



Markanvisning i Södertälje

Populärversion av markanvisningspolicy



Så här arbetar vi med markanvisningar i Södertälje

Bakgrund

Vi blir allt fler Södertäljebor och allt fler företag vill etablera sig i kommunen. I vår översiktsplan och vår utbyggnadsstrategi har vi antagit riktlinjer för hur vi vill utveckla kommunen på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt. Staden och resten av kommunen ska utvecklas genom att knyta ihop olika stadsdelar och binda samman befintliga områden med nya utvecklingsprojekt i och mellan olika tyngdpunkter inom tätorterna.

Södertäljes mål är att 20 000 nya bostäder ska byggas på 20 år och att det samtidigt ska skapas ett brett utbud av samhällsservice och attraktiva bostäder för medborgarna. Vi strävar efter att vara förstahandsvalet för dem som vill flytta till eller etablera sitt företag i Stockholms- och Mälardalsregionen

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan oss och en exploatör om att utveckla kommunal mark. En markanvisning ger dig, under en begränsad tid, oftast två år, ensamrätt att förhandla med oss om att få köpa den mark du vill bebygga.

Vår markanvisningspolicy

Södertälje kommun har antagit en ny markanvisningspolicy 2022. Det främsta syftet med den nya policyn är att visa hur vi arbetar med markanvisningar och tydliggöra vilka förväntningar vi ställer på en exploatör. Policyn kan tillämpas vid samtliga markanvisningar och försäljningar av kommunal mark oavsett ändamål.

Vår nya markanvisningspolicy ska:

- Öka bostadsbyggandet och verksamhetsetableringar i kommunen.
- Främja en hållbar stadsplanering med bland annat olika upplåtelseformer och storlek på projekt.
- Motverka segregation.
- Fördela mark på ett rättvist sätt.
- Motverka ekonomisk brottslighet inom fastighetsbranschen.
- Bidra till en god ekonomisk hushållning av kommunens markinnehav genom att säkerställa att markaffärer utförs på marknadsmässiga villkor med avtalsparter med god ekonomisk stabilitet.

Vem beslutar?

Det är kommunstyrelsen eller tekniska nämnden som beslutar om markanvisning. Beslutet kan handla om vilken sorts markanvisning som ska tillämpas för projektet eller vilken exploatör som ska få en markanvisning.

Olika sorters markanvisningar

Vi arbetar med olika typer av markanvisningar som kan delas in i två huvudkategorier – direktanvisning och anbudsförfarande. Vilken metod som är lämpligast bedömer vi från fall till fall utifrån projekts unika förutsättningar.

- **Direktanvisning** använder vi främst när du kommer in i ett tidigt skede, exempelvis om det finns fördelar med att samordna en utbyggnad eller behov av ökad variation i projektet. En variant är direktanvisning med jämförelseförfarande där vi bjuder in utvalda exploatörer att lämna in material som ligger till grund för tilldelning. Vid direktanvisning förutsätts exploatören ta ett större ansvar för samhällsutvecklingen i området.
- **Anbudsförfarande** använder vi oftast när du kommer in i ett senare skede och när vi har en idé om hur vi vill utveckla marken. Vid anbud tar vi fram ett underlag med förutsättningar och krav, som bland annat kan handla om utformning, pris eller gestaltning. Om marken ligger i ett särskilt attraktivt läge eller har andra utmanande förutsättningar kan vi kräva att anbudet ska innehålla mer omfattande handlingar och markanvisningen utförs som en tävling.

Aktuella markanvisningar

Information om pågående och kommande markanvisningar hittar du på vår hemsida: www.sodertalje.se/markforsaljning.

Där kan du läsa mer om vilka markanvisningar som är på gång samt hur du ska gå tillväga. Vi arbetar med markanvisningar för bostäder, verksamheter och samhällsfastigheter.



Så här går en markanvisning till

När vi har valt ut en exploatör tecknar vi vanligen ett markanvisningsavtal samt ett plankostnadsavtal. I Markanvisningsavtalet ersätts med ett köp- och genomförandeavtal i vilket marköverlåtelsen regleras. Innan vi säljer marken måste du ha ett godkänt bygglov som stämmer överens med intentionerna i köp- och genomförandeavtalet.

Markpris

Vi säljer mark till marknadsmässiga priser enligt gällande lagstiftning. Marknadsmässigt pris baseras på oberoende värdering av byggrätterna eller på ett öppet anbudsförfarande. Den slutliga köpeskillingen beräknas utifrån den maximala byggrätten enligt lagakraftvunnen detaljplan, oavsett ändamål.

Det här reglerar vi i avtalen

En markanvisning regleras genom tre olika typer av avtal – markanvisningsavtal, plankostnadsavtal samt köp- och genomförandeavtal.

Markanvisningsavtalet reglerar överenskommelsen om

projektets innehåll mellan oss och exploatören samt båda parterns åtagande under detaljplanefasen. Vi tar fram markanvisningsavtalet i ett tidigt skede, ofta innan detaljplanen har startats. Ett markanvisningsavtal tidsbegränsas normalt till högst två år och kan förlängas om du aktivt drivit projektet under tiden.

I samband med markanvisningsavtalet kan ett plankostnadsavtal tecknas. Plankostnadsavtalet reglerar alla kostnaderna för detaljplanen som du ska stå för, exempelvis nödvändiga utredningar. Om du avbryter projektet eller om politikerna inte godkänner detaljplanen ger detta ingen rätt till ersättning.

Markanvisningsavtalet ersätts senare av ett köp- och genomförandeavtal. Köp- och genomförandeavtalet anger villkoren som gäller för marköverlåtelsen, bland annat köpeskillning, tidpunkt för tillträde, hur det som byggs ska se ut och vad det ska innehålla. Avtalet reglerar också frågor som rör tidsplanering, garantitider, säkerhetsåtgärder och vad som händer om det blir en tvist mellan oss. När en gällande detaljplan redan finns kan ett köp- och genomförandeavtal tecknas direkt.

Krav på exploatörer

Södertälje kommun är mån om att ge markanvisningar till seriösa exploatörer som kan genomföra projekt av god kvalitet och som även har en rimlig tidsplan. Därför har vi vissa krav som du måste uppfylla för att vara aktuella för en markanvisning:

- **Ekonomisk stabilitet** – en tydlig och stabil ägar- och ledningsstruktur, en god ekonomi och transparent finansiering, en vandelsfri organisation samt genomförandeförmåga och projekterfarenhet. Vid bedömning av kravuppfyllnad avseende exploatörens ekonomiska stabilitet utförs en oberoende motpartsgranskning som underlag till bedömningen.
- **Bebyggelse av god kvalitet** – erfarenhet av genomförda projekt med bebyggelse av god kvalitet med avseende på utformning, arkitektur, genomförandekraft, samarbetsvilja, tidplan, med mera.
- **Hållbart byggande** – du ska kunna visa ett långsiktigt hållbarhetsprogram eller liknande samt redovisa hur detta ska tillämpas i den aktuella markanvisningen. För bostäder förbinder du dig till utvalda punkter i kommunens Riktlinjer för hållbart byggande. För verksamhetsmark förväntas du följa kommunens Näringslivsstrategi.

Vill du veta mer om markanvisning i Södertälje?

Kontakta:

Exploateringsenheten
exploatering@sodertalje.se
08-523 010 00

