

## SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN:

# Inledning/idéskede

1

START

2

PLANERING

3

GENOMFÖRANDE

■ För att processen ska gå så snabbt och bli så smidig som möjligt – ha en tydlig och genomtänkt idé. Ta reda på platsens förutsättningar, exempelvis dagvatten, möjliga platser för infarter och riksintressen. Kontrollera vad kommunens översiktsplan och andra riktlinjer säger om området där du vill bygga.



## 1 Första kontakt

Den första kontakten brukar antingen vara ett möte med projekt- och exploateringsenheten (pex) eller planenheten (plan) beroende på förutsättningarna:

	Detaljplan finns	Ny detaljplan krävs
Privat mark	Vänd dig till bygglov och/eller Lantmäteriet.	Vänd dig till planenheten.
Kommunal mark	Vänd dig till projekt- och exploateringsenheten.	

## 2 Förslag

Du har en idé och kontaktar oss.

### Privat mark:

- detaljplan finns – vänd dig till bygglov och/eller Lantmäteriet om planen inte behöver ändras
- ny detaljplan krävs – ansök om ny detaljplan eller ändring av detaljplan till exempel för ny byggrätt på egen fastighet

### Kommunal mark:

- du svarar på en markanvisning
- du skickar in en förfrågan efter samråd med kommunen

## 3 Bedömning av förslaget

Du tar fram ett förslag som stäms av mot de nationella och kommunala riktlinjer som finns, till exempel:

- översiktsplanen
  - riksintressen
  - miljöpåverkan etc.
- Internt inom kommunen gör vi en avstämning om bland annat trafik-, VA- och miljöfrågor.
  - Projekt av strategisk karaktär kan kräva beslut i nämnd.
  - Vi har ett uppföljningsmöte där du får veta hur du ska gå vidare och vilka handlingar som krävs.
  - Du lämnar in en ansökan om ny detaljplan till planenheten.

## 4 Besked och avtal

### Vi lämnar besked om du får:

- Ja eller nej på ansökan om ny detaljplan
- Markanvisning eller ej.

Om du får ja på din ansökan om ny detaljplan får du en tidplan. Den prioriteras utifrån vår översiktsplan och Mål & budget.

### Innan arbetet kan fortsätta ska avtal undertecknas:

- Plankostnadsavtal där planområdets avgränsning och utredningsbehov framgår tecknas mellan kommunen och exploatören.
- Vid en markanvisning tecknas ett intentionsavtal som beskriver projektets innehåll, storlek, användning samt prisidé. Avtalet innebär att du har ensamrätt att under en viss tid förhandla med oss om ett marköverlåtelseavtal.

## 5 Beslut och avtal

Byggnadsnämnden tar beslut om planuppdrag. Tekniska nämnden tar beslut om intentionsavtal.

**Observera** att ett beslut om planbesked och intentionsavtal inte i sig innebär att det i slutändan resulterar i en laga kraftvunnen detaljplan eller byggrätt.

## Markanvisning, kommunal mark

En markanvisning kan ske på tre olika sätt:

- Markanvisningstävling
- Anbud
- Direktanvisning

Kommunen gör en bedömning från fall till fall om vilken typ av markanvisning som är lämpligast.

Läs mer på: [www.sodertalje.se/markanvisning](http://www.sodertalje.se/markanvisning)

När du lämnar en förfrågan om markanvisning vill vi att du lämnar in en skriftlig intresseanmälan som vanligen innehåller:

- kontaktuppgifter
- en beskrivning om vad exploatören vill bygga, storlek, upplåtelseform
- referensobjekt
- hur projektet ska genomföras och finansieras

Vi utvärderar förslagen och väljer exploatör utifrån kommunens riktlinjer. Därefter tecknar vi ett intentionsavtal med exploatören. Finns det redan en antagen detaljplan för området som ska markanvisas kan bygglovsprocessen påbörjas. I dessa fall tecknas ett genomförandeavtal i stället för ett intentionsavtal. Om det inte finns någon detaljplan för byggnationen påbörjas i stället detaljplaneprocessen.

### Markanvisningstävling och anbud

När tävling eller anbud används är det oftast kommunen som bjuder in exploatörer att utveckla ett visst område. Inbjudan till markanvisningar annonseras på kommunens hemsida.

### Direktanvisning

Direktanvisning används till exempel när det finns fördelar att samordna en utbyggnad, när vi vill ha in flera exploatörer på marknaden eller om exploateringen ska bidra till en bra mix av bostäder. Direktanvisning innebär att marken anvisas direkt till en exploatör.

---

## Kostnader

Kommunal mark säljs alltid till ett marknadsmässigt pris. I intentionsavtalet framgår vanligen en prisidé, men priset kan förändras när marken ska säljas. Markförsäljningen sker vanligen efter att detaljplanen vunnit laga kraft och de kommunala anläggningarna är utbyggda, i samband med exploatörens byggstart. Du står för dina egna kostnader för att ta fram underlagsmaterial.

### Planbesked: 5 000–15 000 kr

Om ansökan kräver utförligare utredningsarbete tillämpas timtaxa och kostnaden blir högre än den avgift som anges. Om din förfrågan är för ett större utbyggnadsprojekt ta kontakt med handläggare i samband med att du skickar in ansökan.

---

## Kontaktuppgifter

### Projekt- och exploateringsenheten

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

Telefon: 08-523 010 00

### Planenheten

E-post: [sbk.plan@sodertalje.se](mailto:sbk.plan@sodertalje.se)

Telefon: 08-523 010 00

### Lantmäteriet

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

Telefon: 08-523 010 00

### Bygglovsenheten

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

Telefon: 08-523 010 00

---