



2021-12-01

Markanvisnings- och försäljningspolicy för kommunal mark

Samhällsbyggnadskontoret
Mark- och exploateringsenheten



Södertälje
kommun

Innehållsförteckning

§1	Bakgrund	3
§2	Tillämpning	3
§3	Mål och utgångspunkter	3
§4	Tilldelningsmetoder	4
	Anbudsförfarande	4
	Jämförelseförfarande.....	4
	Direktanvisning	4
	Markanvisningstävling	5
§5	Beslutsprocessen och handläggningsrutiner	5
§6	Allmänna villkor för markanvisningar och försäljningar	6
§7	Krav på ekonomisk stabilitet	7
	Bedömningskriterier för ekonomisk stabilitet.....	8
A.	Ägarförhållanden och koncernstruktur	8
B.	Ekonomi och finansiering.....	8
C.	Vandel	9
D.	Genomförandeförmåga och projekterfarenhet	9
	Kriterier för godkännande av ekonomisk stabilitet.....	10
§8	Krav på bebyggelse av god kvalitet	10
§9	Krav på hållbart byggande	11
	Vid markanvisningar för bostadsändamål	11
	Vid markanvisningar för verksamhetsmark	11
§10	Avtal	12
	Markanvisningsavtal	12
	Köp- och genomförandeavtal.....	12
§11	Ekonomiska åtaganden	13
	Markprissättning	13
	Plankostnader och administrationsavgift.....	13
	Exploateringsbidrag	14
	Kostnader för förrättning, ledningsflytt, sanering och arkeologi.....	14
	Bankgaranti	14

Vissa mindre språkliga ändringar har gjorts i detta dokument, efter att policyn beslutats i nämnd, för att förtydliga innehållet och göra policyn ännu mer användbar.

§1 Bakgrund

Södertälje kommuns markanvisnings- och försäljningspolicy syftar till att skapa tydlighet, transparens och förutsägbarhet kring markanvisningar samt försäljningar av kommunalägd mark. Det är mark- och exploateringsenheten på samhällsbyggnadskontoret som ansvarar för markanvisningar och försäljningar av kommunalägd mark. Policyn innehåller information om bland annat handläggningsrutiner, tilldelningsmetoder, politiska beslut, allmänna villkor, krav på byggherrar, avtal, ekonomiska åtaganden och principer för markprissättning.

§2 Tillämpning

Markanvisnings- och försäljningspolicyn tillämpas vid samtliga exploateringar för bostadsändamål, centrumverksamhet/handel, verksamhetsmark och allmännyttiga lokaler som sker i samband med en markanvisning eller en försäljning av kommunalägd mark. Med *markanvisning* avses en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse/köp eller upplåtelse av ett kommunalt ägt markområde för bebyggande. Med *försäljning* av kommunalägd mark avses, i denna policy, överlåtelse eller upplåtelse av ett kommunalägd planlagt markområde för bebyggande eller etablering. Begreppet *exploatör* definieras som en byggherre eller etablerare som har för avsikt att utveckla och exploatera mark. Policyn gäller i sin helhet för markanvisningar, försäljningar och tomträttsupplåtelser för exploateringar. Policyn kan även tillämpas i delar vid upplåtelser till exempel med arrendeavtal, nämligen relevanta punkter i avsnitt §6 Allmänna villkor samt avsnitt §7 Krav på ekonomisk stabilitet. Tillsammans med policyn gäller för bostäder även de tidigare framtagna fördjupningarna från 2018: *Riktlinjer för markanvisningar i förtätningssområden* samt *Riktlinjer för markanvisningar i större exploateringsområden*.

Markanvisnings- och försäljningspolicyn tillämpas *inte* vid försäljning av småhustomter till privatpersoner för egen bebyggelse. Policyn tillämpas inte heller vid försäljningar eller fastighetsregleringar av tillskottsmark, vilket definieras som ett litet markområde som ligger i direktanslutning till en annan fastighet där försäljningen sker till ägaren av den angränsade fastigheten. Generellt avses tillskottsmark vara mindre än 15 % av blivande fastighetens totala areal, men bedömning sker från fall till fall.

§3 Mål och utgångspunkter

Södertälje kommun har som mål att markanvisnings- och försäljningspolicyn ska bidra till att;

- Öka bostadsbyggande och verksamhetsetableringar i kommunen
- Främja en hållbar stadsplanering och motverka alla former av segregation
- Fördela marken på ett rättvist sätt som gynnar aktörer genom en transparent, tydlig och förutsägbar process
- Motverka ekonomisk brottslighet inom fastighetsbranschen

Utgångspunkten för markanvisningar och markförsäljningar grundar sig i de politiskt beslutade målen om samhällsutveckling samt kommunens övergripande styrdokument som berör stadsplanering. Det omfattar bland annat gällande mål- och budget, verksamhetsplan, översiktsplan och andra, av kommunen antagna strategier, riktlinjer och policys såsom utbyggnadsplan, planprogram samt strukturplaner, trafik- och parkeringsstrategi, grönstrategi, m.m.

Planerade markanvisningar redovisas i kommunens markanvisningsplan som innehåller information vilka markanvisningar avses att annonseras, preliminär tidplan samt tilltänkt tilldelningsmetod. Markanvisningsplanen uppdateras minst en gång per år och utgör ett viktigt verktyg för uppfyllnad av de politiska målen om att bygga 20 000 bostäder till år 2036 samt tillskapa attraktiv verksamhetsmark för företagsetableringar.

§4 Tilldelningsmetoder

Södertälje kommun tillämpar fyra tilldelningsmetoder för markanvisningar och försäljning av kommunalägd mark; *anbudsförfarande*, *jämförelseförfarande*, *direktanvisning* och *markanvisningstävling*. Varje markområde har unika förutsättningar varför kommunen gör en bedömning från fall till fall om vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och när i tid en markanvisning bör genomföras. Följande ger en vägledning om när de olika tilldelningsmetoderna brukar tillämpas.

Anbudsförfarande

Anbudsförfarande används när det är många exploatörer som är intresserade av samma markområde. Anbudsförfarande är lämpligt när kommunen önskar få in flera olika förslag på utformning, stimulera konkurrensen, undersöka betalningsviljan eller uppmana till en ökad variation. Anbudsförfarande sker oftast efter det att planarbetet har påbörjats eller utifrån en antagen detaljplan. Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i ett förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Anbudet kan avse bland annat förslagets utformning, tilltänkta användning eller markpris. Anbudsförfaranden annonseras på www.sodertalje.se. Utvärdering av inkomna anbud genomförs av en utvärderingsgrupp utifrån kriterierna som framgår av förfrågningsunderlaget. För mer information om anbudsförfarande för bostadsexploateringar se antagna *Riktlinjer för markanvisningar i förtätningsområden*.

Jämförelseförfarande

Jämförelseförfarande används när det finns flera exploatörer som är intresserade av ett större exploateringsområde och kan tillämpas både vid bostadsexploatering och verksamhetsetablering. Jämförelseförfarande innebär att kommunen bjuder in ett flertal utvalda exploatörer till att lämna ett material som sedan ligger till grund för en bedömning om tilldelning. Jämförelseförfarande är ett sätt att stimulera konkurrensen utifrån kommunens önskemål för utvecklingen genom en dialog med flera exploatörer inför tilldelning. Jämförelseförfarande är även lämplig där ett flertal exploatörer ska samarbeta, eller när det finns förutsättningar som förhindrar möjligheten att genomföra ett anbudsförfarande. Vid jämförelseförfarande för bostadsexploateringar tillämpas de antagna *Riktlinjer för markanvisningar i större exploateringsområden*. Vid jämförelseförfarande för verksamhetsetableringar utses en utvärderingsgrupp bestående av minst två (2) sakkunniga tjänstemän. Utvärderingsgruppen avgör vilka exploatörer som bjuds in till att lämna material samt utför bedömningen av inkommit material inför tilldelning med hänsyn till kommunens önskemål för utveckling. Verksamhetsetableringar utvärderas med stöd i kommunens Näringslivsstrategi.

Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen förhandlar med enbart en exploatör och därför ska val av metod särskilt motiveras vid beslut. Vid direktanvisning ska exploatörens inlämnade förslag eller intresseanmälan granskas av en utvärderingsgrupp, bestående av minst två (2) sakkunniga tjänstemän, som gör bedömningen om det finns särskilda skäl som motiverar en direktanvisning

eller inte. Direktanvisning är lämpligt exempelvis när det finns ett behov av att tillgodose ett särskilt etableringsönskemål eller när det avser mark för allmännyttiga lokaler för kommunens egna behov. Direktanvisning kan ske innan, under och efter avslutad planprocess. Vid direktanvisning förutsätts exploatören ta ett större ansvar för samhällsutvecklingen i området.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävling används främst i speciella fall när platsen eller ändamålet kräver en särskild utformning eller unikt innehåll. Markanvisningstävling är lämplig i projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling, hållbarhetsutveckling kopplat till utformning/gestaltning eller utmanande lokala förutsättningar är viktiga aspekter att beakta. Vid markanvisningstävlingar framgår förutsättningar, krav och utvärderingskriterier i ett förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Utvärdering av inkomna tävlingsbidrag genomförs av en jury som består av olika yrkeskompetenser som är relevanta för det aktuella projektet. Markanvisningstävlingar annonseras på www.sodertalje.se samt i förkommande fall i kommunens upphandlingsverktyg.

§5 Beslutsprocessen och handläggningsrutiner

I Södertälje kommun är det kommunstyrelsen/kommunfullmäktige eller tekniska nämnden som enligt delegationsordningen beslutar om markanvisningar och försäljningar. Beredning inför politiska beslut om markanvisningar och försäljningar sker i kommunens markgrupp, som består av ledande befattningar från berörda nämnder och kontor. Markgruppen har en särskilt viktig roll under initieringsskedet samt vid godkännande av kommunens markanvisningsplan. Vilka politiska beslut som krävs beror bland annat på markanvisningens strategiska betydelse samt ekonomiska värde, men även tilldelningsmetod påverkar beslutsprocessen.

Behörigt politiskt organ tar alltid beslut om följande:

- Val av tilldelningsmetod(-er) inför förhandling av markanvisning och/eller marköverlåtelse/upplåtelse av tomträtt
- Markanvisningsavtal/intentionsavtal efter tilldelning av markanvisningen
- Köp- och genomförandeavtal inför marköverlåtelse/upplåtelse av tomträtt

Vid markanvisningar som sker med anbudsförfarande, jämförelseförfarande eller markanvisningstävling ska behörig nämnd informeras om utvärderingskriterier som har tillämpats vid tilldelning. I särskilda fall, där förvaltningen bedömer det lämpligt, kan utvärderingskriterier lyftas för beslut i nämnd inför markanvisningen eller försäljningen. Vilka exploatörer som lämnat intresse, anbud eller tävlingsbidrag ska redovisas för nämnd, i samband med beslut efter tilldelning.

Vid direktanvisning ska beslut av tilldelningsmetod innehålla uppgifter om vilken exploatör kommunen avser tilldela markanvisningen. Utvärderingsgruppens särskilda motivering till varför direktanvisning tillämpas ska framgå av tjänsteskrivelsen vid beslut om tilldelningsmetoden.

§6 Allmänna villkor för markanvisningar och försäljningar

Följande allmänna villkor gäller för alla avtalsparter vid markanvisningsavtal, köp- och genomförandeavtal samt tomträttsavtal. Tillämpliga delar gäller även vid upplåtelse med arrendeavtal.

1. En markanvisning tidsbegränsas normalt till högst två (2) år från det att avtalet blivit giltigt. Förlängning kan medges genom ett skriftligt tilläggsavtal, förutsatt att exploatören har uppfyllt sina åtaganden enligt kommunens bedömning.
2. Exploatören står för egen ekonomisk risk i samband med de olika skedena i processen. Detta omfattar bland annat detaljplanearbete, erforderliga utredningar, egna förslag och medverkande under processen.
3. Mark säljs av kommunen till marknadsmässigt pris. Vid särskilda omständigheter har kommunen möjlighet att upplåta marken med tomträtt istället.
4. Projekt som avbryts eller försenas till följd av beslut under planprocessen ger varken rätt till ny markanvisning som kompensation eller rätt till ersättning.
5. Exploatören ska under hela markanvisningstiden uppfylla de krav som ställs i markanvisnings- och försäljningspolicyn. Om exploatören inte längre uppfyller kraven har kommunen rätt att häva markanvisningen.
6. Kommunen har rätt att häva en markanvisning om exploatören enligt kommunens bedömning inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt och i det utförande som avsågs vid markanvisningen.
7. Återtagen markanvisning ger ej rätt till ersättning.
8. Exploatören ska, om kommunen begär det senast innan sista dag för detaljplanesamråd, inkludera annat än enskilt bebyggande vid markanvisningar för bostadsändamål, exempelvis lokaler som tillgodoser ett allmänt behov av exempelvis förskola, idrott, tekniska anläggningar, vård, m.m.
9. Exploatören ska, om kommunen begär det, lämna in de underlag som behövs för att bedöma om exploatören möter kommunens krav gällande ekonomisk stabilitet, exempelvis i form av delårsbokslut, kreditupplysningar, finansieringsplan, referenser på/av liknande byggnationer, projekt m.m.
10. Markanvisning får ej överlåtas till annan Part utan kommunens skriftliga godkännande. Kommunen har rätt att villkora avtalen med viten/tilläggsköpeskilling i syfte att motverka överlåtelser utan kommunens medgivande, även efter markförsäljning.
11. Kommunen ställer krav på redovisning av bygglovshandlingar inför den formella bygglovsansökan för att säkerställa att överenskommen gestaltning, utformning och kvalitet uppfylls.
12. Exploatören ska följa, av kommunen framtagna policys, gällande styrdokument och riktlinjer. Vilka policys, styrdokument och riktlinjer som är relevant för projektet kan förtydligas i avtal.

§7 Krav på ekonomisk stabilitet

Krav på ekonomisk stabilitet ska vara uppfyllda för att kommunen ska gå vidare med tilldelning av markanvisning, köp- och genomförandeavtal, tomträttsupplåtelse eller upplåtelse med arrendeavtal. Exploatören måste ha en stabil ekonomi, vilket enligt Södertälje kommuns definition innefattar bland annat tydliga ägarförhållanden och en god koncernstruktur, en god ekonomi och transparent finansiering, en vandelsfri organisation samt genomförandeförmåga och projekterfarenhet. Vid bedömning av kravuppfyllnad avseende exploatörens ekonomiska stabilitet ska en oberoende motpartsgranskning utföras som underlag till bedömningen, om det inte är uppenbart att en sådan saknar betydelse. En motpartsgranskning är en process i vilken kommunen tillsammans med oberoende bedömare granskar exploatören/bolaget som är aktuell för en markanvisning. Utförda motpartsgranskningar är skyddade i enlighet med 19 kapitel 3 § i Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Motpartsgranskningen genomförs innan markanvisningen tilldelas och/eller inför marköverlåtelse/upplåtelse av tomträtt. Beroende på utfall och bedömning av individuella kriterier kan en uppdatering eller ny motpartsgranskning krävas under projektets gång eller inför försäljning av marken om kommunen bedömer det nödvändigt. Den granskade exploatören kan vid detta tillfälle avkrävas kompletterande dokumentation i likhet med det som nämns nedan i tredje stycket. Eventuella villkor för godkännande av exploatörens ekonomiska stabilitet vid motpartsgranskningen kan skrivas in i markanvisningsavtal och/eller köp- och genomförandeavtal. Som nämnt ovan har kommunen rätt att återkalla en markanvisning om exploatören inte längre uppfyller kraven på ekonomisk stabilitet under projektets gång eller inför försäljning av marken. I detta fall har exploatören inte rätt till ersättning från kommunen.

Exploatören ska, på kommunens begäran, lämna in de underlag som behövs för att bedöma om exploatören uppfyller kommunens krav om ekonomisk stabilitet. Om exploatören ingår i en koncern, eller har för avsikt att finansiera projektet med kapital från investerare som är juridiska personer, kan ytterligare underlag begäras in även från moderbolaget och/eller andra bolag anknutna till koncernen eller projektet.

Dokument som begärs in kan omfatta, men är inte begränsade till:

- Årsredovisningar
- Delårsbokslut
- Kreditupplysningar
- Finansieringsplaner och översiktlig projektkalkyl
- Kontaktuppgifter till långivare
- Aktieböcker
- Företagspresentation
- Förteckning på koncernstruktur
- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Förteckning på övriga bolag/koncerner som ett koncernbolag är delägare i eller som någon av ägarna till koncernen har ägandeskap i
- Relevanta CV på företrädare och ägare för bolag och eventuellt moderbolag samt personer i den tilltänkta projektorganisationen för uppdraget
- Sammanställning och beskrivning av minst två genomförda referensuppdrag
- Genomförandebeskrivningar och tilltänkt projektorganisation för uppdraget
- Särskilda intyg från exploatören och dess företrädare, bland annat intyg om vandelsfrihet
- För det fall exploatören tidigare omfattats av rättstvist eller brottsutredning kan ett utlåtande från exploatören begäras in som förklarar omständigheterna i det aktuella ärendet

- Vid privat långgivare eller enskild person kan verifikationer begäras in för att styrka kapitalets härkomst

Om kommunen finner det lämpligt kan även exploatörens samarbetspartners/finansiärer omfattas av motpartsgranskning varpå motsvarande dokument begärs in även för dessa. Utöver de dokument som begärs in av kommunen, enligt ovan, kan även exploatörens bolag, moderbolag eller andra bolag i koncernen, samarbetspartners och dess företrädare komma att genomgå kredit- och brottsregisterprövning.

Bedömningskriterier för ekonomisk stabilitet

Kommunen ska inför markanvisningar och försäljningar undersöka motparten för att motverka att kommunen gör affärer med exploatörer som omfattas av kriminell verksamhet såsom bland annat penningtvätt, finansiering av terrorism, korruption och organiserad brottslighet i enlighet med myndigheters rekommendationer. Utöver detta vill kommunen även säkerställa att exploatören har goda möjligheter att genomföra projektet. Nedanstående bedömningskriterier för ekonomisk stabilitet ligger till grund för motpartsgranskningar som utgör ett underlag för kommunens bedömning om krav på ekonomisk stabilitet anses vara uppfyllda eller inte.

A. Ägarförhållanden och koncernstruktur

Punkt A syftar till att säkerställa att exploatörens ägandeskap är tydligt och transparent, dels med hänsyn till vilka personer besitter ledande positioner, men även vilka övriga bolag som är kopplade till exploatören genom ägarstruktur, koncernstruktur eller övrigt ägande. Exempel på godkännande kriterier för ägarförhållanden och koncernstruktur är:

- Exploatören har ett transparent ägandeskap och redovisar erforderliga aktieböcker.
- Ägarhistoriken är skälig och tydlig.
- Ägare, ledning- eller nyckelpersoner har varit inblandade i max en (1) konkurs. Om någon företrädare för exploatören har varit inblandad i konkurs ska förvaltarberättelse samt skriftlig personlig redogörelse för omständigheterna kring konkursen lämnas.

B. Ekonomi och finansiering

Punkt B syftar till att säkerställa att exploatören har tillräckligt god ekonomi för att genomföra projektet samt att finansieringen är transparent, rimlig och i möjligaste mån säkerställd. Exempel på godkännande kriterier för ekonomi och finansiering är:

- Exploatörens aktuella kreditvärdighet inte lägre än "B" enligt UC, eller motsvarande.
- Exploatören har inga uppseendeväckande uppgifter i kreditupplysningen avseende exempelvis revisor, styrelse eller betalningsanmärkningar.
- Exploatören har en skälig ekonomi hänfört till projektets storlek och bedöms ha goda möjligheter till finansiering av projektet.
- Exploatörens tidigare projekt och verksamhet går att tydligt urskilja i resultat- och balansräkningar.
- Finansieringen av projektet är transparent och tydligt och exploatören kan presentera en rimlig finansieringsplan inklusive referenser för kontroll av status, exempelvis bankkontakter.
- Exploatören kan styrka varifrån kapital, från både enskilda personer eller bolag som investerar i exploatören eller projektet, härstammar.
- Eventuella finansiärer misstänks inte omfattas av organiserad brottslighet.
- Exploatören förmedlar kontakter till finansiärer om efterfrågat.

C. Vandel

Dessa bedömningskriterier syftar till att tillstyrka att exploatören och dess verksamhet är fri från aktuella brottsmisstankar samt inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor.

Exempel på godkännande kriterier för vandel är:

- Ägare och personer i exploatörens ledning och i tilltänkt projektorganisation är inte misstänkta eller dömda för brott inom området för näringsverksamhet eller annan brottslighet som kan misstänkas ha koppling till organiserad brottslighet.
- Exploatören är inte kopplad till verksamheter eller bolag som misstänks omfattas av organiserad brottslighet via ägande, finansiering, samarbete eller liknande.
- Exploatören, dess koncernbolag eller övriga bolag inom exploatörens bolagssfär omfattas inte av misstankar om mutor eller korruption.
- Inga pågående tvister eller brottsutredningar kring skatt, moms, svart arbetskraft, korruption eller arbetsmiljöbrott förekommer.
- Inga pågående tvister eller omfattande klagomål på tidigare projekt förekommer.
- Exploatörens tidigare verksamheter och projekt är vandelsfria.
- Exploatören intygar med firmatecknares signatur att exploatören och i förekommande fall dess koncern inte omfattas av aktuella brottsmisstankar, allvarliga anmärkningar kring arbetsmiljö eller tvistemål utöver sedvanliga entreprenadfrågor.

D. Genomförandeförmåga och projekterfarenhet

Dessa bedömningskriterier syftar till att tillstyrka att exploatören och dess verksamhet har god genomförbarhetsförmåga. Utöver detta ska även exploatören påvisa att man tar kommunens stadsutveckling i beaktande med avseende på långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Exempel på godkännande kriterier för projektorientering är:

- Personer i ledande ställning hos exploatören eller eventuell koncern samt den tilltänkta projektorganisationen för uppdraget har relevant utbildning.
- Personer i ledande ställning hos exploatören samt den tilltänkta projektorganisationen för uppdraget har erfarenhet från tidigare liknande projekt.
- Exploatören, eller av exploatören utsedd byggprojektledare eller motsvarig i ledande position för projektet, ska ha kännedom om samt agera efter reglerna som framgår av Byggnads- och anläggningsarbete AFS 1999:3, vilket omfattar bland annat utbildning inom BAS P och BAS U. Den i huvudsak ansvariga byggprojektledaren ska dessutom vara meriterad från andra liknande projekt.
- Referenser och genomförande av tidigare projekt är goda och ingen allvarlig kritik ska finnas.
- Exploatörens projektkalkyl bedöms som rimlig och marknadsmässig.
- Exploatören presenterar en genomförandeplan som även beskriver vilka projektörer respektive entreprenörer exploatören har för avsikt att köpa tjänster av.
- Exploatören har inga tidigare allvarliga incidenter på arbetsplatser eller har heller varit föremål för granskning i media i negativa ordalag. Skulle detta påträffas ges exploatören möjlighet att yttra sig i ärendet.

Kriterier för godkännande av ekonomisk stabilitet

Bedömning av exploatörens ekonomiska stabilitet sker genom en avvägning av områdena A, B, C och D. Vid bedömningen tas även exploatörens agerande under processen för motpartsgranskning i beaktande. Resultaten av motpartsgranskningen är:

Godkänd

Exploatören och i förekommande fall dess koncern godkänns i motpartsgranskningen och kan därför anses uppfylla kraven på ekonomisk stabilitet.

Godkänd med villkor

Exploatören, och i förekommande fall dess koncern, godkänns i största möjliga mån i motpartsgranskningen. Godkännandet villkorat med att exploatören ska i ett senare skede påvisa att de krav som ej kunnat godkännas är uppfyllda. Det kan exempelvis handla om att uppgifter som exploatören lämnat behöver kompletteras, men bedöms inte vara av större vikt eller omfatta uppgifter som exploatören uppger sig inte kunna svara på vid tidpunkten för motpartsgranskningen och kommunen bedömer det som rimligt. Komplettering av begärda uppgifter ska ske före försäljning av marken som markanvisats.

Ej godkänd

Kraven avseende ekonomisk stabilitet kan inte anses uppfyllda och exploatören diskvalificeras från aktuell markanvisning, försäljning eller upplåtelse.

§8 Krav på bebyggelse av god kvalitet

För att få en markanvisning, köpa kommunalägd mark eller erhålla en upplåtelse måste exploatören kunna påvisa sin förmåga att färdigställa bebyggelse av det som Södertälje kommun bedömer såsom god kvalitet. Vid bedömning av exploatörens förmåga att säkerställa bebyggelse av god kvalitet kan kommunen ta hänsyn till tidigare genomförda projekt med avseende på kvalitet, utformning, arkitektur, genomförandekraft, samarbetsvilja, tidplan, med mera. Kommunens egna erfarenheter av exploatören väger tungt vid bedömningen, men kommunen har även rätt att ta kontakt med andra kommuner eller samarbetsparter för referenstagning inför markanvisning eller försäljning. Exploatörens gestaltningsförslag bifogas till markanvisningsavtal eller köp- och genomförandevalt.

Kommunen ställer krav på redovisning av bygglovshandlingar inför den formella bygglovsansökan för att säkerställa att överenskommen gestaltning, utformning och kvalitet uppfylls. Om exploatörens inlämnade bygglovshandlingar avviker väsentligt från överenskommen gestaltning har kommunen rätt att häva köpet eller kräva vite, om inte exploatören åtgärdar avvikelserna genom en revidering av handlingar i samråd med kommunen. Kravet skrivs företrädevis in i köp- och genomförandevalt.

Exploatören ska i samband med markanvisning eller markköp/upplåtelse redovisa den tilltänkta projektorganisationen för projektet och bemanna sin organisation för att kunna genomföra projektet med god kvalitet. Projektorganisationen ska uppdateras löpande med nödvändiga kompetenser under processkedet, bland annat inför övergången mellan planeringskede till genomförandeskede.

§9 Krav på hållbart byggande

I detta avsnitt beskrivs hur hållbart byggande beaktas vid markanvisningar för bostadsändamål respektive verksamhetsmark.

Vid markanvisningar för bostadsändamål

Exploatören måste visa engagemang för hållbart byggande. För markanvisningar eller överlåtelse/upplåtelse för bostadsändamål ska exploatören fylla i kommunens hållbarhetschecklista och förbinda sig att arbeta med utvalda hållbarhetspunkter i enlighet med antagna *Riktlinjer för hållbart byggande vid markanvisningar*. För övriga ändamål ska exploatören redovisa exploatörens hållbarhets- och/eller miljöprogram samt lämna en beskrivning av hur detta är tänkt att tillämpas i den aktuella markanvisningen. Vid bedömningen av exploatörens hållbarhets- och/eller miljöprogram tar kommunen hänsyn till hur den tillämpas i praktiken samt i tidigare genomförde projekt.

Vid markanvisningar för bostadsändamål ska exploatören visa en vilja att bidra till en ökad variation av upplåtelseformer och boendemiljöer i syfte att minska boendesegregation i kommunen. Om hyresrätter planeras tar kommunen hänsyn till långsiktig förvaltning samt exploatörens uthyrningsprinciper. Kommunen vill motverka systematisk gentrifiering, dvs. att befintliga boenden tvingas att flytta ifrån området på grund av ökande prisnivåer i samband med omfattande renoveringar av bostadsbestånd i ett område. Därför samarbetar vi med exploatörer som arbetar aktivt för att behålla hyresgäster/boenden. En del av detta handlar om att bygga bostäder till rimliga priser vid renoveringar eller nybyggnation, oavsett upplåtelseform. Det kan bland annat handla om att låta hyresgäster/boende vara med i val av inredning som påverkar bostadspris/hyresnivå, att godta hyresgäster med försörjningsstöd som inkomst, m.m.

Företräde ges till exploatörer som arbetar med sociala åtaganden under planering, genomförande och förvaltningsskeden, exempelvis genom betalda praktikplatser/anställningar till ungdomar eller arbetslösa, trygghetsskapande åtgärder i området, dialogarbeten, med mera. På kommunens begäran ska exploatören 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).

Vid markanvisningar för verksamhetsmark

All mark som ägs av Södertälje kommun är kommuninnevärnarnas tillgångar och ska hanteras affärsmässigt och långsiktigt. Exploatörer som vill köpa eller erhålla en upplåtelse av kommunalägd mark för verksamhetsändamål, förväntas följa kommunens antagna *Näringslivsstrategi*. Detta innebär bland annat att exploatören ska visa hur etablering kan bidra till innovationskraft/entreprenörskap med fokus på jämlikhet och mångfald, ett hållbart näringsliv som stimulerar tillväxt samt ökad kompetensförsörjning som skapar fler arbetstillfällen för kommunens invånare.

Södertälje är en viktig strategisk plats både regionalt och nationellt. Vi verkar aktivt för att säkerställa de politiskt fastställda målen gällande tillgänglig verksamhetsmark i Södertälje. Kommunen vill bidra till en diversifierad arbetsmarknad genom att arbeta med ett brett utbud av lokaliseringmöjligheter som riktar sig till olika typer av verksamheter. Kommunen har flera parametrar som utvärderas vid förfrågningar om köp eller upplåtelse av kommunalägd mark för verksamheter. Exploatören ska vara långsiktig i sitt utövande och ha erfarenhet som styrkas genom referenser. Exploatören ska ha ett välkört varumärke som tillför Södertälje ytterligare positivitet. Etableringen ska bidra till att öka kommunens antal arbetsplatser och därigenom ge

ett ökat antal arbetstillfällen, något som även beaktas är antalet arbetstillfällen per ytenhet. Etableringen ska vidare bidra till att Södertäljes befintliga näringsliv utvecklas.

§10 Avtal

I följande avsnitt beskrivs vilka avtal som tecknas under processen att utveckla kommunens mark.

Markanvisningsavtal

Vid markanvisning inför eller under en pågående planprocess, eller i vissa fall på gällande detaljplan, tecknas ett markanvisningsavtal, vilket kan omfatta exploatering av bostadsändamål, verksamhetsmark eller industri. Markanvisningsavtal gäller vanligen i två (2) år med möjlighet till förlängning genom ett skriftligt tilläggsavtal, förutsatt att exploatören har aktivt drivit projektet, uppfyllt sina åtaganden i avtalet samt uppfyller kraven i markanvisnings- och försäljningspolicyn. I markanvisningsavtalet regleras bland annat projektets innehåll och geografiska avgränsning, exploatörens ekonomiska åtaganden såsom preliminär köpeskilling, exploateringsbidrag med mera, samt förutsättningar för kommande köp- och genomförandeavtal. I samband med markanvisningsavtal som tecknas under planläggning ska exploatören även teckna ett plankostnadsavtal.

Köp- och genomförandeavtal

Inför marköverlåtelse/försäljning tecknas ett köp- och genomförandeavtal. Köp- och genomförandeavtalet reglerar bland annat villkoren för överlåtelse av mark, slutgiltig köpeskilling samt ansvars- och kostnadsfördelning för genomförande av detaljplanen. Köp- och genomförandeavtalet ersätter tidigare tecknat markanvisningsavtal. Kommunen överläter marken till exploatören först efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. I vissa särskilda fall kan kommunen istället upplåta marken med tomträtt, och i det fallet tecknas ett tomträttsavtal och ett genomförandeavtal.

Exempel på villkor som kan regleras i köp- och genomförandeavtal är bland annat följande:

- projektets innehåll, gestaltning, hållbarhetsfrågor, upplåtelseformer
- marköverlåtelser, förbehåll vid överlåtelse av fast egendom
- slutlig köpeskilling och övriga ekonomiska åtagande såsom exploateringsbidrag och eventuell administrationsavgift
- tidplan, etappindelning, samordning under byggtiden och etablering
- lantmäteriförrättningar, fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggningar, tillstånd såsom bygglov, upplåtelse av etableringsområdet, m.m.
- flytt av ledningar, anslutningsavgifter
- geoteknik, markmiljö, arkeologi och saneringsbehov
- dagvattenhantering, avfallshantering, parkering, buller
- kommunens behov av att reservera byggrätter för annat än enskilt bebyggande
- säkerhet, bankgaranti, viten

§11 Ekonomiska åtaganden

I följande avsnitt beskrivs förutsättningar för exploatörens ekonomiska åtagande i samband med en markanvisning eller försäljning. Detta inkluderar information om markprissättning, plankostnader, administrationsavgift, exploateringsbidrag och eventuella övriga kostnader, samt bankgaranti.

Markprissättning

Södertälje kommun säljer mark till marknadsmässigt pris enligt gällande lagstiftning. Marknadsmässigt pris baseras på oberoende auktoriserad värdering av byggrätterna eller på ett öppet anbudsförfarande. Vid anbudsförfarande och tävlingsförfarande kan markpriset bestämmas antingen genom att sätta ett fast markpris vid utannonsering eller genom att prisanbud utgör ett utvärderingskriterium. Kommunen behåller rätten att justera markpriset genom en värdering vid överlåtelsestidpunkt, om värdetidpunkten för aktuell värdering ligger mer än tre (3) år tillbaka i tiden. Priset kan dock aldrig sättas lägre än vid anbudstillfället.

Vid jämförelseförfarande och direktanvisning utför kommunen en värdering av markpriset vid överlåtelsestidpunkt, och detsamma gäller om det avser tomrättsupplåtelse. Om en likvärdig värdering har utförts i närtid kan denna tillämpas istället om kommunen finner den jämförbar. I särskilda fall har markpriset avtalats redan i markanvisningsavtalet och regleras då normalt med index med basår från avtalets undertecknade fram till tillträdesdatum. Markpriset ska dock lägst uppgå till det som ursprungligen avtalats.

Södertälje kommun beräknar normalt den slutliga köpeskillingen utifrån den maximala byggrätten enligt lagakraftvunnen detaljplan, oavsett ändamål. Kommunen tar vanligen ut en handpenning som motsvarar 10 % av köpeskillingen i samband med tecknande av köp- och genomförandeavtalet, och resterande delar av köpeskillingen betalas på tillträdesdagen.

Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i markpriset.

Vid markanvisningar för bostadsändamål regleras markpriset i regel i form av kronor/kvadratmeter ljus BTA. Södertälje kommun definierar ljus BTA som *all BTA ovan mark som ej utgör fristående komplementbyggnader*. Fristående komplementbyggnader omfattar funktioner såsom parkering/carport, cykelrum, tvättstugor, miljörum eller motsvarande gemensamma anläggningar. Prisavdrag för ytor såsom hisschakt, trappuppgång, ventilationsutrymme, gemensamma ytor inom huvudbyggnad och motsvarande görs inte.

Plankostnader och administrationsavgift

Exploatören står för samtliga plankostnader i samband med en markanvisning där exploatören medverkar under planprocessen, oavsett ändamål. Plankostnader regleras genom ett plankostnadsavtal, en avgift för redan upparbetade plankostnader, eller en kombination av bägge. Plankostnader inkluderar bland annat handläggning av detaljplaneprocessen inklusive utredningar. Exploatören står därmed för den ekonomiska risken för planarbetet då kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft. Om exploatören köper/avtalar om upplåtelse av mark som redan är planlagd, dvs. inte medverkar i planprocessen, ingår i regel plankostnader i köpeskillingen och ingen separat avgift tas ut.

Kommunen tar vanligen betalt för de administrativa kostnader som uppstår kring administration, avtalsuppföljning, ritningsgranskning, och övriga frågor hänfödda till exploatörens genomförande av detaljplanen. Administrativa kostnader kan tas ut oavsett om exploatören medverkar eller ej under planläggning. Administrationsavgift beräknas i regel genom tillämpning av en schablon om 15 kr/kvm BTA och tas ut som en fast avgift i samband med köp- och genomförandeavtal. Administrationsavgiften räknas upp genom indexuppräknings KPI med år 2022 som basår.

Kommunen har möjlighet att justera storlek på administrationsavgiften med hänsyn till projektförutsättningar och komplexitet.

Exploateringsbidrag

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark där kommunen är huvudman. Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark enligt kommunala standard ingår i markpriset vid markanvisningar och försäljning av kommunalägd mark. Om utbyggnad av allmänplats ska utföras enligt en högre standard ska exploatören bidra ekonomisk genom ett exploateringsbidrag. Det kan exempelvis handla om särskild markbeläggning, belysning, konstnärlig utsmyckning eller annat som kan medföra ett ökat värde för området. Exploateringsbidraget kan omfatta både mark inom planområdet och mark i anslutning/närheten av planområdet samt åtgärder som kommer att genomföras eller som redan har genomförts. Om kommunen avser att ta ut ett exploateringsbidrag ska det framgå av markanvisningsavtalet och företrädelsevis regleras i form av ett engångsbelopp i köp- och genomförandeavtalet.

Kostnader för förrättning, ledningsflytt, sanering och arkeologi

I vanliga fall är det kommunen som ansöker om förrättning/fastighetsbildning men att exploatören kan vara med och bekosta förrättning/fastighetsbildning. Exploatören ansvarar för och bekostar ansökan om lagfart. Om det är aktuellt med bildande av nya ledningsrätter är det ledningsägaren som ansöker om dessa.

Om det är aktuellt med ledningsflytt eller omläggning till följd av exploatörens agerande ska dessa kostnader i regel betalas av exploatören. Detta inkluderar bland annat projekteringskostnader och anläggningskostnader. Exploatören ansvarar för att kontakta ledningsägaren för VA, el, fjärrvärme, fiber, och tele med flera för anslutning till exploateringsområdet. Anslutningsavgifter för dessa ledningar regleras i ett separat avtal med ledningsägaren och bekostas av exploatören.

Om det finns misstankar om föroreningar eller fornlämningar bör en markmiljöundersökning respektive arkeologisk utredning med kostnadsuppskattning för eventuella åtgärder tas fram inför färdigställande av köp- och genomförandeavtal. Om inga misstankar finns kan parterna ändå vilja avtala om detta i markanvisningsavtal och/eller köp- och genomförandeavtal. Vanligtvis bekostar då kommunen saneringsåtgärder eller arkeologiska utgrävningar upp till en maximal summa. Kostnader som överstiger denna summa betalas av exploatören. Den maximala summan bestäms av kommunen med hänsyn till områdets förutsättningar, kommunens övriga kostnader och intäkter i det aktuella projektet.

Bankgaranti

Södertälje kommun ställer krav på att exploatören ska lämna en bankgaranti kopplat till ekonomiska åtaganden i köp- och genomförandeavtal. Bankgarantin ska gälla för den period som exploatörens ekonomiska åtagande gentemot kommunen löper.

I vissa fall kan kommunen villkora godkännandet av exploatörens ekonomiska stabilitet och därmed ställa särskilda krav kring villkor som ska uppfyllas vid markanvisning eller inför marköverlåtelse. Detta kan inkludera krav på bankgaranti, borgen av moderbolag, säkerhet eller annat. I förekommande fall krävs en säkerhet redan vid markanvisningsavtal och det är kommunen som godkänner om det ska vara bankgaranti eller moderbolagsborgen.