

Markanvisning i Södertälje

Populärversion av markanvisningspolicy



Så här arbetar vi med markanvisningar i Södertälje

Bakgrund

Vi blir allt fler Södertäljebor och allt fler företag vill etablera sig i kommunen. I vår översiktsplan "Framtid Södertälje, översiktsplan 2013–2030" har vi antagit riktlinjer för hur vi vill utveckla kommunen på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt. Staden och resten av kommunen ska utvecklas genom att knyta ihop olika stadsdelar och binda samman befintliga områden med nya utvecklingsprojekt i och mellan olika tyngtpunkter inom tätorterna.

Södertäljes mål är att 20 000 nya bostäder ska byggas på 20 år och att det samtidigt ska skapas ett brett utbud av samhällsservice och attraktiva bostäder för medborgarna. Vi strävar efter att vara förstahandsvalet för dem som vill flytta till eller etablera sitt företag i Stockholms- och Mälardalsregionen.

Vad är en markanvisning?

En markanvisning är en överenskommelse mellan oss och en exploatör om att utveckla kommunal mark. En markanvisning ger dig, under en begränsad tid, oftast två år, ensamrätt att förhandla med oss om att få köpa den mark du vill bebygga.

Vår markanvisningspolicy

Södertälje kommun antog en ny markanvisningspolicy 2016. Det främsta syftet med den nya policyn är att vi på ett strukturerat sätt ska granska exploatörernas ekonomi och deras referensprojekt.

Vår nya markanvisningspolicy ska:

- Öka bostadsbyggandet
- Främja mångfald och motverka bostadssegregation
- Se till att vi planerar för områden med bostäder av olika upplåtelseformer, storlek och en blandning av exempelvis flerfamiljshus, villor och radhus
- Fördela mark rättvist
- Gynna många aktörer
- Göra våra förväntningar på exploatörerna tydliga

Vem beslutar?

Det är kommunstyrelsen eller tekniska nämnden som beslutar om markanvisning. Beslutet kan handla om vilken sorts markanvisning som ska tillämpas för projektet eller vilken exploatör som ska få en markanvisning.



Så här arbetar vi med markanvisningar i Södertälje



Olika sorters markanvisningar

Vi arbetar med olika typer av mark-anvisningar som kan delas in i två huvudkategorier – direktanvisning och anbuds-förfarande. Vilken metod som är lämpligast bedömer vi från fall till fall utifrån projekts unika förutsättningar.

- **Direktanvisning** använder vi främst när du kommer in i ett tidigt skede, exempelvis om det finns fördelar med att samordna en stor utbyggnad eller behov av ökad variation i projektet. Vid en direktanvisning förväntas du ta ett större samhällsansvar för utbyggnaden av allmänna anläggningar till exempel gator, parker och förskolor.
- **Anbuds-förfarande** använder vi oftast när du kommer in i ett senare skede och när vi har en idé om hur vi vill utveckla marken. Vid anbud tar vi fram ett underlag med förutsättningar och krav, som bland annat kan handla om utformning, pris eller gestaltning. Om marken ligger i ett särskilt attraktivt läge eller har andra utmanande förutsättningar kan vi kräva att anbudet ska innehålla mer omfattande handlingar.

Aktuella markanvisningar

Information om pågående och kommande markanvisningar hittar du på vår hemsida www.sodertalje.se. Där kan du läsa mer om vilka markanvisningar som är på gång samt hur du ska gå tillväga. Vi arbetar med markanvisningar för bostäder, verksamheter och samhällsfastigheter.

Så här går en markanvisning till

När vi har valt ut en exploitör tecknar vi vanligen ett markanvisningsavtal samt ett plankostnadsavtal. Inom två år efter att markanvisningsavtalet har godkänts ska det ersättas med ett genomförandeavtal i vilket marköverlåtelsen regleras. Innan vi säljer marken måste du ha ett godkänt bygglov som stämmer överrens med intentionerna i genomförandeavtalet.

Markpris

Vi säljer mark till marknadsmässiga priser. Om markpriset inte är känt genom nyligen genomförda försäljningar anlitar vi en auktoriserad värderare som utför en oberoende värdering.



Så här arbetar vi med markanvisningar i Södertälje

Det här reglerar vi i avtalen

En markanvisning regleras genom tre olika typer av avtal – markanvisningsavtal, plankostnadsavtal och genomförandeavtal.

Markanvisningsavtalet reglerar överenskommelsen om projektets innehåll mellan oss och exploatören samt båda parterers åtagande under detaljplanefasen. Vi tar fram markanvisningsavtalet i ett tidigt skede, oftast innan detaljplanen har startats. Ett markanvisningsavtal tidsbegränsas till högst två år och kan förlängas om du aktivt drivit projektet under tiden.

I samband med markanvisningsavtalet kan ett plankostnadsavtal tecknas. Plankostnadsavtalet reglerar alla kostnaderna för detaljplanen som du ska stå för, exempelvis nödvändiga utredningar. Om du avbryter projektet eller om politikerna inte godkänner detaljplanen kompenseras du inte.

Markanvisningsavtalet ersätts senare av ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet anger villkoren som gäller för marköverlåtelsen, bland annat köpeskilling, tidpunkt för tillträde, hur det som byggs ska se ut och vad det ska innehålla. Avtalet reglerar också frågor som rör tidsplanering, garantitider, säkerhetsåtgärder och vad som

händer om det blir en tvist mellan oss. När en gällande detaljplan finns tecknas vanligen ett genomförandeavtal direkt.

Krav på exploatörer

Södertälje kommun är mån om att ge markanvisningar till seriösa exploatörer som kan genomföra projekt av god kvalitet och som även har en rimlig tidsplan. Därför har vi vissa krav som du måste uppfylla för att vara aktuella för en markanvisning:

- **Ekonomisk stabilitet** – en tydlig och stabil ägar- och ledningsstruktur, finansiell styrka, inga projekt som omfattas av tvist eller brottsmisstanke samt en god kunskap om byggbranschen.
- **Bostadsbebyggelse av god kvalitet** – tidigare genomförda projekt av god kvalitet, arkitektur och genomförande.
- **Långsiktig kvalitets- och miljöprofil** – du ska ha ett långsiktigt hållbarhetsprogram eller motsvarande.



Vill du veta mer om markanvisning i Södertälje?

Kontakta:

Projekt och exploatering
pex@sodertalje.se
08-523 010 00

