



**TJÄNSTESKRIVELSE**

2017-02-07

Samhällsbyggnadskontoret

Kommunstyrelsen

KS 20170224

## Riktlinjer för markanvisningar i större områden

Dnr: KS 17/34

### Sammanfattning av ärendet

Intresset för mark i Södertälje kommun har vuxit kraftigt de senaste åren och det finns många exploatörer som vill bygga i kommunen. Enligt översiktsplanen ska Södertälje växa inåt genom förtätning, det vill säga bygga samman den befintliga stadstrukturen. För att uppnå målet att bygga 20 000 bostäder på 20 år behöver Södertälje kommun driva *större stadsutvecklingsprojekt* som dels bidrar med ett betydande antal bostäder och dels binder samman och höjer befintliga områden. Eftersom kommunen är en stor markägare kan markanvisningar utgöra ett verktyg för att arbeta med större stadsutvecklingsprojekt.

Rapporten *Riktlinjer för markanvisningar i större områden* syftar till att presentera behovet av större stadsutvecklingsprojekt, olika direkanvisningsmetoder samt urvalsprocessen.

Direktanvisning anses vara den lämpligaste markanvisningsmetoden för större stadsutvecklingsprojekt bland annat eftersom exploatören/-erna förväntas ta ett mer omfattande ansvar för både planprocessen och utbyggnation av samhällsservice. Avsikten är att rapporten ska gälla som ett styrdokument för framtida direktanvisningar vid större stadsutvecklingsprojekt.

I rapporten presenteras fyra olika direktanvisningsmetoder; ankarbyggherre, konsortium, stjälk och blad, samt traditionell direktanvisning. Vilken utav metoderna som ska användas beror på projektets förutsättningar och bestäms från fall till fall. Urvalsprocessen vid direkanvisning delas upp i två faser, prekvalificeringsfas och urvalsfas. Under prekvalificeringsfasen bedöms exploatörernas lämplighet för projektet med hänsyn till bolagens ekonomiska förutsättningar, ägarförhållanden, och erfarenhet av liknande projekt. Prekvalificerade exploatörer går vidare till urvalsfasen. Under urvalsfasen får exploatören/-er lämna in tre referensprojekt, presentera den tilltänkta projektorganisationen samt beskriva sina ambitioner i markanvisningsområdet, och detta ligger till grund för bedömningen om vilken/-a som får en direktanvisning. När kommunen har valt avtalsparter regleras det fortsatta arbetet i ett markanvisningsavtal. Detta ersätts senare av ett genomförandeavtal när detaljplanen vunnit lagakraft.

## **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelsen daterad 2017-02-07

Rapport *Riktlinjer för markanvisningar i större områden*

## **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

*Riktlinjer för markanvisningar i större områden* som styrdokument förväntas effektivisera processen vid direktanvisningar i större stadsutvecklingsprojekt.

## **Kontorets/förvaltningens förslag till kommunstyrelsen**

Samhällsbyggnadskontoret förslår att kommunstyrelsen anta förslaget att:

1. rapporten *Riktlinjer för markanvisningar i större områden* ska gälla som ett styrdokument för framtida direktanvisningar i större stadsutvecklingsprojekt.



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Johan Andrade Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare: Annika Olsson  
Exploateringsingenjör  
Projekt och exploatering  
Telefon (direkt): 08-523 06157  
E-post: annika.olsson@sodertalje.se

## **Beslutet skickas till**

Projekt och exploateringsenheten

Akten



Rapport | 2017-01-31

# Innehållsförteckning

1.	Bakgrund.....	3
1.1	Syfte.....	3
1.2	Avgränsning .....	3
1.3	Begreppsdefinitioner .....	3
2.	Större stadsutvecklingsprojekt .....	4
2.1	Att bygga ihop staden.....	4
2.2	Markanvisning som verktyg.....	5
3.	Direktanvisning.....	5
3.1	Olika former av direktanvisning.....	6
3.1.1	Ankarbyggherre.....	6
3.1.2	Konsortium.....	6
3.1.3	Stjälk och blad.....	7
3.1.4	”Traditionell” direktanvisning .....	7
4.	Tilldelning vid direktanvisning.....	7
4.1	Prekvalificeringsfas .....	8
4.2	Urvalsfas.....	8
4.3	Tecknande av markanvisningsavtal.....	9
5.	Sammanfattning .....	9

# 1. Bakgrund

Intresset för mark i Södertälje kommun har vuxit kraftigt de senaste åren och idag är det fler exploatörer än tidigare som hör av sig och vill bygga bostäder i kommunen. Samtidigt har Södertälje kommun ett stort behov av att öka bostadsbeståndet samt ett politiskt mål att det ska byggas 20 000 nya bostäder på 20 år (Mål och budget 2016-2018). Enligt översiktsplanen ska utbyggnad ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden, i först hand i lägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik (ÖP 2013, 21). Kommunen är en av de största markägarna i Södertälje, vilket ger en större möjlighet att påverka markanvändningen än vad planmonopolet ger.

Nyproduktionsnivån av bostäder i Södertälje kommun har under de senaste åren varit cirka 250 nya bostäder per år. För att kunna uppnå det kommunala målet att bygga 1 000 nya bostäder per år måste produktionstakten öka. Samhällsbyggnadskontoret måste därför se över sitt arbetssätt och jobba med nya strategier för att nå upp till målet. Denna rapport är en del i denna förändring.

## 1.1 Syfte

Syftet med denna rapport är att beskriva behovet av *större stadsutvecklingsprojekt* samt förtydliga hur markanvisningar och följande urvalsprocess för dessa områden ska gå till. Ett vidare syfte är att klargöra processen för direktanvisningar och därmed göra dessa mer transparanta, både internt och externt.

Avsikten är att rapporten ska beslutas politiskt så att den blir ett styrdokument för framtida direktanvisningar i större stadsutvecklingsprojekt.

## 1.2 Avgränsning

Denna rapport avgränsas till större stadsutvecklingsprojekt som avses direktanvisas. Avgränsningen innebär att rapporten inte behandlar mindre förtätningsprojekt eller andra markanvisningsförfaranden än direktanvisning.

## 1.3 Begreppsdefinitioner

Här följer centrala begreppsdefinitioner av betydelse för rapporten:

**Markanvisning:** 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.

**Direktanvisning:** en form av markanvisning där kommunen väljer ut en exploatör utan föregående anbuds- eller tävlingsförfarande, det vill säga den valda exploatören behöver inte konkurrera mot andra om samma markanvisning.

**Större stadsutvecklingsprojekt:** exploatering av sammanhängande områden inom kommunens tätorter som bidrar med ett betydande antal nya bostäder.

**Markanvisningsavtal:** ett första avtal som reglerar vad parterna kommit överrens om gällande en markanvisning. Markanvisningsavtal kallas ibland för intentionsavtal.

**Genomförandeavtal:** ett avtal som utgör en överenskommelse om exploatering som inkluderar närmare bestämmelser om markpris, slutlig upplåtelse av marken och övriga genomförandeåtaganden. Genomförandeavtalet ersätter markanvisningsavtalet.

**Konsortialavtal:** ett gemensamt avtal som reglerar samarbetet mellan de olika exploitörer som ingår i konsortiet. Avtalet reglerar även motsvarande innehåll som i ett markanvisningsavtal.

## 2. Större stadsutvecklingsprojekt

Enligt översiktsplanen ska Södertälje växa inåt genom förtätning, vilket innebär att bygga samman den befintliga stadsstrukturen, det vill säga att fylla i luckor i staden istället för att skapa helt nya bostadsområden. Denna strategi har många fördelar, exempelvis att nya bostäder byggs i kollektivtrafiknära lägen, en tätare bebyggelsestruktur bidrar till ökad trygghet samt att nyproduktionen skapar förutsättningar för att utveckla och förbättra allmänna anläggningar. Svårigheten är att obebyggda markområden inom tätorten ofta präglas av komplicerade markförhållanden och är lämpliga för mindre exploateringsprojekt, exempelvis förtätning som sker på parkeringsplatser eller industrimark. Dessa mindre projekt räcker dock inte för att nå upp till det mål för nyproduktion av bostäder som kommunen har satt. Att öka produktionstakten av nya bostäder samtidigt som man förhåller sig till den befintliga bebyggelsestrukturen är därför en stor utmaning. Kommunen måste skapa nya rutiner för att möjliggöra en ökad utbyggnadstakt.

Med detta som bakgrund måste Södertälje kommun identifiera större stadsutvecklingsprojekt där det ryms ett stort antal nya bostäder. Syftet med dessa projekt är dels att bygga nya bostäder och dels att binda samman olika stadsdelar genom att utveckla områdenas gemensamma anläggningar och offentliga platser. Större stadsutvecklingsprojekt på kommunalägd mark kommer därför vara en viktig framgångsfaktor för att kommunen ska kunna uppnå sina mål utifrån de strategiska förutsättningar som finns i översiktsplanen. Med större stadsutvecklingsprojekt menas exploatering av sammanhängande områden inom kommunens tätorter som bidrar med ett betydande antal bostäder.

### 2.1 Att bygga ihop staden

Södertälje kommun står inför en stor utmaning för att uppnå sina mål vad gäller bostadsproduktion och stadsutveckling. Till skillnad från den stadsutveckling som skedde under miljonprogrammets år, där det skapades helt nya stadsdelar, syftar större stadsutvecklingsprojekt till att binda samman olika stadsdelar och lyfta befintliga områden. I översiktsplanen utpekas detta som en särskilt viktig utbyggnadsstrategi, som syftar till en helhetslösning för området med nybyggnation av bostäder och en utbyggnad av samhällsservice som fyller områdets behov i form av förskolor, verksamhetslokaler, parker och andra gemensamma anläggningar. Att skapa fungerande stadsdelar handlar bland annat om att hitta en lämplig utbyggnadstakt, identifiera olika samhällsbehov, samordna hur dessa behov ska tillgodoses, samt matcha utbudet av nya bostäder till efterfrågan. Det är därför många olika kompetenser som kommer krävas för att genomföra framgångsrika stadsutvecklingsprojekt.

## 2.2 Markanvisning som verktyg

Idag äger Södertälje kommun stora delar av den obebyggda marken inom tätorten, vilket är en viktig tillgång för kommunen. Som markägare finns det stora möjligheter att genom markanvisningar påverka hur kommunalägd mark exploateras. Markanvisning innebär att kommunen träffar avtal med en exploatör om att få köpa kommunal mark, förutsatt att avtalsvillkoren är uppfyllda. I ett genomförandeavtal, som reglerar markanvisningen, finns det möjlighet att reglera sådant som inte kan regleras i detaljplanebestämmelser eller vid bygglovsprövning. Kommunen agerar i dessa fall som markägare snarare än myndighet och har därför möjlighet att styra exploateringen utöver det som anges av plan- och bygglagen. Därför anses markanvisning vara ett viktigt verktyg för kommunen i sitt arbete för en ökad bostadsproduktion under de kommande åren.

## 3. Direktanvisning

Markanvisningar sker antingen genom någon form av anbuds- eller tävlingsförfarande eller genom en så kallad direktanvisning. En direktanvisning innebär traditionellt att kommunen väljer ut en exploatör utan föregående anbuds- eller tävlingsförfarande, det vill säga den valda exploatören behöver inte konkurrera mot andra genom att lämna in kostsamma förslag. En direktanvisning kan attrahera fler exploatörer och öka intresset för markanvisningen.

Vid direktanvisningar för större stadsutvecklingsprojekt förväntas exploatörerna ta ett mer omfattande ansvar för planprocessen, utredningsarbeten och utbyggnation av samhällsservice. Med anledning av detta är det viktigt att ta in exploatörer tidigt i planprocessen för att kunna ta tillvara deras kompetens samt fördela investeringskostnader. Att ta in exploatörens kunskaper och perspektiv tidigt i processen är tänkt att avlasta kommunen och bidra till en effektivare samhällsbyggnadsprocess. Exploatören sitter även på detaljkunskap om marknaden som kompletterar kommunens perspektiv.

Direktanvisningar i tidiga skeden ges till exploatörer som har påvisat erfarenhet av hela stadsutvecklingsprocessen, från ett tidigt skede till genomförande av byggnation, förutsatt att bolagets finansiella och övriga resurser bedöms vara tillräckliga för att säkerställa projektets genomförande. Direktanvisningar riktar sig därför främst till stora eller mellanstora exploatörer. Direktanvisning i Södertälje kommun är lämpligt för större stadsutvecklingsprojekt om projektet kan anses komplext och därmed utmanande genom att en eller flera av följande förutsättningar finns:

- Projektet bidrar med ett betydande antal nya bostäder,
- Projektet kräver en aktiv utbyggnad av samhällsservice, eller annan kunskap/erfarenhet som är specifikt kopplat till markanvisningens förutsättningar,
- Detaljplaneprocessen har ännu inte påbörjats eller befinner sig i ett tidigt skede och behovet att säkerställa genomförandeperspektivet är särskilt viktigt,
- Samhällsnyttan av projektet i sin helhet bedöms stor för Södertälje kommun.

En risk med att ge en direktanvisning i ett tidigt skede är att exploatörens enskilda intresse får större inflytande än det allmänna intresset. Ytterligare en risk är att kommunen och exploatören

inte kommer överens under planprocessen vilket kan leda till att planarbetet drar ut på tiden. Fördelarna att arbeta med en direktanvisning vid större stadsutvecklingsprojekt i tidigt skede bedöms vara större än riskerna. Dock bör dessa risker beaktas när avtal tecknas.

### **3.1 Olika former av direktanvisning**

Direktanvisning i tidiga skeden kan utformas på olika sätt beroende på projektets förutsättningar. Vilken form av direktanvisning som är lämplig beror bland annat på projektets storlek och komplexitet, krav på exploatörens erfarenhet och kompetens samt kommunens mål med projektet.

Oavsett vilken form av direktanvisning som tillämpas är antalet exploatörer i markanvisningsområdet en viktig fråga. Exakt hur många exploatörer som är lämpligt kan skilja sig från projekt till projekt. En större direktanvisning kan attrahera större exploatörer att etablera sig i Södertälje och avsätta resurser för att driva stadsutvecklingsprojekt. Fördelar med att ge ett flertal mindre direktanvisningar är att det bidrar till varierad bebyggelse samt att risk fördelas mellan fler exploatörer.

Följande avsnitt beskriver fyra alternativa metoder för direktanvisningar i större stadsutvecklingsprojekt.

#### **3.1.1 Ankarbyggherre**

Direktanvisning med en ankarbyggherre innebär att kommunen väljer ut en exploatör för att vara med från ett tidigt skede, medan de övriga exploatörerna får komma in i ett senare skede. Stockholms stad tillämpar ankarbyggherremetoden i det större exploateringsprojektet Fokus Skärholmen. Ankarbyggherren har ansvaret att hjälpa kommunen med att ta fram utredningar i planeringsskedet. I Södertäljes fall skulle ankarbyggherren exempelvis få fungera som bollplank till markägarkommunen i arbetet med strukturplanen för området där deras roll är att bevaka genomförbarhet av föreslagen byggnation. Kommunen driver planprocessen tillsammans med ankarbyggherren fram till samrådsskedet och där kan det vara aktuellt att ta in fler exploatörer. Under genomförandefasen har ankarbyggherren samordningsrollen mellan de olika exploatörerna, vilket är särskilt viktigt vad gäller kostnads- och ansvarsfördelning för olika gemensamma anläggningar. Ankarbyggherren får ofta välja vilka delar inom markanvisningsområdet bolaget vill exploatera före de andra exploatörerna.

En risk med ankarbyggherremetoden är att kommunen förhandlar enbart med en exploatör från ett tidigt skede, vilket höjer riskerna i fall ankarbyggherren skulle hoppa av projektet. Den hierarkiska ansvarsfördelningen kan påverka gruppdynamiken negativt.

#### **3.1.2 Konsortium**

Direktanvisning till ett konsortium innebär att flera exploatörer väljs ut för att arbeta som ett team i samarbete med kommunen under planprocessen. I det större exploateringsprojektet Frihamnen tillämpar Göteborgs stad konsortium som metod i markanvisningen. I ett konsortium har alla exploatörer lika mycket ansvar för att ta fram olika samrådshandlingar i samarbete med kommunen. I ett konsortium regleras markanvisningsvillkoren med ett gemensamt avtal, och kallas för konsortialavtal. Under genomförandefasen är det hela teamet som ansvarar för att skapa en fungerande samordning för utbyggnation av gemensamma anläggningar och



helhetsperspektivet i markanvisningsområdet. Ett konsortium kan vara lämpligt om de olika exploatörerna kompletterar varandras kompetens.

En risk med metoden är att den jämna ansvarsfördelningen kan leda till svårigheter ifall det uppstår oväntade kostnader eller andra svårigheter och teamet inte är överens om vem som bör bekosta detta. En annan risk är att nyckelpersoner kan bli utbytta under arbetets gång vilket kan påverka slutresultatet negativt då denna form kan vara särskilt beroende av teamets medlemmar.

### 3.1.3 Stjälk och blad

Direktanvisning med stjälk och blad innebär att en exploatör väljs ut som *stjälk* samtidigt som andra exploatörer väljs ut som *blad*. Exploatören som väljs ut som stjälk har i princip samma roll som en ankarbygggherre, det vill säga att man tar ett större ansvar för samordningen och är delaktig från ett tidigt skede. Exploatörer som väljs ut som blad är också med från ett tidigt skede, dock har de en mer begränsad roll och tar inte samordningsansvaret. Syftet med att ha exploatörer både som stjälk och blad i ett tidigt skede är att försäkra projektets genomförbarhet utifrån flera perspektiv samtidigt som man skapar en beredskap för risken att någon av dessa aktörer hoppar av projektet. Metoden kan ses som en medelväg mellan ankarbygggherre och konsortium. Markanvisningsvillkoren skulle regleras i ett separat genomförandeavtal för var och en av exploatörerna, men alla får vara med i planprocessen.

En risk med stjälk- och bladmetoden är att flera exploatörer är med från ett mycket tidigt skede, vilket kan leda till fördröjning av planprocessen om parterna inte kommer överens. En annan risk är att den hierarkiska ansvarsfördelningen kan påverka gruppdynamiken negativt.

### 3.1.4 "Traditionell" direktanvisning

Traditionell direktanvisning innebär, i Södertälje kommun, att direktanvisning ges för mindre ytor inom markanvisningsområdet till ett flertal exploatörer. Här finns det ingen utvald exploatör som tar ansvaret för samordningen, utan det är kommunen som är den samordnande parten. Samtliga exploatörer kan vara med som bollplank redan i ett tidigt skede och var och en ansvarar för att beakta genomförbarhet för respektive exploateringsprojekt. Metoden är lämplig om kommunen har tillräckliga resurser för att driva processen samt en tydlig vision om hur stadsdelen ska utvecklas. Traditionell direktanvisning kan vara lämplig för mindre markanvisningar eller när efterfrågan är låg.

En risk med denna metod är att olika delområden och funktioner inom en stadsdel inte blir samordnade eftersom exploatörerna saknar motivation att se till helheten. De olika delarna av exploateringsområdet är redan från start uppdelade mellan de olika exploatörerna och optimering av resultat sker byggnad för byggnad.

## 4. Tilldelning vid direktanvisning

I och med att direktanvisningar sker utan någon form av anbuds- eller tävlingsförfarande är det inte alltid självklart varför en viss exploatör väljs före en annan. Därför är det viktigt att konkurrensen inte förbises vid direktanvisningar. För att säkerställa att alla som önskar få en markanvisning ska kunna konkurrera kan ett intresseanmälningsförfarande användas.

Transparensen kring urvalsprocessen vid direktanvisning är också viktig. Följande avsnitt syftar till att beskriva hur den lämpligen gå till i större stadsutvecklingsprojekt i Södertälje kommun.

#### **4.1 Prekvalificeringsfas**

Urvalsprocessen vid direktanvisningar i större stadsutvecklingsprojekt kan påbörjas med en prekvalificeringsfas där tre till sju aktörer per område kvalificerar sig till den slutliga urvalsfasen. Prekvalificeringsfasen innebär att exploatörer får lämna intresseanmälningar och utifrån dessa görs ett första urval med syftet att välja ut de mest lämpade. Prekvalificeringen kan bland annat ta hänsyn till bolagens ekonomiska förutsättningar, ägarförhållanden, och erfarenhet enligt Södertälje kommuns markanvisningspolicy samt tillhörande riktlinjer för hållbart byggande. Prekvalificeringen utförs av en grupp av tjänstepersoner på projekt- och exploateringsenheten och syftar till att välja ut bolag som bäst uppfyller grundkriterier för en direktanvisning i större stadsutvecklingsprojekt. Bedömningen och urvalet kan även utgå från en motpartsgranskning som utförs av en extern part. Grundkriterierna kan vara bland annat följande:

- Bolagets långsiktiga finansiella styrka bedöms vara tillräcklig för det åtagande som projektet kräver,
- Bolagets ägarförhållanden är stabila och sunda,
- Exploatören har erfarenhet av samhällsutvecklingsprojekt av motsvarande storlek och komplexitet, inkluderande bostadsbyggande, utbyggnation av gator, förskolor, verksamhetslokaler, med mera,
- Exploatören har erfarenhet av exploateringsprojekt som kräver en hög grad av samordning och samverkan med andra aktörer.
- Exploatören har inte ådragit sig negativa referenser eller kritik för betydande förseningar från tidigare liknande projekt i Södertälje eller andra kommuner.

#### **4.2 Urvalsfas**

Exploatörerna som valts ut under prekvalificeringsfasen går vidare till urvalsfas, som baseras på en bedömning av exploatörens ambitioner i markanvisningsområdet, referensprojekt samt en föreslagen projektorganisation. Samtliga exploatörer väljer tre referensprojekt som belyser deras förmåga att skapa fungerande stadsdelar och bidra till samhällsutveckling. Exploatörerna lämnar en skriftlig motivering om de valda referensprojekten som förklarar hur de kopplas till exploatörens ambitioner i markanvisningsområdet. Dessutom förklarar exploatören sin vision för markanvisningsområdet. Exploatören ska lämna en grov projektplan som beskriver projektorganisationen där det tydligt framgår föreslagen projektledare samt föreslagna samarbetspartners och deras roll. Kontaktuppgifter till minst en referensperson per projekt ska anges. Minst två av referensprojekten ska vara huvudsakligen färdigställda. Bedömningen av exploatörens förslag inkluderande projektvision, referensobjekt och projektplan utförs av projekt- och exploateringsenheten tillsammans med planenheten, samt eventuellt en samhällsbyggnadsstrateg. Bedömningen kan bland annat baseras på följande:

- Exploatörens tankar och idéer för markanvisningsområdet, samlat i en projektvision,
- Exploatörens tidplan för genomförande inklusive etappsindelning och utbyggnadstakt,
- Exploatörens kvantitativa mål för området med avseende på faktorer såsom antal tillskapade bostäder i olika upplåtelseformer, lokaler för samhällsservice samt eventuella kommersiella ytor,
- Referenser från tidigare samarbetsparter som visar förmåga att samordna och samverka med andra aktörer,
- Förmågan att tillgodose olika samhällsbehov, såsom förskolor, verksamhetslokaler, gemensamma anläggningar, offentliga miljöer, med mera,
- Projektorganisationens erfarenhet av exploateringsprojekt med fokus på samhällsutveckling,
- Referensprojektens gestaltning vad gäller byggnader och utemiljöer,
- Exploatörens hänsyn till social och miljömässig hållbarhet.

Beslutet om vilka exploatörer som ska få en direktanvisning tas politiskt. Tjänstepersoner som utför bedömningen lämnar en skriftlig motivering som underlag för beslut. Förslaget till direktanvisningar tar hänsyn till hur olika exploatörer kompletterar varandra. Vilka bedömningskriterier som är avgörande beror på de olika områdenas förutsättningar samt vilken direktanvisningsmetod som tillämpas.

#### **4.3 Tecknande av markanvisningsavtal**

När urvalsprocessen är klar och kommunen har valt avtalsparter ska ett markanvisningsavtal träffas. I större stadsutvecklingsprojekt kan det vara en utmaning att skriva avtal innan projektiden har konkretiserats. Innan detaljplanarbete har påbörjats är många förutsättningar okända, vilket gör att markanvisningsavtalet inte kan bli så omfattande och detaljerat. I ett markanvisningsavtal kan dock kommunen exempelvis reglera vilken andel av kommande byggrätt enligt detaljplan som exploatören kommer att erhålla. Här kan också regleras vilka upplåtelseformer för bostäder som tillåts. Markpriset kan regleras utifrån olika alternativ, till exempel baserat på oberoende markvärdering vid tillträde eller som dagens markpris med indexering.

Markanvisningsavtalet beslutas politisk efter det att exploatören undertecknat avtalet, men före kommunen undertecknat. Efter avtalet har vunnit laga kraft påbörjas arbetet med att genomföra avtalsinnehållet. Markanvisningsavtalet ersätts senare av ett genomförandeavtal som ska undertecknas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandeavtalet är mer omfattande och detaljerade än markanvisningsavtalet då tidigare okända förutsättningar har utretts.

## **5. Sammanfattning**

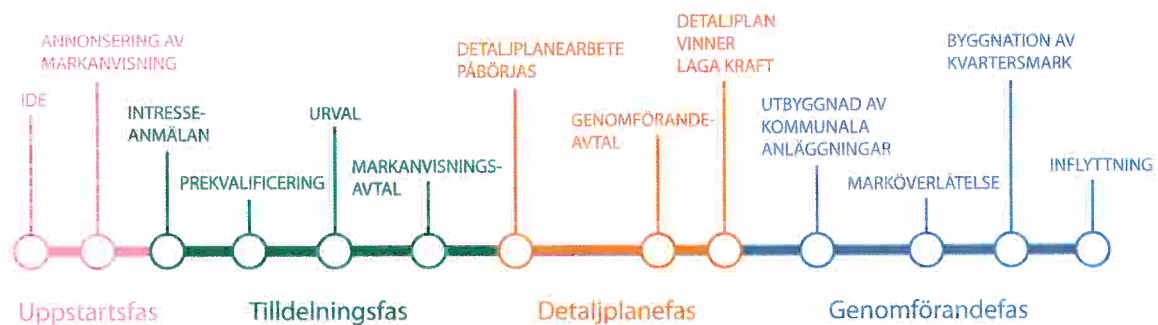
Intresset för mark i Södertälje kommun har vuxit kraftigt de senaste åren och idag är det fler exploatörer än tidigare som vill bygga bostäder i kommunen. Kommunen har ett mål att det ska byggas 20 000 nya bostäder på 20 år.

Enligt översiktsplanen ska Södertälje växa inåt genom förtätning, vilket innebär att bygga samman den befintliga stadsstrukturen istället för att skapa helt nya bostadsområden. Det

kommer därför vara viktigt att skapa projekt som bidrar med betydande antal bostäder som binder samman och höjer befintliga områden. Dessa kallas större stadsutvecklingsprojekt och kommer vara viktiga för att kommunen ska kunna uppnå sina mål utifrån översiktsplanen.

När kommunen säljer mark till exploatörer sker detta genom markanvisning. Markanvisning är en option att en exploatör, under en viss tid, och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse. Direktanvisning är en form av markanvisning där kommunen väljer ut en exploatör utan föregående anbuds- eller tävlingsförfarande. Vid större stadsutvecklingsprojekt förväntas exploatörerna ta ett mer omfattande ansvar för planprocessen, utredningsarbeten och utbyggnation av samhällsservice. Därmed är direktanvisning den markanvisningsmetod som är lämpligast att tillämpa vid större stadsutvecklingsprojekt. En sammanfattande bild som visar hela markanvisningsprocessen vid direktanvisningar finns nedan.

### Markanvisningsprocessen vid direktanvisning - från idé till inflyttning



Sammanfattande bild över markanvisningsprocessen som beskrivs i rapporten

Det finns olika former av direktanvisning:

- **Ankarbyggherre** – innebär att kommunen väljer ut en exploatör som kommer vara med från ett tidigt skede, fler exploatörer väljs sedan ut i ett senare skede. Ankarbyggherren har en samordningsroll samt ansvaret att hjälpa kommunen med att ta fram utredningar i detaljplanefasen.
- **Konsortium** – innebär att flera exploatörer väljs ut för att arbeta som ett team i samarbete med kommunen under detaljplanefasen. I ett konsortium har alla exploatörer lika mycket ansvar för att ta fram olika samrådshandlingar i samarbete med kommunen.
- **Stjälk och blad** – innebär att en exploatör väljs ut som *stjälk* samtidigt som andra exploatörer väljs ut som *blad*. Exploatören som väljs ut som *stjälk* har i princip samma roll som en ankarbyggherre. Den stora skillnaden är att exploatörer som väljs ut som *blad* också är med från ett tidigt skede. Dock har *blad* en mer begränsad roll och tar inte samordningsansvaret.

- **”Traditionell”** – innebär, i Södertälje kommun, att direktanvisning ges för mindre ytor inom markanvisningsområdet till ett flertal exploatörer. Här finns det ingen utvald exploatör som tar ansvaret för samordningen, utan det är kommunen som är den samordnande parten.

Val av exploatör/-er sker under tilldelningsfasen och börjar med en prekvalificering utifrån inkomna intresseanmälningarna. Antalet exploatörer som kvalificerar sig per område ska vara cirka 3 till 7 stycken. Prekvalificeringen kan bland annat ta hänsyn till bolagens ekonomiska förutsättningar, ägarförhållanden, och erfarenhet av liknande projekt.

Exploatörerna som valts ut under prekvalificeringsfasen går vidare till en urvalfas. Den baseras på en bedömning av exploatörens ambitioner i markanvisningsområdet, referensprojekt samt den föreslagna projektorganisationen. Samtliga exploatörer väljer tre referensprojekt som illustrerar deras förmåga att skapa fungerande stadsdelar och bidra till samhällsutveckling.

Antalet exploatörer som är lämpligt att tilldela markanvisning inom samma projektområde varierar från projekt till projekt. Vid val av flera exploatörer är det viktigt att de kompletterar varandra. Beslutet om vilka exploatörer som ska få en direktanvisning tas politiskt.

När urvalsprocessen är klar och kommunen har valt avtalsparter ska ett markanvisningsavtal träffas. I avtalet kan kommunen exempelvis reglera vilken andel av kommande byggrätt som exploatören kommer få köpa. Markanvisningsavtalet ersätts senare av ett genomförandeavtal som ska undertecknas av exploatören innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandeavtalet, som ska reglera genomförandefasen, är mer omfattande och detaljerat än markanvisningsavtalet.

Denna rapport avses beslutas att gälla av [nämnd] som styrdokument vid markanvisningar för större stadsutvecklingsprojekt.

Rapporten antagen av [nämnd] den [datum].