

Markanvisningspolicy 2017

**Riktlinjer för
markanvisningar
i Salems
kommun**



Salems
kommun



Markanvisningspolicyn är antagen av kommunfullmäktige den 2016-11-17

Inledning

Salem har som mål att bygga 450 nya bostäder under perioden 2015-2020

För att Salems kommun ska bidra till länets bostadsförsörjning bör det enligt Tillväxt - och regionplaneförvaltningen byggas mellan 50 och 100 bostäder per år fram till 2030. Med nuvarande planering uppfyller Salem sin del av regionens bostads - byggande endast fram till 2020

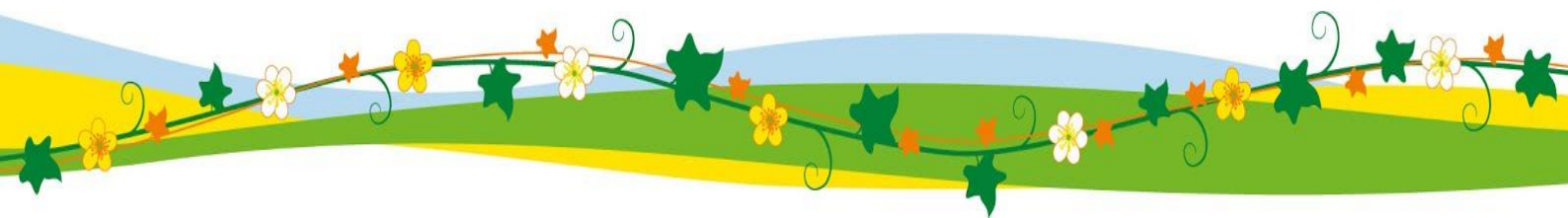
Under perioden 2000–2014 byggdes 782 bostäder i kommunen. I genomsnitt blir det 56 nya bostäder per år. Av dessa var ungefär 60 % småhus. Under perioden 2015–2020 beräknas att 450 nya bostäder ska byggas i kommunen. Det är bland annat utbyggnad av Rönninge centrum, Salems Centrum och södra Hallsta samt förtätning av småhus i sydvästra Rönninge.

Innebörden av markanvisning

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre/exploatör som ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett kommunägt markområde för bebyggande.

Mark och exploatering:

”För att få exploatera ett område med småhus eller flerbostadshus fordras i regel detaljplan. Om det inte finns en detaljplan eller om en detaljplan behöver ändras kan en exploatör, byggtreprenör, fastighetsägare söka ett så kallat planbesked hos kommunen



Syftet med riktlinjerna

Riktlinjer syftar till att skapa förutsättningar för bebyggelseutvecklingen i Salems kommun och tydliggöra kommunens förhållningssätt för markförsäljningar. Huvudprincipen vid markanvisning i Salems kommun är att överlåta (sälja) marken.

Hur kommunen upprätthåller de uppsatta målen, *Salems kommun en av Södertörns bästa boendemiljöer* samt *att Salems kommun ska ta ansvar för utvecklingen mot en allt mer hållbar miljö*, beror till stor del på hur kommunen behandlar sitt markinnehav. Målet med att *Salems kommun ska ha en stabil ekonomi* innebär att kommunen ska få en skälig avkastning på sitt markinnehav.

Salems kommun har som mål att bli en av Södertörns bästa boendemiljöer samt ta ansvar för utvecklingen mot en allt mer hållbar miljö

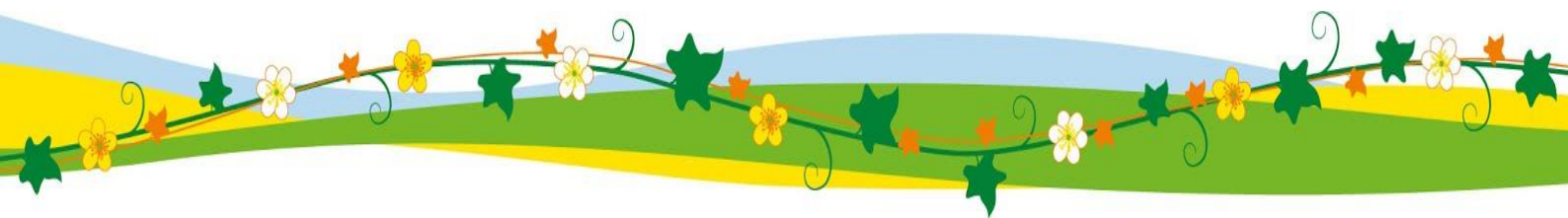
Generellt om markanvisningar i Salems kommun och villkor för försäljning

Riktlinjerna för markanvisningar behandlar försäljning av kommunal mark. Riktlinjerna gäller inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Försäljning av villatomter för enskilt byggande sker huvudsakligen via den kommunala tomtkön.

Kommunen kan också utföra mindre markregleringar som inte faller inom ramen för riktlinjerna. Riktlinjerna behandlar inte heller markupplåtelse samt kommunens förvärv av mark.

I de fall kommunen beslutar om val av exploatör för anvisat markområde under pågående planarbete tecknar kommunen i regel ett planeringsavtal. Därefter ingår inom ramen för markanvisningen, själva planläggningen av marken för ändamålet.

Under framtagande av detaljplanen pågår parallellt en förhandling om ett marköverlåtelseavtal med tilldelad exploatör. Kommunfullmäktige godkänner marköverlåtelseavtal samtidigt som antagandebeslut av detaljplan fattas. En markanvisning kan också ske efter antagande av en detaljplan.



Kommunens roll

Kommunens roll som markägare

Kommunen har det yttersta ansvaret för bebyggelseutvecklingen och den fysiska samhällsplaneringen. Kommunen har också ansvar för bostadsförsörjningen och att säkerställa allmänna intressen. Genom plan- och bygglagen (PBL) har kommunen starkt styrmedel över markanvändningen, men också som markägare har kommunen möjligheter att påverka utvecklingen.

Externa intressenter, främst exploatörer, men också kommuninvånarna, ska kunna veta vilka förutsättningar som gäller för försäljning av kommunägd mark.

Riktlinjerna ska klargöra möjligheterna för utbyggnad på den kommunägda marken samt även kommunens krav för bebyggelse hos exploatörer.

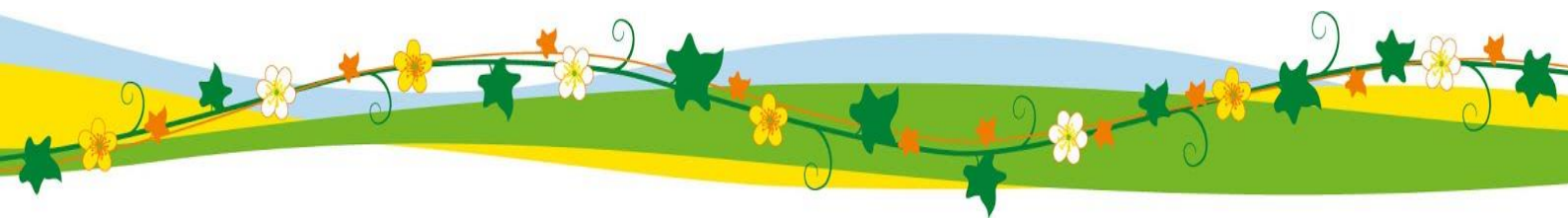
Initiering och val av metod för markanvisning

En markanvisning kan initieras på två olika sätt:

- Kommunens planer för ny bebyggelse eller utveckling av befintlig, t ex bostäder, arbetsplatser eller kommunens egna behov av verksamhetslokalisering (t ex skola, särskilt boende m.m.).
- Exploatör lämnar in förslag som ansökan om planbesked vilket prövas av kommunen.

Kommunens markinnehav

Av Salems totala yta ägs omkring 70 % av Stockholm vatten. Området är en del av Borsjöns reservvattentäkt som är skyddat och utpekad som en grön kil i Stockholms län. Inom tätortsdelerna Rönninge/Salem är en mindre del av kommunens mark exploateringsbar



En markanvisning kan utföras på tre olika sätt:

- Anbud (försäljning genom budgivning)
- Direktanvisning (en exploatör markanvisas direkt ett område)
- Markanvisningstävling (idéprövning och försäljning genom anbud eller direktanvisning)

Riktlinjer för markanvisningar

1. Förutsättningar för markanvisningar i Salems kommun

Markanvisningar ska huvudsakligen initieras av kommunen. Kommunstyrelsen beslutar om att en markanvisning ska ske för ett visst område samt vilken tilldelningsmetod (anbud, direktanvisning, markanvisningstävling) som ska användas.

Utvärdering av förslag, anbud eller tävlingsbidrag kommer att ta sin utgångspunkt i kriterier som formuleras av kommunen för respektive projekt (markpris, utformning, gestaltning med mera).

Anbud (försäljning med budgivning)

Anbud

Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i ett prospekt som tas fram av kommunen. Prospektet samt tidpunkt för exploatör att lämna ett anbud annonseras i lämpliga medier och på www.salem.se samt till intressenter enligt en intresseanmälningslista. Anbudsförandet kan tillämpas antingen när en detaljplan ska tas fram för ett område eller när det finns en gällande detaljplan.

Direktanvisning (en exploatör markanvisas ett område)

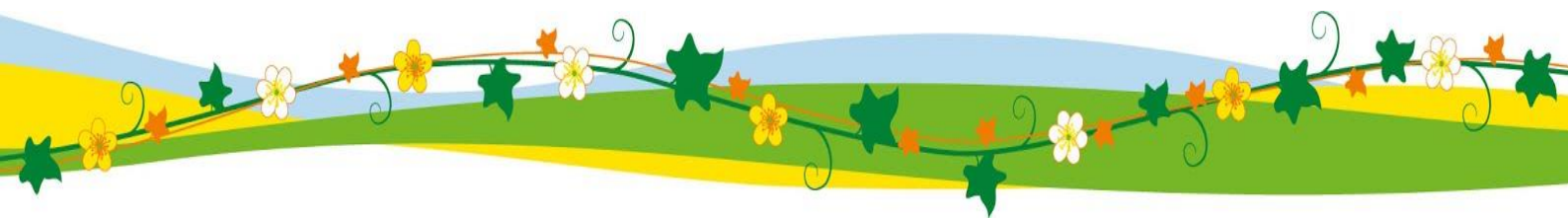
Direktanvisning

Direktanvisning används till exempel när det enligt kommunens preferenser och önskemål står klart att endast en eller ett fåtal byggherrar är aktuella för ett område. Försäljningen av mark ska ske enligt marknadsmässig värdering. Direkt markanvisning kan tillämpas antingen när en detaljplan ska tas fram för ett område eller när det finns en gällande detaljplan.

Markanvisningstävling (idéprövning och försäljning med anbud)

Markanvisning

Markanvisningstävling används i kommunen när platsen eller ändamålet så kräver, till exempel vid projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi behöver prövas.



För en markanvisningstävling tar kommunen fram ett program som beskriver kriterierna och förutsättningarna, vilka annonseras i lämpliga medier och på www.salem.se.

I programmet ska det framgå under vilken tidsperiod exploitören ska lämna in sitt förslag.

Markanvisningstävling kan tillämpas antingen när en detaljplan ska tas fram för ett område eller när det finns en gällande detaljplan.

- Kommunens strävan är att ge olika exploitörer möjlighet att få verka i kommunen. Fler än en exploitör kan bli markanvisade inom ett planområde. Ifall fler än en exploitör blir markanvisade inom ett planområde ska marköverlåtelseavtal med respektive exploitör tecknas och godkännas av kommunfullmäktige.
- Kommunstyrelsen beslutar också när i tid en markanvisning bör genomföras, vilket baseras på kommunens årliga planering och prioritering av projekt.
- Kommunfullmäktige beslutar alltid om marköverlåtelseavtal. Kommunen tillämpar i huvudsak inte upplåtelse av mark med tomträtt. Mindre markregleringar värderas och säljs i samband med fastighetsregleringen hos Lantmäteriet.

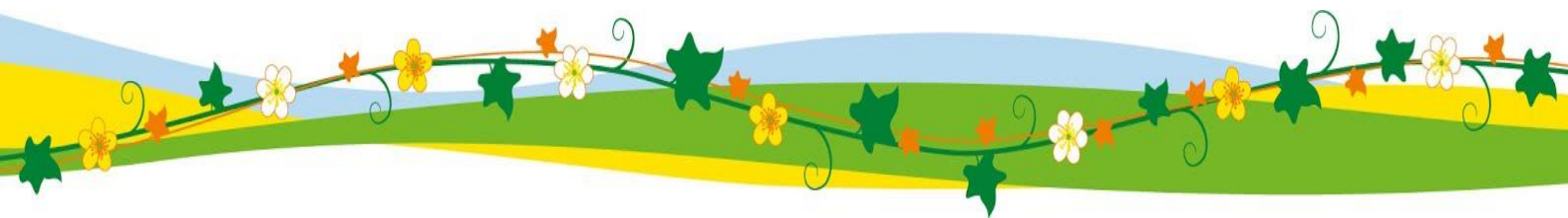
Information om kommunens markanvisningar aviseras på kommunens hemsida med mera.

2. Allmänna krav på exploitörer för att få markanvisning

De generella kraven på exploitörer är desamma oavsett vilken tilldelningsmetod som används. Beroende på projektets storlek och omfattning ska exploitör kunna redovisa:

- allmänna kunskaper om byggande och planering genom referenser,
- specifika kunskaper om det aktuella projektets ändamål (t ex bostadsbyggande, förskolor, gruppboende),
- långsiktig kvalitets- och miljöprofil (t ex certifiering av miljöklassat byggande), samt,
- ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet.

Kommunen vill också främja en mångfald i boendet. Det innebär att kommunen vill ha en variation när det gäller upplåtelseformer och hustyper samt lägenhetsstorlekar.



3. Miljö- och klimat

Vid byggande på mark som kommunen överlåter har kommunen en hög ambition för miljömässigt hållbart byggande. Kommunen har följande villkor vad det gäller miljöanpassat byggande.

Energieffektivitet

Bästa teknik ska användas för att minimera energibehovet för byggnaders anläggande och drift. För bostadens/lokalens uppvärmning bör fjärrvärme eller helt förnyelsebar energi användas.

Byggprocessen

Miljöbelastning ska minimeras under byggprocessen. Det innebär att transporter av byggmaterial och hantering av schakt- samt fyllnadsmassor samordnas. Under byggprocessen ska exploatören ha ett genomgående miljötänkande, vilket omfattar alltifrån samåkning, samordnad varudistribution och återvinning.

Hälsa och byggmaterial

God inomhusmiljö ska säkerställas. Bra miljöval ska beaktas vid materialval och kemikalier som byggs in vid nybyggnation.

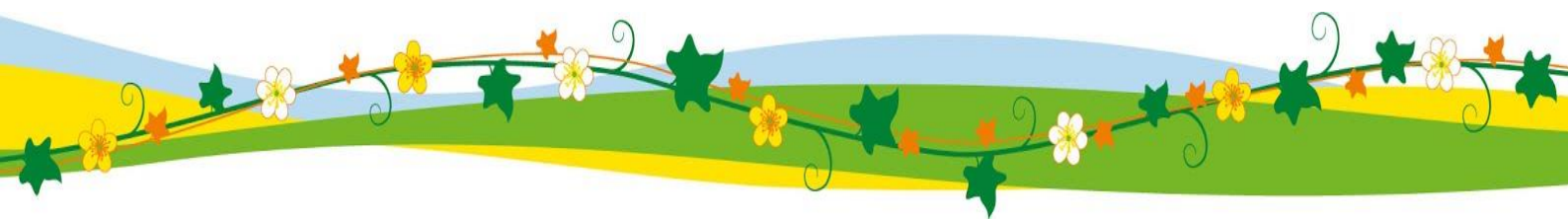
Uppföljning och kvalitet

En exploatör ska helst miljöklassa projekt enligt någon av de certifieringssystem som finns på marknaden. Vid uppförande av flera byggnader ska alla husen byggas i likvärdig standard.

Villkor för
miljöanpassat
byggande

4. Markanvisningens tidsbegränsning

Tilldelad markanvisning till exploatör gäller i två år från laga kraftvunnen detaljplan eller i två år från tilldelad markanvisning. Det innebär att startbesked för bygglov ska vara utfärdat inom dessa två år. I annat fall förfaller markanvisningen utan rätt till ersättning och kommunen har då rätt att anvisa annan exploatör.



5. Planeringsavtal och markprissättning

Ett planeringsavtal är ett avtal mellan kommunen och en exploatör för planering och genomförande av byggande på kommunal mark. Planeringsavtal tecknas när detaljplan ska tas fram. I planeringsavtal ska bland annat följande regleras:

- exploaterings innehåll, storlek och användning,
- upplåtelseform för bostäder med mera,
- markprissättning för den kommunala marken,
- principerna för kostnadsfördelningen för utbyggnaden av allmänna anläggningar till följd av exploateringen,
- utförande och finansiering av planarbetet,
- förutsättningar för genomförandet samt,
- vad det slutliga marköverlåtelseavtalet ska reglera.

På kommunens begäran ska exploatör upplåta bostäder/lokaler för till exempel barn- och äldreomsorg eller andra boendeformer som ingår i kommunala åtaganden.

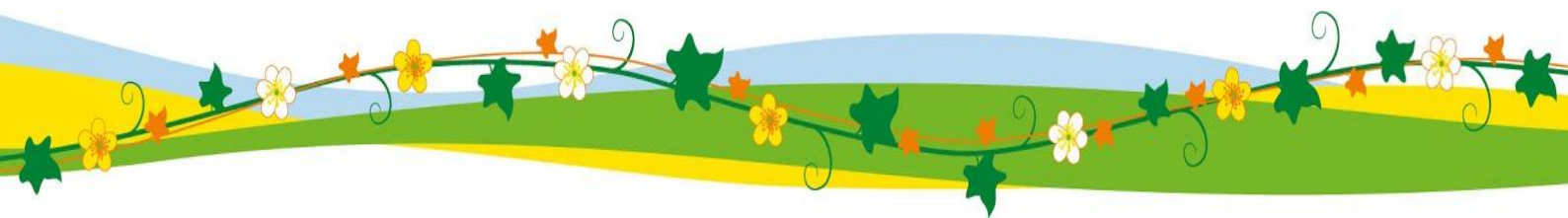
Om kommunen är huvudman för allmänna anläggningar kommer kommunen att ansvara för att utbyggnaden av dessa anläggningar genomförs. Kommunens kostnader för infrastruktur (t ex gator, torg och park) ska vanligtvis kompenseras med intäkter från markförsäljningen och/eller gatukostnadsersättningar.

Planering som avbryts eller om detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte exploatören rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Markanvisningen/planeringsavtalet får inte överlåtas utan kommunfullmäktiges medgivande.



I planeringsavtalet förbinder sig exploatören att bekosta framtagande och genomförande av detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Beroende på typ av exploatering kan kommunen för planläggningen debitera för nedlagd tid enligt gällande timtaxa, vilket regleras i planeringsavtal. Kostnader för externt utförda utredningar, såsom förprojekteringar av gator och VA, markundersökningar med flera, som kommunen upphandlat vidarefaktureras till exploatören. Exploatören står för den ekonomiska risken för planarbetet.



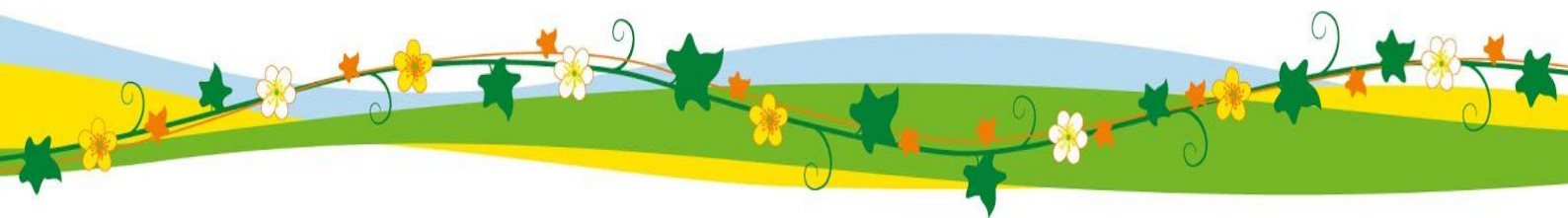
6. Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtalet reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören. Innehållet i marköverlåtelseavtal anpassas till varje enskilt fall. Det geografiska området som avtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde.

Följande punkter är exempel som kan eller ska regleras i ett marköverlåtelseavtal:

- markföreningar,
 - skydds- och säkerhetsåtgärder,
 - bebyggelsens utformning,
 - tidsplanering,
 - kontroller och garantier för exploatörens åtaganden,
 - ansökning om och bekostande av lantmäteriförrättning,
 - förfarande vid tvister,
 - ersättningar för marköverlåtelser och ersättningar för allmänna anläggningar.
-
- Tillämpliga delar i planeringsavtalet överförs till marköverlåtelseavtalet.
 - I de fall det finns utarbetade gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till marköverlåtelseavtalet.
 - Om detaljplanen inte vinner laga kraft ger inte det exploatören rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning.
 - Marköverlåtelseavtal får inte överlåtas utan kommunfullmäktiges medgivande.
 - Kommunens markprissättning ska utgå från marknadsmässiga förutsättningar.

Kommunens
markprissättning
ska utgå från
marknadsmässiga
förutsättningar





Kontakt

Miljö-och samhällsbyggnadsförvaltningen

Adress

Salems kommun
MSB
144 80 Rönninge

Besöksadress

Säby Torg 16

Telefon

08-532 59 800 (vxl)

E-post

Fornamn.efternamn@salem.se

Läs mer

[www.salem.se/bygga-bo--miljo/mark-och-exploatering/
markanvisningar/](http://www.salem.se/bygga-bo--miljo/mark-och-exploatering/markanvisningar/)

