov av särskild typ av verksamhet, särskilt boende eller service, gestaltungs- och bebyggelseprinciper, skapande av arbetstillfällen eller miljö- och hållbarhetsaspekter.

I förfrågningsunderlaget ska det framgå vilka uppgifter exploatören ska lämna i sitt anbud. Anbudet ska vara skriftligt och innehålla efterfrågat underlag i form av exempelvis beskrivning av idéerna, enklare skisser eller ritningar och eventuellt referensmaterial.



## Sollentuna

Inkomna anbud utvärderas och kommunen fattar därefter beslut om val av den, eller de exploitörer vars anbud bedömts vara mest intressanta och som uppfyller uppställda kriterier och krav.

### 4.2 Markanvisnings- och markförsäljningstävling

Metoden att genom tävling utse exploitör används främst i speciella fall, när platsen eller ändamålet kräver detta. Projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter kan vara aktuella för denna metod av tilldelning av kommunal mark. Tillskapande av landmärken och för att skapa särskild karaktär, är andra aspekter som kan motivera ett tävlingsförfarande.

För försäljning av mark i tävlingsförfarande tillämpar kommunen markanvisningstävlingar och markförsäljningstävlingar. Skillnaden mellan de två metoderna är att vid en markförsäljningstävling tecknas köp- och genomförandeavtal direkt efter slutförd tävling då detaljplan alltid finns antagen, medan vid markanvisningstävling tecknas markanvisningsavtal som ger tävlingsvinnaren ensamrätt att förhandla med kommunen om ett kommande köp- och genomförandeavtal under en viss begränsad tid vanligen under planprocessen.

När tävlingsförfarande används för tilldelning av kommunal mark går kommunen ut med en tävlingsinbjudan där detaljer, villkor och tävlingskrav framgår. Även sista datum för inlämning av tävlingsanbud ska framgå i tävlingsinbjudan.

Exploatörens tävlingsanbud ska vara skriftligt och innehålla efterfrågat underlag. Anbudet kan endast lämnas in i enlighet med instruktioner i tävlingsinbjudan. Anbud som inte följer detta förkastas.

För utvärdering och val av exploitör utses en särskild jury med representanter från berörda förvaltningar eller avdelningar, men även externa jurymedlemmar kan förekomma.

### 4.3 Direktanvisning

Om särskilda skäl finns kan det vara motiverat att frånga kommunens grundprincip att skapa konkurrens mellan flera olika exploitörer och i stället genomföra en direktanvisning av kommunal mark.

Det kan vara motiverat med direktanvisning, exempelvis om marken tidigare varit konkurrensutsatt, i strategiska markaffärer med andra aktörer eller vid etablering av verksamheter som är viktiga för kommunen. Den kan handla om utvecklingen av ett område som förutsätter omlokalisering av bebyggelse som inte är förenlig med det framtida nyttjandet av området, eller om befintlig bebyggelse behöver expandera till intilliggande mark.

## 5. Avtalsprocessen

Nedan beskrivs vilka avtal som tecknas under processen med att utveckla kommunens mark.



## Sollentuna

### 5.1 Markanvisningsavtal

Vid anvisning av kommunal mark inför eller under en pågående planprocess, eller i vissa fall vid en redan lagakraftvunnen detaljplan, tecknas ett markanvisningsavtal. En markanvisning innebär rätt för en exploatör att under en begränsad tidsperiod få förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde som kommunen äger, på vissa i förväg givna förutsättningar.

Markanvisningsavtalet ska reglera alla frågor som är klarlagda vid tidpunkten för avtalet. Det kan exempelvis vara projektets innehåll, användning, köpeskilling och tekniska förutsättningar.

Avtalet ska även ange hur eventuellt utredningsarbete ska ske och bekostas, förutsättningar för projektets genomförande samt vad de slutliga avtalen gällande överlåtelsen av marken ska omfatta och reglera.

Markanvisningsavtalet hänvisar i normalfallet även till ett planavtal beträffande planarbetet och detaljplanekostnader. Markanvisningsavtalet ska inte förväxlas med kommunens ställningstagande som planmyndighet, enligt Plan- och bygglagen (PBL), i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för marken prövas i särskild ordning av behörigt politiskt organ.

En markanvisning begränsas normalt till en period på 2 (två) år från och med markanvisningsavtalets undertecknande. Markanvisningstidens längd ska kunna anpassas till tidplanen för planläggning, projektering och utbyggnad av infrastruktur. Om villkoren i markanvisningsavtalet uppfylls ger det exploatören möjlighet att förvärva det aktuella markområdet, eller få markområdet upplåtet med tomträtt. Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett bindande köpe- och genomförandavtal, alternativt tomträtts- och genomförandavtal, under den tidsperiod som markanvisningsavtalet löper.

Om bindande avtal inte kan träffas inom den tidsbegränsade perioden har kommunen rätt att träffa ett nytt markanvisningsavtal med annan part. Kommunen kan dock medge en förlängning av markanvisningsavtalet, genom ett skriftligt tilläggsavtal, under förutsättning att exploatören aktivt bedrivit projektet och förseningen inte bedöms bero på exploatören.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om exploatören uppenbart inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid tecknandet av markanvisningsavtalet samt om kommunen och exploatören inte kan komma överens om väsentliga villkor.

### 5.2 Köpe- och genomförandavtal (marköverlåtelseavtal)

Inför försäljning av kommunal mark tecknas ett köpeavtal som reglerar överlåtelse och köpeskilling och ett genomförandavtal som reglerar villkor och ansvarsfördelning för exploateringsprojektet. Köpe- och genomförandavtal (marköverlåtelseavtal) tecknas alltid efter det att en detaljplan har vunnit laga kraft. Om köpe- och genomförandavtalen föregåtts av ett



## Sollentuna

markanvisningsavtal, ersätter köp- och genomförandeavtalen (marköverlåtelseavtalet) tidigare tecknat markanvisningsavtal.

Om området inte ska säljas med äganderätt, utan ska upplåtas med tomträtt, ersätts köpeavtalet med ett tomträttsavtal.

## 6. Val av exploatör

För att en exploatör ska vara aktuell för en överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark i Sollentuna kommun ska exploatören bedömas ha tillräcklig finansiell, organisatorisk och juridisk stabilitet. För Sollentuna kommun innebär detta bland annat att exploatören ska ha tydliga ägarförhållanden, god bolagsekonomi och transparent finansiering, en organisation med skäliga arbetsvillkor, vara fri från brottsmisstankar och tvister, utöver sedvanliga entreprenadsrelaterade tvister, samt bedömas ha genomförandeförmåga och erfarenhet.

Kommunen vill motverka kortsiktig spekulation och strävar därför efter samarbeten med exploatörer som agerar långsiktigt och levererar bebyggelse av god kvalitet. För att säkerställa detta kan kommunen tillämpa referenstagning.

### 6.1 Motparts kontroll

Kommunen förbehåller sig rätten att utföra motpartskontroller av exploatören genom hela processen.

Kommunen kan välja att antingen utföra motpartskontroller i egen regi eller genom att anlita extern konsult. Exploatören ska på anmodan lämna underlag och vara behjälpliga i motpartsgranskningen. Om kommunen avser att teckna avtal med ett projektbolag kommer motpartsgranskningen även göras på moderbolag och eventuella övriga koncernbolag som anses ha en koppling till projektbolaget. Motpartskontrollerna innefattar både bolagen och nyckelpersoner inom bolagen. Om kommunen finner det lämpligt kan även exploatörens samarbetspartners/finansiärer omfattas av motpartsgranskning, varpå motsvarande dokument begärs in även för dessa.

Om resultatet av motpartskontrollen innebär att kommunen inte finner exploatören lämplig som avtalspart har kommunen rätt att avstå från att ingå avtal, alternativt avbryta pågående avtalsförhållande, om överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark utan rätt till ersättning för exploatören.

Motpartskontrollerna är skyddade enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) 19 kap. 3§.

### 6.2 Säkerhet och viten

Exploatören ska ställa en säkerhet som är godtagbar för kommunen, för att säkra sina ekonomiska åtaganden i avtalen. Godtagbar säkerhet är i första hand bankgaranti, spärrat konto eller deponi hos kommunen. Pantbrev eller moderbolagsborgen kan godkännas som säkerhet



## Sollentuna

efter särskild prövning. Vid pantbrev som säkerhet ska kommunen ha den starkaste säkerheten, så kallad bästa rätt, i fastigheten.

I avtalen kan även villkor om viten bli aktuella för att säkerställa exploatörens avtalsefterlevnad. Det kan exempelvis gälla utförande av byggnation inom viss tid eller andra villkor som anses kunna medföra skada för kommunen och dess invånare om de inte efterlevs.

## 7. Kostnadsprinciper

Vid överlåtelse och upplåtelse av kommunal mark ska kommunen alltid beakta kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbudet av stöd till enskilda näringsidkare. Kommunen ska också beakta EU:s statsstödsregler, som bland annat kräver att exploatörer behandlas lika och att konkurrensen inte snedvrids.

### 7.1 Markprissättning

I kommunen tillämpas marknadsvärdeprincipen vid prissättning av mark. Vid konkurrensutsättning används exploatörernas prisbud för markprissättningen eftersom det ska motsvara marknadsvärdet, men när så inte är fallet används oberoende värdering för att fastslå marknadsvärdet. Båda metoderna ska motsvara det mest sannolika värdet på den öppna marknaden. Hänsyn ska tas till faktorer i det specifika exploateringsprojektet som kan ha en påverkan på marknadsvärdet. Om det sker stora förändringar på marknaden eller om det går lång tid mellan värderingstillfället och avtalstecknandet förbehåller sig kommunen rätten att låta göra en ny värdering.

I de fall som markanvisningsavtal ska tecknas, och det sannolika marknadsvärdet vid framtida överlåtelse eller upplåtelse bedöms svårt att värdera vid tillfället, kan ett alternativ vara att i markanvisningsavtal ange hur markpriset kommer att bestämmas samt vid vilken tidpunkt detta kommer att ske.

I de fall markpriset är angivet i avtal ska det även i avtalet anges om och hur markpriset ska justeras, med bastal från överenskommen tidpunkt fram till betalningstidpunkten, samt vilken indexeringsmetod som är tillämplig. Markpriset ska dock som lägst uppgå till det som ursprungligen avtalats. Avtalet ska även reglera hur markpriset justeras vid eventuella förändringar av areal och omfattning.

### 7.2 Köpeskilling

Köpeskilling är det sammanlagda försäljningspriset av en fastighet. Vid anbuds- och tävlingsföroranden kan köpeskillingen antingen sättas som ett fast pris vid kommunens utannonsering eller genom att prisbud från exploatörerna utgör en del av utvärderingskriterierna.



## Sollentuna

Om inget annat anges ingår exploateringsersättning i köpeskillingen. Exploateringsersättningen innefattar allmänna anläggningar inom planområdet. Men även vissa andra kostnader enligt nedan.

Statlig medfinansieringsersättning är en avgift enligt plan- och bygglagen (PBL). Den syftar till att finansiera en del av kommunens kostnader för allmänna vägar eller järnvägar som staten eller regionen bygger. Om kommunen ålagts att betala statlig medfinansieringsersättning, kan denna debiteras vidare till exploatörer och därigenom utgöra del i exploateringsersättningen.

I särskilt utpekade stadsutvecklingsområden, samt i planprogramsområden, kan kommunen låta utföra allmänna anläggningar som bedöms ha större nytta än för en enskild detaljplan eller exploateringsprojekt. Dessa debiteras då som en så kallad etappvis utbyggnad och kan utgöra del i exploateringsersättningen.

Enligt policy och regler för arbete med offentlig konst i Sollentuna, kan konst komma att ingå som del av ersättningen för allmän plats i exploateringsprojekten.

Vid kommande eller pågående planarbete regleras plankostnader i separata plankostnadsavtal och ingår då inte i köpeskillingen. Om detaljplanen redan genomförts och kostnader för detaljplan redan finns nedlagda, utgör ersättning för detaljplan en del av köpeskillingen.

Kommunen tar vanligtvis ut en handpenning som motsvarar 10% av uppskattad slutlig köpeskillning vid tecknande av köp- och genomförandeavtal. Resterande del av köpeskillingen betalas på tillträdesdagen. Om avtalen inte fullföljs återbetalar kommunen inte handpenningen.

En tilläggsköpeskillning kan ingå i avtalet beroende på hur köpeskillning beräknats. Villkor för erläggande samt beräkning av köpeskillning och eventuell tilläggsköpeskillning ska framgå i avtalen.

I de fall exploateringsersättning och ersättning för detaljplan debiteras separat från ett köpeavtal, så benämns markpris, exploateringsersättning och ersättningen för detaljplan i stället tillsammans för kontraktssumma. Markpriset regleras alltid i köpeavtalet, och utgör då köpeskillingen.

### 7.3 Tomträtt

Om kommunen bedömer det lämpligt kan tomträtt vara aktuellt. Vid upplåtelse med tomträtt betalar tomträttshavaren en årlig tomträttsavgäld till kommunen. Tomträttsavgälden baseras på markens användning och värderas vid upplåtelse tillfället.

### 7.4 Övriga kostnadsprinciper

En *nyttjanderättsavgift* kan komma att tas ut för att täcka kommunens kostnader för markanvisningen under markanvisningstiden. Avgiften tas ut i syfte att undvika spekulativa markanvisningar, täcka kommunens administrativa kostnader och som incitament för exploatören att driva projektet vidare. I motprestation ges exploatören ensamrätt att pröva sina



## Sollentuna

förutsättningar för att bebygga marken under markanvisningstiden samt ges tillträde till marken för att genomföra mindre undersökningar, som inte påverkar marken i någon större omfattning. Avgiften återbetalas inte vid avbruten markanvisning och räknas inte av från köpeskillingen. Exploatören har under markanvisningstiden inte en exklusiv rätt till markområdet, när kommunen äger marken.

Exploatören bekostar de utredningar och underlag som krävs för att det anvisade markområdet ska kunna bebyggas i enlighet med exploatörens förslag. Exploatören står även för alla kostnader för projektering och utbyggnad inom kvartersmark samt kostnader för anpassning mot angränsande allmän platsmark.

*Anslutningsavgifter* bekostas av exploatören och regleras i separata avtal med ledningsägarna.

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder som krävs för att bli lagfaren ägare.

Sollentuna kommun överlåter sin mark fri från belastningar och rättigheter, om inget annat angetts i avtalet. Kommunen står för kostnader för detta, om inte särskilda skäl finns.

Sollentuna kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats, om inget annat angetts i avtalet.

## 8. Allmänna villkor

Följande villkor gäller samtliga upplåtelser och överlåtelser av kommunal mark.

- Exploatören som under en kommande eller pågående detaljplan anvisats mark ska satsa resurser för medverkan i det planarbete som krävs.
- Exploatören ska under hela processen uppfylla de krav som ställs i dessa riktlinjer samt följa kommunens beslutade mål, utvecklingsuppdrag och styrdokument som är aktuella för exploateringsprojektet.
- Kommunen förbehåller sig rätten att ändra inriktning, omfattning eller villkor för ett exploateringsprojekt till följd av exempelvis ändrade politiska beslut, strategiska överväganden eller ekonomiska förutsättningar. Detta kan påverka avtalens utformning.
- Exploatören står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projektering i samband med detaljplanarbetet ska göras i samråd med kommunen.
- Exploateringsprojekt som avbryts ger inte rätt till ekonomisk ersättning, återbetalning av nedlagda kostnader eller ny markanvisning.
- Kommunen kan aldrig garantera byggrätter i en markanvisning som sker innan en detaljplan vunnit laga kraft.



## Sollentuna

- Kommunen förbehåller sig rätten att besluta om en byggrätt som är mindre än den som tillåts i detaljplanen vid överlåtelse eller upplåtelse av kommunalägd mark.
- Risken för att eventuella myndighetsbeslut förändrar villkoren i exploateringsprojektet och därmed avtalen åligger exploatören.
- Innan exploatören tillträtt har kommunen rätt att nyttja markområdet till exempel för byggväg, avlastningsyta eller etableringsyta.
- Kommunen har rätt att besluta om val av upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt. Upplåtelse med tomträtt kan i särskilda fall vara aktuell och upplåtelse av mark med tomträtt ryms inom samma villkor inom dessa riktlinjer.
- När kommunen begär det ska exploatören på marknadsmässiga villkor tillhandahålla specialbostäder, lokaler för skola, barn- och äldreomsorg, vissa kategoribostäder med mera.
- En markanvisning innebär aldrig en garanti för exploatören avseende rätt att köpa det aktuella markområdet.
- Markanvisningen förfaller om exploatören går i konkurs.
- Kommunen kan ställa krav på redovisning och godkännande av bygglovshandlingar inför bygglovsansökan. Detta görs i syfte att effektivisera bygglovsprocessen och för att säkerställa att överenskommen gestaltning, utformning och kvalitet uppfylls.
- Avtal får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till andra bolag inom samma koncern. Övertagande part kommer granskas och ska av kommunen bedömas vara likvärdig eller bättre för att godkännas. Ovan gäller även överlåtelse av avtalstecknande bolag.



## 9. Definitioner

### ***Byggrätt***

En byggrätt är den rättighet som finns att bygga på en fastighet. Byggrätten regleras i detaljplanen för fastigheten. Eftersom en detaljplan har en tidsbegränsad så kallad genomförandetid, är den garanterade byggrätten tidsbegränsad. Så länge inte detaljplanen upphävs eller ändras ska kommunen ändå ge bygglov i enlighet med planen.

***Exploatör*** används i dessa riktlinjer som ett samlingsbegrepp för en byggherre, byggaktör eller fastighetsägare med vilken kommunen har ingått, eller avser ingå, markanvisningsavtal och/eller köp- och genomförandeavtal, alternativt tomträtts- och genomförandeavtal.

***Exploateringsprojekt*** används i dessa riktlinjer som ett samlingsbegrepp för ett markområde, en fastighet eller ett projekt som ska förädlas, och som till följd av att det är, eller kommer att bli, detaljplanlagt berörs av markanvisningsavtal och/eller köp- och genomförandeavtal, alternativt tomträtts- och genomförandeavtal.

***Exploateringsersättning*** används i dessa riktlinjer som ett samlingsbegrepp för den ersättning som exploatören erlägger till kommunen för allmän plats inom, och i anslutning till, detaljplanen som krävs för detaljplanens och exploateringsprojektets genomförande, inklusive ersättning för etappvis utbyggnad och statlig medfinansieringsersättning om inget annat framgår av tecknade avtal.

### ***Äganderätt***

Äganderätt innebär att ägaren till ett markområde, exempelvis Sollentuna kommun, överlåter markområdet till en motpart som förvärvar markområdet samt blir ny ägare till detsamma. Innehavaren av markområdet kallas för lagfaren ägare. Som lagfaren ägare bestämmer man själv över marken.

### ***Tomträtt***

Tomträtt innebär en rätt att nyttja ett markområde utan att äga det. Ägaren till marken, exempelvis Sollentuna kommun, upplåter fastigheten under en längre tid. Den som innehar tomträtten kallas tomträttshavare. Tomträttshavaren betalar en årlig avgift till ägaren, så kallad tomträttsavgäld.



Sollentuna

Riktlinjer för markanvisning och försäljning av  
kommunal mark  
Kommunstyrelsen

16 (16)

## Revideringshistorik

Detta dokument ersätter *Markanvisningspolicy för Sollentuna kommun*, vilken senast reviderades av kommunfullmäktige 2016-06-20, § 86, Dnr 2015/0236 KS