

2018-02-07

Samhällsbyggnadskontoret

Markanvisningspolicy

§1 Vad är en markanvisning?

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

När kommunen beslutat om val av byggherre tecknas ett intentionsavtal för markanvisningen. Inom ramen för markanvisningen ingår normalt planläggning av marken för ändamålet och därför tecknas även ett plankostnadsavtal.

Intentionsavtalet ska ersättas med ett genomförandeavtal eller traditionellt köpeavtal under den tidsperiod som markanvisningen löper, vanligtvis två (2) år. Om ett bindande genomförandeavtal eller köpeavtal inte upprättas upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan byggherre.

§2 Utgångspunkter för markanvisning

Markanvisningar i Södertälje kommun ska utgå från kommunens översiktsplan som antogs 2013. Södertäljes samhällsbyggnad ska enligt översiktsplanen fokuseras på:

- Hållbar utveckling
- Social sammanhållning
- Förstärkta kvaliteter i staden
- Utvecklade tyngdpunkter på landsbygden
- Varierande och flexibla miljöer
- Attraktivt och varierat bostadsutbud
- Ett starkt näringsliv och utbildning
- Förbättrad tillgänglighet och hållbar trafik
- Stärkt dialog

§3 Mål för tillämpning av markanvisningspolicyn

Södertälje kommun har följande mål vid tillämpning av markanvisningspolicyn:

Öka bostadsbyggandet

Kommunen har som mål att få till stånd ett ökat bostadsbyggande i attraktiva lägen i hela kommunen. Kommunen har i översiktsplanen "Framtid Södertälje" pekat ut ett antal platser som i kommande bostadsplanering särskilt ska prioriteras.

Främja mångfald

Kommunens mål vid fördelning av mark är att främja mångfald och att motverka alla former av segregation. Detta ska stimuleras genom att anvisa mark med varierade upplåtelseformer, typer och storlekar för att uppnå en bra funktionsblandning.

Fördela rättvist och gynna många aktörer

Kommunens mål är att gynna fler aktörer, göra det möjligt för små och nya byggherrar att etablera sig inom kommunen och samtidigt eftersträva att skapa långsiktiga relationer med byggherrar som kontinuerligt bidrar till att utveckla Södertälje i enlighet med kommunens ambitioner. Kommunen ska verka för att konkurrensförhållandena på marknaden inte snedvrids.

Tydliggöra förväntningar

Kommunen ska främja byggherrar som bygger med god kvalitet, nyskapande och varierad arkitektur, acceptabla kostnader och som har ett långsiktigt miljötänkande. Det är viktigt att potentiella byggherrar får kännedom om vilka krav som ställs. Ett tydliggörande av villkoren för markanvisning ger såväl kommunen som byggherrarna trygghet för en fortsatt jämn och stabil produktion.

§4 Initiering av markanvisning

Kommunen gör en övergripande planering av kommande projekt utifrån översiktsplanen och de program som finns. I den övergripande planeringen görs en preliminär tidsättning av projekten. Planeringen av projekten uppdateras årligen i samband med kommunens budgetarbete. Projekten stäms av mot övriga kommunala investeringar och befolkningsprognoser.

En markanvisning kan initieras på två olika sätt:

- Kommunens egna behov av verksamhetslokalisering eller kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig bebyggelse.
- Byggherre kan lämna in förslag som prövas av kommunen. Förslagets genomförbarhet prövas av kommunen och tilldelningsfrågan samt markanvisningsmetod vägs utifrån kommunens utgångspunkter i översiktsplanen och den årliga planeringen och prioriteringen av projekt.

§5 Val av metod för tilldelning av mark

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Kommunen tillämpar tre metoder för markanvisning: *anbud*, *direktanvisning* och *markanvisningstävling*. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid markanvisningen bör genomföras. Utvärdering av förslag, anbud och tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i av kommunen framtagna utvärderingsmall med kriterier för respektive markanvisning.

Anbud

Anbudsförfarande används till exempel när det är många byggherrar som är intresserad av samma markområde, när kommunen önskar få in flera olika förslag på utformning, eller när kommunen på annat sätt har behov av att stimulera konkurrensen, undersöka betalningsviljan eller uppmana till en ökad variation. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen.

Förfrågningsunderlaget annonseras i för ändamålet lämpliga medier och på www.sodertalje.se. Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

Direktanvisning

Direktanvisning används till exempel när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad såsom vid större stadsutvecklingsprojekt, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (exempelvis innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende till exempel aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde. Vid direktanvisning förutsätts byggherren ta ett större ansvar för stadsbyggandet både vid utformning av sitt förslag men också för ett större åtagande i samhällsutveckling.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används främst i speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver. Tävlingsförfarande kan vara aktuellt att tillämpa vid projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi är viktiga aspekter att beakta. Ett tävlingsprogram tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna.

§6 Beslutsgång i samband med markanvisning

Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden enligt delegation beslutar att en markanvisning ska ske för ett visst område samt vilken tilldelningsmetod som ska användas.

När anbuds förfarande och markanvisningstävling väljs ska det i beslutet framgå vilka utvärderingskriterier som ska gälla för ärendet. I förfrågningsunderlagen ska det framgå vid vilken tidpunkt byggherren ska lämna in sina anbud eller förslag. Beroende på vilken metod som tillämpas sker besluten i olika steg.

Anbud när det finns en gällande detaljplan som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden enligt delegation beslutar att anbud ska tillämpas. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta anbuds förfarandet utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Behörig nämnd godkänner genomförandeavtalet/köpeavtalet.

Anbud när detaljplan ska tas fram:

1. Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden enligt delegation beslutar att anbud ska tillämpas. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att starta detaljplanearbete.
2. Behörig nämnd beslutar om tilldelning av markanvisningen.
3. Behörig nämnd godkänner intentionsavtal med vald byggherre.
4. Stadsbyggnadsnämnden tecknar plankostnadsavtal med vald byggherre.

5. Behörig nämnd godkänner genomförandeavtalet/köpeavtalet i samband med antagande av detaljplan.

Direktanvisning där detaljplan redan finns som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden enligt delegation beslutar att direktanvisning ska tillämpas till namngiven byggherre. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Behörig nämnd godkänner genomförandeavtalet/köpeavtalet.

Direktanvisning när detaljplan ska tas fram:

1. Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden enligt delegation beslutar att direktanvisning ska tillämpas till namngiven byggherre. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att starta detaljplanearbete.
2. Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden enligt delegation godkänner intentionsavtal med vald byggherre.
3. Stadsbyggnadsnämnden tecknar plankostnadsavtal med vald byggherre.
4. Behörig nämnd godkänner genomförandeavtalet/köpeavtalet i samband med antagande av detaljplanen.

Markanvisningstävling när detaljplan redan finns som inte ska ändras:

1. Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden enligt delegation beslutar att en markanvisningstävling ska genomföras. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren.
2. Behörig nämnd beslutar om tilldelning av markanvisningen.
3. Behörig nämnd godkänner genomförandeavtalet/köpeavtalet.

Markanvisningstävling när detaljplan ska tas fram:

1. Kommunstyrelsen eller tekniska nämnden enligt delegation beslutar att en markanvisningstävling ska genomföras. Behörig nämnd beslutar vilka kriterier som ska tillämpas vid utvärderingen. Av beslutet framgår att kommunen förbehåller sig rätten att avbryta markanvisningen utan ekonomisk ersättning till byggherren. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att starta detaljplanearbete.
2. Behörig nämnd beslutar om tilldelning av markanvisningen.
3. Behörig nämnd godkänner intentionsavtal med vald byggherre.
4. Stadsbyggnadsnämnden tecknar plankostnadsavtal med vald byggherre.
5. Behörig nämnd godkänner genomförandeavtalet/köpeavtalet i samband med antagande av detaljplan.

§7 Villkor för markanvisning

1. En markanvisning tidsbegränsas normalt till högst två (2) år från det att beslut ges. Förlängning kan medges av kommunen förutsatt att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren enligt kommunens bedömning.
2. Byggherren står för egen ekonomisk risk i samband med de olika skedena i processen. Såsom detaljplanearbete, erforderliga utredningar och eget förslag.
3. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger ej rätt till ny markanvisning som kompensation.
4. Kommunen har rätt att återta en markanvisning om byggherren enligt kommunens bedömning inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger ej rätt till ersättning.
5. Markanvisning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.
6. Om kommunen kräver ska byggherren inkludera verksamhetslokaler för offentligt finansierad service, såsom exempelvis specialbostäder, lokaler för barn/äldreomsorg eller studentbostäder.
7. Mark säljs av kommunen till marknadsmässigt pris. Vid särskilda omständigheter har även kommunen möjlighet att upplåta marken med tomträtt.
8. Om kommunen kräver ska byggherren lämna in de underlag som behövs in för att bedöma om byggherren uppfyller kommunens krav om ekonomisk stabilitet, exempelvis i form av delsårsbokslut, kreditupplysningar, finansieringsplan, med mera.

§8 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning

De generella kraven på byggherrar är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. För att få en markanvisning ska byggherren uppfylla kommunens krav på 1) Ekonomisk stabilitet, 2) Bebyggelse av god kvalitet både i det aktuella projektet samt i referens projekt ,samt 3) Långsiktig hållbarhets-/miljöprogram. Vid bedömningen av byggherrens ekonomiska stabilitet i samband med en markanvisning kan en oberoende motpartsgranskning komma att utföras som underlag till bedömningen.

1. Ekonomisk stabilitet

- A. Redovisning av ägarförhållanden och koncernstruktur
- Byggherren ska ha ett transparent ägarskap. Alla ägare förtecknas och medger kreditupplysning.
 - Redovisning av aktiebok.
 - Byggherren ska ha en tydlig ledning. Ledningen i form av VD, ekonomichef, aktuell projektledare samt revisor förtecknas och medger kreditupplysning.
 - Tydlighet kring vilka som är ägare respektive ledamöter.
 - Ägarhistoriken ska vara tydlig och skälig.
 - Om någon företrädare för bolaget har varit inblandad i konkurs ska förvaltarberättelse samt skriftlig personlig redogörelse för omständigheterna kring konkursen lämnas in. Förvaltarberättelse kan fås från konkursförvaltare.

Bedömningskriterium för ovan:

- Inget ägarbyte inom två år eller där det senaste ligger inom sex (6) månader.

- Tydlighet kring kopplingen mellan ägare och ledning.
- Ägare, ledning- eller nyckelpersoner inblandade i max en konkurs.
- Samma person har max två poster inom företaget (inkluderande även andra bolag inom samma branschsegment).
- Ägare eller personer i bolagets ledning är inte misstänkta eller dömda för brott inom området för näringsverksamhet.

B. Ekonomi och Finansiering

- Redovisning av byggherrens bokslut två (2) tidigare år.
- Redovisning av byggherrens ekonomi under innevarande år.
- Finansieringsplan för projektet inkluderande referenser för kontroll av status, exempelvis bankkontakter.
- Vid finansiering av privat långgivare eller andra externa aktörer ska verifikationer inlämnas som visar varifrån den privata långgivaren har fått ut pengarna.

Bedömningskriterium för ovan:

- Byggherrens finansiering ska vara transparent och rimlig.
- Uppföljningsbara referenser mellan tidigare projekt och byggherrens verksamhet, omsättning och vinst.
- Byggherrens aktuella kreditvärdighet enligt Bolagsverket inte lägre än "B".

C. Vandel

- Byggherren redovisar eller intygar att nuvarande/tidigare verksamhet eller projekt inte omfattas av någon tvist eller brottsmisstanke.

Bedömningskriterium för ovan:

- Byggherrens tidigare verksamheter och projekt ska vara vandelsfria.
- Inga pågående tvister eller brottsutredningar kring skatt, moms, svart arbetskraft eller arbetsmiljöbrott.
- Inga pågående tvister eller omfattande klagomål på tidigare projekt.
- Max en (1) anmärkning under innevarande år för Arbetsmiljöverkets inspektioner. Ingen anmärkning får vara av allvarlig art.
- Skatteverkskontroll är klassad som "OK".

D. Projektorientering

- Byggherren ska ha god kunskap av branschen och tillförsäkra ett långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.
- Redovisning sker av ledningen- och nyckelpersoners utbildning och referenser.
- Redovisning sker av planerade resurser i form av projektörer respektive entreprenörer.
- Redovisning av tidigare projekt med relevanta referenser.

Bedömningskriterium för ovan:

- Personer i ledande ställning hos byggherren har relevant utbildning.
- Personer i ledande ställning hos byggherren har erfarenhet från tidigare liknande projekt.

- Projektörer och entreprenörer ska ha en ordnad ekonomi, vara väl etablerade och ha erforderliga resurser, inte ha några anmärkningar från arbetsmiljöverket, inte omfattas av tvister eller domar om skatt, svart arbetskraft.
- Referenser och genomförande av tidigare projekt ska vara goda och ingen allvarlig kritik ska finnas.

Bedömning av byggherrens ekonomiska stabilitet sker genom en avvägning av områdena A, B, C och D

Få/inga kriterier är uppfyllda	Flertalet kriterier är inte uppfyllda	Flertalet kriterier är uppfyllda	Alla/nästan alla kriterier är uppfyllda
DISKVALIFICERAS	DISKVALIFICERAS	KAN EVENTUELLT ACCEPTERAS	ACCEPTERAS

2. Bebyggelse av god kvalitet

Byggherran ska garantera färdigställande av bebyggelse av god kvalitet. Vid bedömning av byggherrens förmåga att säkerställa en bebyggelse av god kvalitet tar kommunen hänsyn till tidigare genomförda projekt med avseende på kvalitet, arkitektur och genomförandekraft. Vid markanvisningar kan särskilda krav avseende kvalitet ställas och i det fall att ett kvalitetsprogram upprättas under planeringen bifogas till den genomförnadeavtalet.

3. Långsiktig hållbarhets- och miljöprogram

Byggherren ska redovisa en långsiktig hållbarhets- och/eller miljöprogram som visar hur byggherren arbetar med hållbarhets- och miljöhänsyn. Vid bedömningen av byggherrens hållbarhets- och/eller miljöprogram tar kommunen hänsyn till hur den tillämpas i praktiken samt i tidigare genomförda projekt.

§9 Information om markanvisningar

Byggherre som vill ta del av pågående markanvisningar kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida. Byggherrar kan också anmäla sig till kommunen intresselista för kommande markanvisningar på kommunens hemsida. Byggherren ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som anmält sig till intresselistan får löpande information om när nya markanvisningar är aktuella.

Byggherrar som ansöker om en direktanvisning kan lämna en skriftlig intresseanmälan till samhällsbyggnadskontoret. Intresseanmälan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter. I det fallet att intresseanmälan avser en specifik markyta ska den även innehålla en beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera.

§10 Vad regleras i intentionsavtal

Markanvisningen gäller vanligen två (2) år från det att kommunen godkänner ett intentionsavtal. Förlängning kan medges under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren. I avtalet regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad det slutliga köpeavtalet ska reglera.

På kommunens begäran ska intressenten upplåta bostäder och/eller lokaler för offentligt finansierad service, till exempel barn- och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunens serviceåtaganden. Hantering av dessa frågor kan lyda under Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Om kommunen är huvudman för allmänna anläggningar kommer kommunen i normalfallet att ansvara för och bekosta utbyggnaden av dessa anläggningar. Kommunens kostnader täcks normalt av intäkter från markförsäljningen och/eller gatukostnadsersättningar och exploateringsbidrag.

För att reglera kostnaderna för anslutning till vatten- och avlopp samt dagvattenhantering inom kvartersmark ska särskild överenskommelse med Telge Nät AB träffas.

§11 Vad regleras i plankostnadsavtal

I plankostnadsavtalet förbinder sig byggherren att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av byggherren. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till byggherren utan administrativt påslag. Byggherren står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

§12 Vad regleras i genomförandeavtal/köpeavtal

I Södertälje kommun tecknas ett genomförandeavtal eller köpeavtal mellan en byggherre och kommunen i samband med detaljplaneläggning eller försäljning av mark som kommunen äger. Avtalet reglerar villkoren för marköverlåtelse mellan byggherren och kommunen. Innehållet i genomförandeavtal/köpeavtal anpassas till varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

Det geografiska området som avtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

Exempel på frågor som är naturliga att reglera i ett genomförandeavtal/köpeavtal är till exempel frågor om markföroreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för byggherrens åtaganden, ansökan om lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, med mera. I de fall det finns utarbetade gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till avtalet.

§13 Markprissättning

Kommuner har att beakta kommunallagens regler vari bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Kommuner omfattas av EU:s stadsstödsregler vilket innebär att otillåtet stadsstöd kan anses föreligga om priset för marköverlåtelse avviker med mer än 100 000 euro från marknadsvärdet.

Södertälje kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Markpriset baseras på en värdering utifrån detaljplanens antagandehandling och dess byggrätter. Genom anbudsförfarande säljs marken till marknadsvärde och kommunen får underlag för bedömning av marknadsvärde. Vid direktanvisning görs en oberoende värdering av auktoriserad värderare om inte marknadsvärdet är känt genom liknande försäljning i närtid.

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är som huvudregel inte tillämplig i samband med kommuners marköverlåtelser. Om kommunen ställer krav på att teckna hyresavtal inom ramen för markanvisningen för till exempel förskolelokaler eller boendeformer som kommunen är huvudman för så kan LOU gälla för de delar som hyresavtalet omfattar.

§14 Upplåtelse av mark

Kommunen kan upplåta mark för ändamål som är av tillfällig, tidsbegränsad karaktär under förutsättning att det är lämpligt med hänsyn till platsen och kommunens planer för området. Marknadsmässig ersättning utgår för upplåtelsen och nyttjanderättsavtal upprättas. För upplåtelse av allmän plats gäller särskild lagstiftning, ordningsföreskrifter och kommunens taxa för offentlig plats. I dessa fall krävs också polistillstånd. Intresseanmälan för tillfällig upplåtelse av mark lämnas till samhällsbyggnadskontoret.