



KS 2025-06-13

Riktlinjer för markanvisning och försäljning av kommunal mark

Samhällsbyggnadskontoret
Nabiha Shahzad
Exploateringsenheten
08-523 010 00
nabiha.shahzad@sodertalje.se



Innehåll

Om dokumentet	2
§1 Bakgrund	3
§2 Tillämpning	3
§3 Mål och utgångspunkter	3
§4 Tilldelningsmetoder	4
Anbudsförfarande	4
Jämförelseförfarande	5
Direktanvisning	5
Markanvisningstävling	5
§5 Beslutsprocessen	5
§6 Allmänna villkor för markanvisningar och försäljningar	6
§7 Krav på ekonomisk stabilitet	7
Bedömningskriterier för ekonomisk stabilitet	8
§8 Krav på bebyggelse av god kvalitet	10
§9 Krav på hållbart byggande	11
Vid markanvisningar för bostadsändamål	11
Vid markanvisningar för verksamhetsmark	11
Inriktningar för näringslivsetableringar	12
§10 Avtal	13
Markanvisningsavtal	13
Köp- och genomförandeavtal	13
§11 Ekonomiska åtaganden	14
Markprissättning	14
Plankostnader och administrationsavgift	14
Kostnader	15
Säkerheter	15

Om dokumentet

Det här är ett dokument innehåller anvisningar och rekommendationer för hur markanvisningar och försäljningar av kommunal mark ska genomföras. Riktlinjerna avser verkställighet och kan betraktas som en slags handbok i de här frågorna. Riktlinjerna fastställs av kommunstyrelsen och gäller tills vidare. De ska följas upp och revideras vid behov.

§1 Bakgrund

Kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen och ska skapa förutsättningar för byggnation av ytterligare bostäder. Kommunen ska även främja företags- och verksamhetsetableringar. Genom att sälja och med tomträtt upplåta kommunalt ägd mark bidrar kommunen till att ansvaret uppfylls. Riktlinjernas syfte är att beskriva kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning och de fördelningsmetoder som kommunen använder sig av vid försäljning av mark och vid tomträttsupplåtelse samt principer för markprissättning. Riktlinjerna är övergripande och vägledande.

§2 Tillämpning

Riktlinjerna tillämpas vid samtliga exploateringar för bostadsändamål, centrumverksamhet/handel, verksamhetsmark och allmännyttiga lokaler som sker i samband med en markanvisning med försäljning eller tomträttsupplåtelse 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. Begreppet *exploatör* definieras som en byggaktör eller etablerare som har för avsikt att utveckla och exploatera mark. Riktlinjerna gäller i sin helhet för markanvisningar, försäljningar och tomträttsupplåtelser för exploateringar.

Riktlinjerna tillämpas *inte* vid försäljning av småhustomter till privatpersoner för egen bebyggelse. Riktlinjerna 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

Utgångspunkten för markanvisningar och markförsäljningar grundar sig i de politiskt beslutade målen om samhällsutveckling samt kommunens övergripande styrdokument som berör stadsplanering. De omfattar bland annat översiktsplanen, gällande mål- och budget och andra, av kommunen antagna strategier, riktlinjer och policys.

All utveckling ska ske med hänsyn till områdenas unika förutsättningar, vilket innebär att lösningarna blir olika beroende på var i kommunen åtgärderna genomförs. Utvecklingen av enskilda projekt ska alltid utgå från platsens unika förutsättningar och behov.



Utveckla befintliga bebyggelseområden



Stärka sociala och ekologiska samband



Skapa blandade lokalsamhällen



Uppnå värdeskapande utveckling

Riktlinjer för markanvisningar försäljning av kommunal mark ska bidra till att;

- Realisera intentionerna i kommunens översiktsplan
- Planering och genomförande av ny bebyggelse ska bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt
- Främja en stadsutveckling med god kvalitet samt attraktiva och trygga miljöer
- Fördela marken genom en tydlig, transparent och förutsägbar process
- Motverka bostadssegregation och ojämlikhet genom att få till stånd ett varierat utbud av bebyggelse typ och upplåtelseform i varje stadsdel
- Skapa och vidmakthålla en diversifierad arbetsmarknad
- Motverka ekonomisk brottslighet inom fastighetsbranschen

§4 Tilldelningsmetoder

Ett av kommunens starkaste verktyg för att realisera översiktsplanen är val av tilldelningsmetod. Markanvisningarna genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra för olika typer av aktörer att delta samt god konkurrensutsättning. 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 bestående av minst två (2) sakkunniga tjänstemän utifrån kriterierna som framgår av förfrågningsunderlaget.

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 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

Ansökan om markanvisning skickas till kommunens exploateringsenhet. 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. Samtliga exploatörer som lämnat intresse får återkoppling med motivering oavsett om man fått tilldelning eller inte.

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.

S6 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 i stället.
4. Höga ambitioner avseende klimat- och miljö och social hållbarhet prioriteras.
5. Projekt som avbryts eller försenas till följd av beslut under planprocessen ger varken rätt till ny markanvisning som compensation eller rätt till ersättning.
6. Exploatören ska under hela markanvisningstiden uppfylla de krav som ställs i Kommunens Riktlinjer för markanvisning och försäljning av kommunal mark. Om exploatören inte längre uppfyller kraven har kommunen rätt att häva markanvisningen.
7. 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.
8. Återtagen markanvisning ger ej rätt till ersättning.
9. 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 med mera.
10. Exploatören ska, när 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 med mera.

11. 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.
12. Kommunen ställer krav på redovisning av bygglovshandlingar inför den formella bygglovsansökan för att säkerställa att överenskommen gestaltning, utformning och kvalitet uppfylls.
13. 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 genomförandeval, 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. Eventuella villkor för godkännande av exploatörens ekonomiska stabilitet vid motpartsgranskningen kan skrivas in i markanvisnings-avtal och/eller köp- och genomförandeval. 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 långgivare
- 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 och 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.
- Referenser och genomförande av tidigare projekt är goda och ingen allvarlig kritik ska finnas.
- Exploatörens projektkalkyl bedöms som rimlig och marknadsmässig.
- 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

Varje enskilt projekt i Södertälje ska bidra till bra arkitektur, hållbart byggande och omsorgsfull gestaltning och vara värdeskapande utifrån platsens unika förutsättningar. För att få en markanvisning, köpa kommunalägd mark eller erhålla en upplåtelse måste exploatören redovisa en tydlig arkitektonisk idé och 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 krav på gestaltning och utformning regleras i kommande köp- och genomförandeavtal.

§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 teckna ett hållbarhetskontrakt och förbinda sig att arbeta med utvalda hållbarhetspunkter i enlighet med kommunens 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.

Företräde ges till exploatörer som arbetar med social hållbarhet 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

I Södertälje finns utmärkta förutsättningar för att etablera, driva och utveckla företag, tack vare ett dynamiskt näringsliv med över 8 200 företag och en positiv tillväxttrend. Kommunens attraktiva och strategiska läge har gjort den till ett hem för världsledande aktörer som Scania och AstraZeneca i över ett sekel. Här möts industri och landsbygd, där industriell tillverkning samexisterar med hållbar livsmedelsproduktion, samtidigt som stadskärnan erbjuder en levande miljö för handel och service.

All kommunalägd mark är en tillgång för kommunens invånare och ska hanteras affärsmässigt och långsiktigt. För att säkerställa politiskt uppställda mål arbetar Södertälje aktivt med att skapa lokaliseringsmöjligheter för olika typer av verksamheter. Vid förfrågningar om köp eller upplåtelse av kommunal mark utvärderas flera parametrar för att stärka kommunens långsiktiga tillväxt och näringslivets utveckling.

Inriktningar för näringslivsetableringar

För att bedöma de etableringsförfrågningar som kommer till Södertälje kommun används nedanstående inriktningar för att säkerställa en strategisk och hållbar utveckling. Dessa inriktningar bidrar till en transparent och förutsägbar process där etableringar kan utvärderas utifrån kommunens långsiktiga mål. Genom att arbeta utifrån tydliga inriktningar kan kommunen prioritera etableringar som stärker den lokala arbetsmarknaden, bidrar till innovation och diversifiering samt stödjer en ekonomiskt och miljömässigt hållbar tillväxt.

Tillsammans skapar dessa inriktningar för etableringsförfrågningar förutsättningar för en dynamisk och hållbar utveckling av Södertäljes näringsliv, samtidigt som de stärker arbetslivet och bidrar till kommunens långsiktiga tillväxt.

Arbetsstillfällena och kompetensförsörjning

Etableringar som skapar nya arbetsstillfällena och underlättar för fler Södertäljebor att snabbare komma ut i arbetslivet, samtidigt som arbetsgivare får tillgång till rätt kompetens, är en viktig del av kommunens utveckling. Lika betydelsefulla är etableringar som stärker befintliga anställningar, skapar instegsjobb och främjar kvinnodominerade yrken, då dessa bidrar till en mer inkluderande och hållbar arbetsmarknad.

Strategisk samhällsplanering

I dispositionen av kommunens mark beaktas flera faktorer för att säkerställa en strategisk samhällsplanering som kan skapa förutsättningar för omlokaliseringar och att stödja befintliga näringsverksamheter i deras expansion samt möjliggöra utveckling av olika företags, bostads och naturområden.

Förstärkning av Södertäljes näringsliv

Etableringar som kompletterar och stärker befintliga verksamheter samt bidrar till en mer konjunkturresilient lokal ekonomi och främjar innovation. Dessutom är etableringar som möjliggör tillväxt inom sektorer med hög tillväxtpotential i Södertälje eller som idag saknas i kommunen av intresse.

Hållbarhet

Vid bedömning av etableringsförfrågningar är hållbarhet en central faktor, där ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet vägs in i beslutet. Etableringar som bidrar till minskade utsläpp och främjar en cirkulär ekonomi, liksom verksamheter som är socialt inkluderande och skapar möjligheter för fler att delta i arbetslivet. Dessutom är en stabil ekonomisk grund viktig, då den säkerställer både långsiktighet och genomförandeförmåga av etableringen.

Attraktivitet

Vid bedömning av etableringsförfrågningar är attraktivitet en viktig faktor, där etableringar som stärker Södertäljes varumärke med genomtänkt gestaltning som skapar attraktiva miljöer, bygger på innovation, nytänkande lösningar som bidragande till en positiv och dynamisk utveckling vilket lockar fler goda investeringar till kommunen.

Sunda företag

Vid bedömning av etableringsförfrågningar är det mycket viktigt att skapa möjligheter för seriösa och hållbara företag samtidigt som risken för etableringar med osunda affärsmetoder

hindras. Detta säkerställer en stabil och ansvarsfull näringslivsutveckling i Södertälje. Inför markanvisning eller markförsäljning genomförs en noggrann granskning av exploatörer, där bland annat ägarförhållanden, ekonomi, finansiering och tidigare projekt undersöks.

§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 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 kommunens riktlinjer för markanvisningar och försäljningar.

I markanvisningsavtalet regleras bland annat projektets innehåll och geografiska avgränsning, exploatörens ekonomiska åtaganden såsom preliminär köpeskilling, 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 överlåter marken till exploatören först efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. I vissa särskilda fall kan kommunen i stället 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 eventuellt exploateringsbidrag och administrationsavgift
- tidplan, etappindelning, samordning under byggtiden och etablering, fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggningar, tillstånd såsom bygglov, upplåtelse av etableringsområdet, med mera.
- flytt av ledningar, anslutningsavgifter
- geoteknik, markmiljö, arkeologi och saneringsbehov
- dagvatten- och skyfallshantering, avfallshantering, parkering, buller
- kommunens behov av att reservera byggrätter för annat än enskilt bebyggande
- säkerhet och 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 och eventuella övriga kostnader samt bankgaranti.

Markprissättning

Södertälje kommun säljer mark till marknadsmässigt pris enligt gällande lagstiftning i Kommunallagen, Konkurrenslagen och EU-direktiv om otillåtet statsstöd. 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 överlåtelse tidpunkt, 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 överlåtelse tidpunkt, och detsamma gäller om det avser tomrättsupplåtelse. Om en likvärdig värdering har utförts i närtid kan denna tillämpas i stället om kommunen finner den jämförbar. I särskilda fall har markpriset avtalats redan i markanvisningsavtalet och regleras då normalt med

index med bastal 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, enligt taxa beslutad av Kommunfullmäktige. 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 med lagakraftvunnen detaljplan, dvs. då exploatören inte medverkat i planprocessen, ingår i regel plankostnader i köpeskillingen och ingen separat avgift tas ut.

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 genomförandeval. Om inga misstankar finns kan parterna ändå vilja avtala om detta i markanvisningsavtal och/eller köp- och genomförandeval. Kommunen står för kostnaderna om inte särskilda skäl finns.

Säkerheter

Södertälje kommun ställer krav på att exploatören ska lämna en bankgaranti kopplat till ekonomiska åtaganden i köp- och genomförandeval. Bankgarantin ska gälla för den perioden 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.