



KS2016/25

## TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2016-10-19

Samhällsbyggnadskontoret

Tekniska nämnden  
Kommunstyrelsen

## Förstärkt markanvisningspolicy

Diarienummer: TN-2014-00506

### Ärendet

Södertälje kommun har, sedan sommaren 2015, en markanvisningspolicy med riktlinjer för kommunens principer för markprissättning, handläggningsrutiner och andra grundläggande villkor vid markanvisning för bostäder. Med anledning av bl.a. tydliga mål om ökat bostadsbyggande föreslår Samhällsbyggnadskontoret en förstärkt markanvisningspolicy för att skapa tydligare regler, fördela rättvist bland seriösa aktörer men också höja kvaliteten på producerade bostäder.

Skillnaden i förslaget jämfört med beslutad policy är i princip uppdelat i tre huvudområden.

1. Tydligare redovisning kring exploatörens verksamhet/ledning/ägare/ekonomi samt möjlighet för kommunen att, vid flera varningstecken, neka markanvisning.
2. Vid direktanvisning också villkora att exploatören också deltar i samhällsbyggande via kunskap, finansiering eller genomförande.
3. Ange tydliga krav för kvalitet på färdig produkt.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 19 oktober 2016

Förslag till Markanvisningspolicy den 5 september 2016

Förslag till Riktlinjer för hållbart byggande inom Södertälje kommun den 5 september 2016

### Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förslaget till beslut innebär inte några ekonomiska konsekvenser eller behov av finansiering.

### Förvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen

Förslaget till markanvisningspolicy samt riktlinjer för hållbart byggande inom Södertälje kommun tillstyrks.

Diarienummer  
TN-2014-00506

### **Förvaltningens förslag till kommunfullmäktiges beslut**

Förslaget till markanvisningspolicy samt riktlinjer för hållbart byggande inom Södertälje kommun antas.



Camilla Broo  
Tf Stadsdirektör



Johan A Hagland  
Samhällsbyggnadsdirektör

### **Beslutet ska skickas till**

Samhällsbyggnadskontoret/Handläggaren

Akten

Handläggare:

Magnus Bengtsson

Chef för Projekt och Exploatering

Telefon 08-52306143 (direkt):

E-post: [magnus.bengtsson@sodertalje.se](mailto:magnus.bengtsson@sodertalje.se)

2016-09-05

Dnr

Kontor  
**Samhällsbyggnadskontoret**Handläggare  
Magnus Bengtsson  
08-523 061 43  
Magnus.bengtsson@sodertalje.se

## Markanvisningspolicy

### Bakgrund

Södertälje kommun har, sedan sommaren 2015, en markanvisningspolicy med riktlinjer för kommunens principer för markprissättning, handlägningsrutiner och andra grundläggande villkor. Då antalet kommande markanvisningar ska kraftigt öka, bl.a med anledning av tydliga mål i kommunens Mål- och budget föreslår Samhällsbyggnadskontoret en förstärkt policy.

### Syftet med policyn

Syftet med uppdateringen är att underlätta för ökat bostadsbyggande, främja mångfalden, fördela rättvist och gynna många aktörer, öka kvaliteten i nya bostäder och redovisa kommunens förväntningar på exploatörer.

### Mål för bostadsbyggandet och 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 kommande bostadsplanering särskilt skall prioriteras.

#### Främja mångfald

Kommunens mål vid fördelning av mark är att främja mångfald och att motverka alla former av bostadssegregation. Detta skall stimuleras genom att anvisa mark för varierade upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar.

#### Fördela rättvist och gynna många aktörer

Kommunens mål är att gynna fler bostadsaktörer, 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 bostadsbyggandet i enlighet med kommunens ambitioner. Kommunen skall verka för att konkurrensförhållandena på bostadsmarknaden inte snedvrids.

#### Tydliggöra förväntningar

Kommunen skall främja byggherrar som bygger bostäder av med god kvalitet, nyskapande och varierad arkitektur, acceptabla boendekostnader och som har ett långsiktigt miljötankande. 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 bostadsproduktion.

## **Definition av markanvisning**

En markanvisning är en option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett visst markområde som kommunen äger.

En markanvisning formaliseras genom ett avtal mellan byggherren och kommunen som godkänns av tekniska nämnden.

Syftet är att förankra valet av byggherre och ge byggherren den trygghet som krävs för att byggherren skall vara beredd att satsa resurser och kostnader för medverkan i kommande detaljplanearbete och utveckling och projektering av planerad bostadsbebyggelse.

En markanvisning kan ske på mark både på områden som inte är färdigt planlagd för bostäder eller där en detaljplan finns. Markanvisningen omfattar ett preliminärt avgränsat område och kan vara delar, eller hela, ytan som ska, eller har, planlagts. Vid behov kan dock mer preciserade villkor ingå redan vid markanvisning. Markanvisningsavtalet ersätts i ett senare skede under planprocessen med en överenskommelse om exploatering som inkluderar närmare bestämmelser om markpris, slutlig upplåtelse av marken och övriga genomförandeåtaganden. Även överenskommelsen om exploatering godkänns av tekniska nämnden.

## **Förfarande vid markanvisning och koppling till planläggning**

Normalt skall byggherren inkomma med en skriftlig förfrågan eller ansökan om markanvisning för ett område. Detta för att kommunen skall kunna ta ställning till om det samtidigt finns flera intressenter till samma område. Markanvisning kan ske genom direktanvisning eller ett tävlingsförfarande

### Direktanvisning

Direktanvisning är ett smidigt sätt att få in byggherrarna tidigt i planeringsprocessen och dra nytta av deras kompetens. Samtidigt minimeras en tidskrävande administrativ process med framtagande av underlag och omfattande bedömningsprocess från kommunens sida och framtagande av tävlingsförslag från byggherrarnas sida. En direktanvisning kan stärka ett blandat utbud av bostadstyper eller en rättvis fördelning av markanvisningar bland intresserade byggherrar inom kommunen. Direktanvisning kan också motiveras om en byggherre själv funnit och föreslagit ett område för bebyggelse, eller om ett förslag har av kommunen särskilt efterfrågade kvaliteter. En inkommen idé från en byggherre leder dock inte till automatisk förtursrätt eller direktanvisning av området.

Vid direktanvisning förutsätts byggherren ta ett större ansvar för stadsbyggnad både vid utformning av sitt förslag men också ett större åtagande i samhällsbyggnad såsom resurser eller finansiering för tillskapande av hela eller delar av allmänna anläggningar såsom gator/vägar, skolor/förskolor, VA-system, parker mm

Vid direktanvisning skall byggherren komplettera sin skriftliga ansökan med en enkel skiss eller förslag till bebyggelse. Bedömningen av förslagets lämplighet för planprövning görs gemensamt av plan- respektive exploateringsenheten, och fortsatt prövning av projektets utformning och storlek görs inom sedvanlig planprocess av stadsbyggnadsnämnden. En direktanvisning kan också innebära ett uppdrag att byggherren själv, eller gemensamt med kommunen ska ta fram alternativa utredningsskisser med ett eller flera arkitektkontor. Det förslag parterna gemensamt

förordar redovisas därefter för stadsbyggnadsnämnden för fortsatt bearbetning inom sedvanlig planprocess.

En direktanvisning innebär samma krav på byggherren som andra förfaranden och specificeras nedan.

#### Tävlingsförfarande

Ett tävlingsförfarande kan omfatta förslag till utformning av bebyggelsen och/eller anbudspris på marken. Ett tävlingsförfarande eller intresseanmälan är lämpligt om det är många som är intresserade av ett och samma område, om kommunen på grund av områdets beskaffenhet vill ha in flera förslag till lämplig utformning, om kommunen har behov av att få bättre bild av prisbilden och betalningsviljan för marken i aktuellt område eller om kommunen på annat sätt har behov av att stimulera konkurrensen inom bostadssektorn eller stimulera ett varierat bostadsutbud eller arkitektoniska kvaliteter.

#### **Villkor för markanvisning**

1. En markanvisning tidsbegränsas normalt till högst två år från det att beslut ges. Förlängning kan medges av kommunen förutsatt att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.
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 det är uppenbart att byggherren 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 skall byggherren inkludera specialbostäder, lokaler för barn/ äldreomsorg eller studentbostäder.
7. Mark för bostäder säljs av kommunen till marknadsmässigt pris. Vid särskilda omständigheter har även kommunen möjlighet att upplåta marken med tomträtt.

#### **Krav på byggherrar**

1. Byggherren skall uppfylla krav på ekonomisk stabilitet. Vilket innebär:

##### **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 i vilka som är ägare respektive ledamöter.
- Ägarhistoriken ska vara tydlig och skällig.
- 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.

Kriterium:

- Inget ägarbyte inom två år eller där det senaste ligger inom 6 månader.
- Tydlighet kring kopplingen mellan ägare och ledning.
- Ägare, ledning- eller nyckelpersoner inblandade i max en konkurs.
- Samma person på har max två poster inom företaget (inkluderande även andra bolag).
- Ägare eller personer i bolagets ledning inte misstänkt eller dömd för brott inom området för näringsverksamhet
- 

## B. Ekonomi och Finansiering

- Redovisning av byggherrens bokslut två tidigare år.
- Redovisning av byggherrens ekonomi under innevarande år
- Finansieringsplan för projektet inkluderande referenser för kontroll av status exv bankkontakter.
- Vid finansiering av privat långgivare ska verifikationer inlämnas som visar varifrån den privata långgivaren har fått ut pengarna.

Kriterium:

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

## C. Vandel

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

Kriterium

- 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 1 anmärkning under innevarande år för Arbetsmiljöverkets inspektioner ingen av allvarlig art.
- Skatteverkskontroll OK.

## D. Projektorientering

- Byggherren skall 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 resp entreprenörer. Redovisningen sker i form av kontakter på företrädare.
- Redovisning av tidigare projekt med relevanta referenser.

Kriterium:

- Personer i ledande ställning inom byggherren har relevant utbildning.
- Personer i ledande ställning inom byggherren har erfarenhet från tidigare liknande projekt.
- Projektörer och entreprenörer ska ha en ordnad ekonomi, 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 EV ACCEPTERAS	ACCEPTERAS

## 2. Byggherren skall garantera färdigställande av bostadsbebyggelse av god kvalitet.

Vid bedömning tar kommunen hänsyn till tidigare genomförda projekt med avseende på kvalitet, arkitektur och genomförandekraft.

Byggherren förbinder sig att färdigställda byggnader minst uppfyller regler i enlighet med "Riktlinjer för hållbart byggande inom Södertälje kommun"

## 3. Byggherren skall ha en långsiktig kvalitets- och miljöprofil.

Byggherren redovisar kvalitets- och miljöprogram.

2016-09-05

Kontor

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare

## **Riktlinjer för hållbart byggande vid tillkommande exploatering.**

### **Syfte**

Syftet med riktlinjerna är att de ska användas för att uppnå ett energieffektivt byggande och att så god miljöhänsyn som möjligt tas vid nytillkommande bebyggelseprojekt. Riktlinjerna ska ingå i markanvisningsavtal samt i exploateringsavtal som tecknas mellan kommun och byggherre. Riktlinjerna visar på kommunens mål och ambitioner och byggherrarnas åtaganden att uppnå ett långsiktigt hållbart samhälle och en hållbar stadsutveckling.

### **Kvalitets- och miljöcertifieringssystem**

Om byggherren i sin verksamhet arbetar med något vedertaget kvalitets- och miljöcertifieringssystem eller motsvarande ska detta tillämpas. Villkor avseende system m.m. ska ingå i det exploateringsavtal som kommunen och byggherren tecknar. Certifieringssystemen leder till att frågor om kvalitet och miljö internt hanteras effektivt och leder till styrning och uppföljning.

### **Uppföljning**

En avslutande redovisning och återkoppling ska ske till kommunen senast 24 månader efter det att byggnaden tagits i bruk. Kommunen har för avsikt att publicera resultatet på kommunens hemsida under projektet för Stads kärnan.

Det åligger byggherren att överlämna information om byggnadens drift och skötsel och åtaganden enligt dessa riktlinjer till den framtida förvaltaren och brukarna. Byggherren åtar sig även att uppmuntra och informera den enskilda lägenhets- och lokalinnehavaren om



energibesparing, avfallshantering, fördelar med bilpool och andra åtgärder som kan leda till ett ökat miljömedvetande och en minskad miljöpåverkan för den enskilde.

## Fokusområden

### Riktlinjer energi och klimatpåverkan

Syftet med riktlinjerna är att minska uttaget av icke förnyelsebara energiresurser och minska energianvändningen totalt sett.

- Energikälla till uppvärmning och tappvarmvatten ska i första hand vara fjärrvärme om inte ett mer energisnålt och miljövänligt alternativ kan presenteras. För att kraven på byggnaden ska vara neutrala till val av energisystem för uppvärmning, ställs utöver krav på maximal årsenergi även krav på byggnadens klimatskal i form av maximalt värmeeffektbehov (värmeförlust). Den specifika energianvändningen ska vara högst 70 kwh/m<sup>2</sup> och värmeförlusteffekten<sup>1</sup> högst 20 W/m<sup>2</sup>A<sub>temp</sub>.
- Om kyla/luftkonditionering ska installeras ska i första hand fjärrkyla användas om inte ett mer energisnålt och miljövänligt alternativ kan presenteras.
- Individuell mätning av tappvarmvatten- och elförbrukning ska finnas för varje bostadslägenhet och lokal. Varje lägenhet och lokal ska kunna debiteras för sin förbrukning.
- Varm- och kallvattenbesparande armaturer och vattensnåla WC-stolar ska väljas.
- Vitvaror ska uppfylla energiklass A++ och tvätt- och diskmaskiner ska kunna varmvattenanslutas.
- Säkra och väderskyddade cykelförråd ska anordnas med minimum 2 cykelplatser per lägenhet.
- Om exploatören förbinder sig att ansluta minst en person per hushåll till en befintlig bilpool i staden under minst tre år reduceras kravet på bilplatser med 5 % av det totala antalet bilplatser för hushåll. Anslutningen ska gälla medlemsavgift och den fasta månadsavgiften från och med inflyttningsdatum. Exploatören förbinder sig

---

<sup>1</sup> enligt definition i FEBY12, se [www.nollhus.se](http://www.nollhus.se)

även att profilera fördelarna med bilpool och lämna information om tillvägagångssätten för hur bilpoolen används.

- Minst 10 % av totala antalet parkeringsplatser inom fastigheten ska förses med laddningsplats för elbil.

## Riktlinjer inomhusmiljö

Syftet med riktlinjerna är att byggnader ska ha en sund inomhusmiljö som är fri från miljö- och hälsoskadliga emissioner och ämnen.

- Material, produkter och kemikalier som används i byggprocessen ska vara bästa miljö- och hälsoval. Dokumentation om val ska finnas och material ska så långt som möjligt uppfylla uppställda krav i Byggsvarubedömningen<sup>2</sup> (högsta nivå rekommenderas), BASTA-registret<sup>3</sup>, Sunda hus<sup>4</sup> eller likvärdigt system. Vid val av material, produkt eller kemikalie som ej ingår i valt system ska detta dokumenteras och motiveras.
- Ljudklass B ska uppnås för de uppställda ljudparametrarna enligt SS 22567 (bostäder) och SS 25268 (lokaler). Särskilda ljudisolerande åtgärder krävs där verksamheter planeras inom byggnaden och gränsar till bostäder.
- Ventilationssystem ska utformas så att god luftväxling erhålls och god avskiljning avseende partiklar och andra föroreningar i tilluft uppnås. Placering av luftintag avseende tex avgaser och avluft ska beaktas. Fastigheten ska ha en sund inomhusmiljö fri från miljö- och hälsoskadliga ämnen.
- Byggnader ska utformas så att fukt inte orsakar skador, elak lukt eller hygieniska olägenheter och mikrobiell tillväxt som kan påverka människors hälsa.
- Elektriska och magnetiska fält från fasta elinstallationer ska vara så låga som möjligt. Utrymmen med lång uppehållstid (t.ex. sovrum) prioriteras. Magnetfält där människor stadigvarande vistas bör inte överstiga 0,4 mikro tesla. Försiktighetsprincip ska gälla.

---

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

<sup>3</sup> [www.basataonline.se](http://www.basataonline.se)

<sup>4</sup> [www.sundahus.se](http://www.sundahus.se)

## Riktlinjer avfall - byggavfall och källsortering

Syftet med riktlinjerna är att minimera farliga komponenter i byggnader samt att förebygga och minimera mängden avfall i samhället.

- Material, produkter och kemikalier som används i byggprocessen ska vara bästa miljö- och hälsoval. Dokumentation om val ska finnas och material ska så långt möjligt uppfylla uppställda krav i byggvarubedömningen<sup>5</sup> (högsta nivå rekommenderas), BASTA-registret<sup>6</sup>, Sunda hus<sup>7</sup> eller likvärdigt system. Vid val av material, produkt eller kemikalie som ej ingår i valt system ska detta dokumenteras och motiveras.
- Avfallshanteringen under byggprojektet ska efter avslutat projekt redovisas i särskilt dokument. Avfall från byggproduktionen ska vara källsorterad för återvinning och farligt avfall ska minimeras samt förvaras separat från annat avfall.
- Avfallsutrymmen ska vara utformade så att de uppmuntrar till god resurshushållning samt är tillräckligt stora och lättillgängliga. Fastighetsnära källsortering, med utsortering av olika typer av avfall, ska förberedas och genomföras inom bostadsprojektet. Flexibilitet för förändring är viktigt då avfallssystemet förändras över tiden.

## Riktlinjer grönytor och dagvatten

Syftet med riktlinjerna är att åstadkomma en långsiktig planering av både den gröna och den blå miljön som ska resultera i en sammantagen god bebyggd miljö för ett uthålligt samhälle.

- Hårdgöring av ytor på innergård ska så långt som möjligt minimeras och andelen grönyta<sup>8</sup> ska aldrig understiga 30 % av den totala gårdsytan.
- Innergården ska vara ordnad för socialt samspel och möjlighet till egen stadsodling.

---

<sup>5</sup> [www.byggvarubedomningen.se](http://www.byggvarubedomningen.se)

<sup>6</sup> [www.basataonline.se](http://www.basataonline.se)

<sup>7</sup> [www.sundahus.se](http://www.sundahus.se)

<sup>8</sup> definieras som planterad yta

- Val av växtlighet ska spegla variation i både art och storlek och bidra positivt till den urbana gröna livsmiljön för växter och djur i staden. Innergården ska möjliggöra plantering av större träd och buskar. Placering och omfattning av större träd ska kopplas till det specifika projektet och byggherrens plan för innergården ska ske i samverkan med kommunens bygglovshandläggare och landskapsarkitekt.
- Gröna tak och fasader ska alltid övervägas för att öka grönmassan i bebyggelsen och bidra till att dels rena regnvatten och dels ett mindre och jämnare dagvattenflöde.
- Dagvatten ska så långt det är möjligt omhändertas på fastigheten genom bevattning och infiltration. Fördröjning av regnvattenavrinning kan ske genom lämplig utformning av tak (tex. gröna tak), fasader och markytor. Dagvattensystemet ska bidra till utformning av estetiskt tilltalande gårdsmiljöer och biologisk mångfald samt bidra till att minska dagvattnets föroreningsgrad. Där ett lokalt omhändertagande av regnvatten inte är en genomförbar åtgärd ska samråd ske med det kommunala VA-bolaget för överenskommelse om rening och avledning till dagvattensystem.
- Buller på gårdsytan ska minskas med lämpliga bulleravskärmningar och materialval.
- Material i belysning, lyktstolpar, stuprännor ska väljas så att de inte förorenar dagvattnet.