



KS § 91

Dnr KS/2024:56 – 003

## Revidering - Riktlinjer för markanvisningar i Strängnäs kommun

### Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. upphäva riktlinjer för markanvisningar antagna av kommunfullmäktige 2018-01-29,
2. anta riktlinjer för kommunala markanvisningar Strängnäs kommun enligt förslag daterat 2024-02-02.

### Beslutsgång

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att detta blir kommunstyrelsens beslut.

### Beskrivning av ärendet

Med hänsyn till det rådande läget kopplat till den organiserade brottsligheten behöver kommunen nu vita brottsförebyggande åtgärder för att säkerställa att kommunen samarbetar med rätt exploatörer.

Den nu gällande riktlinjer för kommunala markanvisningar beslutad av kommunfullmäktige 2018-01-29, saknar det stöd som kommunen behöver för att kunna vidta dessa brottsförebyggande åtgärder. Av den anledningen behöver riktlinjerna revideras.

Revideringen syftar till att ställa högre krav på exploatörer gällande främst ekonomisk stabilitet. Vid bedömning av kravuppfyllnad avseende ekonomiska stabilitet ska en oberoende motpartsgranskning genomföras som underlag till bedömningen, såvida det inte är uppenbart att en sådan granskning saknar betydelse. Detta ska ge kommunen möjlighet att neka och avsluta markanvisningar när exploatören inte uppfyller de krav som ställs om bland annat ekonomisk stabilitet.

Riktlinjerna har även kompletterats med mer innehåll och stödjande text som är av betydelse inför att kommunen ska ingå markanvisningsavtal med en exploatör.

I arbetet med revideringen av riktlinjerna har förvaltningen hämtat inspiration och formuleringar från främst Södertälje kommuns markanvisningspolicy som ligger i framkant i arbetet med att motverka den organiserade brottsligheten.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



### Förändringar

Mindre justeringar och tillägg under rubrikerna:

- Bakgrund och syfte
- Kommunens mål med marköverlåtelse
- Kommunens utgångspunkter för upprättande av markanvisningsavtal
- Beslut om tilldelning av markanvisning och val av exploatör

Nya rubriker med ny text:

- Kommunens mål med riktlinjerna
- Krav på ekonomisk stabilitet och lämplighet
- Krav på bebyggelse av god kvalitet
- Krav på hållbart byggande
- Ekonomiska åtaganden

Riktlinjerna innehåller i övrigt samma grundinnehåll som tidigare version.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

### **Uppföljning**

Riktlinjerna gäller tills vidare och revideras vid behov eller då ny lagstiftning påkallas. Uppföljning av dokumentet görs vart annat år.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteutlåtande riktlinjer för kommunala markanvisningar, 2024-03-18

Styrdokument, Riktlinjer för kommunala markanvisningar i Strängnäs

kommun, förslag, 2024-02-02

Styrdokument, Riktlinjer för kommunala markanvisningar, antagen, 2017-11-16

### **Beslutet skickas till**

Kommunfullmäktige

Mark- och exploateringsenheten för kännedom

Kommunrevisionen för kännedom

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



<b>Beslutad när:</b>	2024-xx-xx § x
<b>Beslutad av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Diarienummer:</b>	KS/2024:56 - 003
<b>Ersätter:</b>	Riktlinjer för kommunala markanvisningar beslutad av kommunfullmäktige 2018-01-29 § 13
<b>Gäller för:</b>	Kommunstyrelsen samt mark- och exploateringsenheten
<b>Gäller fr o m:</b>	2024-xx-xx
<b>Gäller t o m:</b>	Tills vidare
<b>Dokumentansvarig:</b>	Mark- och exploateringschef
<b>Uppföljning:</b>	Vartannat år

## Riktlinjer för markanvisningar i Strängnäs kommun

Riktlinjerna syftar till att tydliggöra Strängnäs kommuns arbete med markanvisningar.



## Innehåll

1	Bakgrund och syfte.....	3
1.1	Förbehåll .....	3
2	Strängnäs kommuns målsättning.....	4
2.1	Riktlinjen.....	4
2.2	Marköverlåtelse .....	4
3	Kommunens utgångspunkter för upprättande av markanvisningsavtal .....	5
3.1	Krav på ekonomisk stabilitet och lämplighet .....	5
3.2	Krav på bebyggelse av god kvalitet .....	6
3.3	Krav på hållbart byggande.....	6
3.4	Ekonomiska åtaganden.....	7
4	Metoder för tilldelning av markanvisning .....	8
4.1	Direktanvisning .....	8
4.2	Anbuds förfarande .....	8
4.3	Tävlingsförfarande.....	8
5	Beslut om tilldelning av markanvisning och val av exploatör .....	9
5.1	Val av exploatör .....	9
6	Tomter för småhus och verksamheter till försäljning.....	10
6.1	Småhustomter .....	10
6.2	Verksamhetstomter.....	10
7	Prissättning av kommunal mark .....	11
8	Handläggningsrutiner vid förfrågan om markanvisning .....	12



## 1 Bakgrund och syfte

Strängnäs kommun arbetar med markanvisningar i enlighet med lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses i denna lag *”en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”*, se 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Enligt lagstiftningen ska riktlinjerna innehålla *”kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”*, se 2 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Riktlinjerna för markanvisning ska betraktas som vägledande och ska 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.

### 1.1 Förbehåll

Strängnäs kommun förbehåller sig rätten att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl och om det är motiverat för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.



## 2 Strängnäs kommuns målsättning

### 2.1 Riktlinjen

Strängnäs kommun har som mål och ambition att riktlinjerna ska bidra till att;

- Öka bostadsbyggande och verksamhetsetableringar i kommunen
- Minska klimatpåverkan och resursanvändning från byggnation på kommunens mark.
- 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

### 2.2 Marköverlåtelser

Kommunen äger mark inom planerade utvecklingsområden för bostäder och verksamheter. Ett av kommunens syften med att äga mark är för att säkerställa att kommunen utvecklas i enlighet med kommunens övergripande mål och vision.

Genom markanvisningar fördelas kommunägd mark till olika intressenter för byggnation. Kommunen strävar efter en variation i bostadsbyggandet med en balans mellan olika upplåtelseformer och olika aktörer.

För att säkerställa en utveckling i överensstämmelse med kommunens övergripande mål, är det viktigt att tilldelningen av kommunal mark sker i samspel med kommunövergripande strategidokument såsom översiktsplan med fördjupningar, klimat- och energiplanen, detaljplaneprogram, riktlinjer för bostadsförsörjning samt riktlinjer för klimatpåverkan och resurseffektivitet vid byggnation. Vilka policies, styrdokument och riktlinjer som är relevant för projektet förtydligas i avtal.



### **3 Kommunens utgångspunkter för upprättande av markanvisningsavtal**

Vid alla markanvisningar ställer kommunen krav på att exploatören har den kompetens, ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresset som krävs för att kunna genomföra projektet.

När en exploatör tilldelas en markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal som gäller i upp till två år eller tills dess detaljplan för markanvisningen vinner laga kraft. Efter avtalstidens utgång har kommunen rätt att göra en ny markanvisning eller att förlänga avtalet. Om ett avtal om marköverlåtelse inte träffats inom avtalsperioden är kommunen fri att göra en ny markanvisning. Förlängning kan dock medges om förseningen beror på omständigheter som exploatören inte råder över.

Senast på den dag då markanvisningen upphör ska avtal om marköverlåtelse tecknas. Om avtal inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande. Kommunen har rätt att villkora avtalen med viten/tilläggsköpeskilling i syfte att motverka överlåtelser utan kommunens medgivande, även efter markförsäljning. Kommunen har även rätt att villkora avtalen med vite i syfte att markanvisningen ska följas.

Exploatören ska under hela markanvisningstiden uppfylla de krav som ställs i riktlinjerna och undertecknade avtal. Kommunen har rätt att återta en markanvisning under avtalsperioden om exploatören uppenbart inte följer samtliga krav, avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

#### **3.1 Krav på ekonomisk stabilitet och lämplighet**

Innan kommunen går vidare med tilldelning av markanvisning kräver kommunen att vissa kriterier för ekonomisk stabilitet är uppfyllda.

Enligt Strängnäs kommuns definition innefattar ekonomisk stabilitet hos en exploatör tydliga ägarförhållanden, god koncernstruktur, en stark ekonomi och transparent finansiering, en vandelsfri organisation samt genomförandeförmåga och projekterfarenhet. Samt att verksamheten och tidigare projekt är fri från tvister och brottsmisstanke.

För att motverka att kommunen gör affärer med exploatörer som omfattas av kriminell verksamhet ska kommunen inför kommande markanvisningar och marköverlåtelser undersöka motparten utifrån ställda krav. Exempel på kriminell verksamhet kan vara penningtvätt, finansiering av terrorism, korruption och



organiserad brottslighet. Bedömningen/granskningen sker utifrån myndigheters uttalanden och rekommendationer.

Vid bedömning av kravuppfyllnad avseende exploatörens ekonomiska stabilitet och övrig lämplighet ska en oberoende motpartsgranskning genomföras som underlag till bedömningen, såvida det inte är uppenbart att en sådan granskning saknar betydelse. Vid en motpartsgranskning bör även företrädarna, bolaget och dess koncern granskas liksom var finansiering för projektet kommer ifrån. Genomförda motpartsgranskningar är skyddade i enlighet med 19 kap. 3 § Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Exploatören ska, om kommunen begär det, lämna in de underlag som behövs till motpartsgranskningen och kommunens bedömning. Dessa underlag kan inkludera exempelvis delårsbokslut, kreditupplysningar, finansieringsplan, referenser på/av liknande byggnationer, projekt med mera.

Motpartsgranskningen genomförs innan markanvisningen tilldelas.

### **3.2 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 Strängnäs kommun bedömer som god kvalitet. Vid bedömningen 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 genomförandeavtal.

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 i första hand in i köp- och genomförandeavtal.

### **3.3 Krav på hållbart byggande**

Exploatören måste visa engagemang för hållbart byggande. Genom hela processen bör exploatören därför inkludera det miljömässiga, ekonomiska och sociala hållbarhetsperspektivet.





Inför markanvisningar eller överlåtelse för bostadsändamål ska exploatören redovisa ett hållbarhets-/och eller miljöprogram samt lämna en beskrivning av hur detta är tänkt att tillämpas i den aktuella markanvisningen. Vid bedömningen av exploatörens program tar kommunen hänsyn till hur den omsätts i praktiken samt hur exploatörens program har tillämpats i tidigare genomförde projekt.

Programmet ska utformas i enlighet med kapitel 4 i Strängnäs kommuns klimat och energiplan, samt riktlinjer för klimatpåverkan och resurseffektivitet vid byggnation i Strängnäs kommun. Särskilt viktigt är de maximala gränsvärden för klimatpåverkan kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA samt ta hänsyn till Agenda 2030, mål 11: Hållbara städer och samhällen.

Från den 1 januari 2022 antogs en ny lag som avser krav på klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader. Det innebär att exploatörer ska redovisa vilken klimatpåverkan deras planerade byggnad har. Även detta ska inkluderas i exploatörens hållbarhets- och/eller miljöprogram.

När det byggs nytt bör det göras med byggmaterial som har låg klimatpåverkan. Det handlar om att minska mängden byggmaterial och cirkulera byggmaterial och produkter genom återbruk. Bostäderna och lokalerna ska också vara energieffektiva, ha klimatsmart uppvärmning, vara flexibla och främja ett transporteffektivt samhälle.

### **3.4 Ekonomiska åtaganden**

I samband med att markanvisningsavtal tecknas ska en markanvisningsavgift om 10 % av det uppskattade försäljningspriset på området erläggas till kommunen. Avgiften dras av från den slutgiltiga köpeskillingen om och när marköverlåtelseavtal tecknas. I det fallet att marköverlåtelseavtal inte tecknas återbetalas inte avgiften.

Vid tecknande av markanvisningsavtal innan eller under ett pågående detaljplanearbete är huvudregeln att exploatören står kostnaderna för kommunens planarbete, utredningar samt bekostar projektering och utförande av de anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Återtagen markanvisning och projekt som avbryts i förtid medger inte exploatören rätt till ersättning eller rätt till ny markanvisning.

Avbrutet projekt under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller ändrade förutsättningar utom parternas kontroll ger inte exploatören rätt till ersättning eller ny markanvisning.



## **4 Metoder för tilldelning av markanvisning**

Strängnäs kommun använder sig främst av tre olika metoder för tilldelning av kommunal mark; direktanvisning, anbudsförfarande och tävlingsförfarande. Metoderna är olika omfattande och används i olika sammanhang vilket redovisas nedan. Huvudsakligen ska markanvisningar ske i konkurrens, när inga särskilda skäl föreligger för direktanvisning.

### **4.1 Direktanvisning**

Vid direktanvisning tilldelas marken en exploatör utan konkurrens, på marknadsmässiga villkor. Det ska även finnas särskilda skäl för att anvisa marken till en specifik exploatör. Särskilda skäl kan vara då en exploatör önskar bebygga egen fastighet och utvidga projektet på kommunägd mark eller då en exploatör noga satt sig in i kommunens planering med egna mål för markanvändningen och utifrån denna kunskap föreslår ett projekt. Ytterligare skäl kan vara då kommunen önskar sig ett specifikt koncept som är svårt att säkerställa genom markanvisning i konkurrens.

### **4.2 Anbudsförfarande**

Vid ett anbudsförfarande är det i regel den som betalar högst pris för markområdet som tilldelas marken. Intresserade exploatörer ska vid ett anbudsförfarande lämna in ett relativt enkelt underlag som visar hur exploateringen är tänkt att lösas samt ett bud på marken. I anbudsförfrågan ska kommunen ange utvärderingskriterierna för tilldelningen.

### **4.3 Tävlingsförfarande**

Markanvisningstävling används som tilldelningsmetod för projekt där exempelvis gestaltning är särskilt betydelsefull eller där kommunen önskar få in idéer till byggnation och utformning.

Vid markanvisningstävlingen definierar kommunen ett markområde och beskriver vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier i ett markanvisningsprogram. Intresserade exploatörer ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar där det tydligt framgår hur kriterierna lösts samt ett bud på marken. Den exploatör som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken. Utöver priset på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som hållbarhet, mångfald, nytänkande med mera.



## 5 Beslut om tilldelning av markanvisning och val av exploatör

Huvudprincipen för tilldelning av kommunal mark är att kommunstyrelsen beslutar att markanvisning av ett särskilt område ska ske. Samtidigt beslutas val av metod för tilldelningen av marken.

I de fall marken tilldelas genom direktanvisning eller anbudsförfarande ska kommunstyrelsen godkänna det markanvisningsprogram som anger förutsättningar och bedömningskriterier för tilldelning av markanvisningen. I de fall marken tilldelas genom ett tävlingsförfarande, där gestaltning och påverkan på stadsbilden är av stor betydelse, ska markanvisningsprogrammet beslutas i samråd med samhällsbyggnadsnämnden.

Markanvisningen formaliseras genom ett markanvisningsavtal som anger riktlinjer och villkor för en framtida marköverlåtelse. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beroende på markersättningens storlek.

Uppfylls villkoren i markanvisningsavtalet äger exploatören rätt att teckna ett marköverlåtelseavtal med kommunen i enlighet med förutsättningarna i markanvisningsavtalet.

### 5.1 Val av exploatör

Vid val av exploatör beaktas, utöver inlämnat projektförslag, bland annat exploatörens kompetens och erfarenhet av exploateringsprojekt samt exploatörens genomförandeförmåga. Andra viktiga kriterier som kommunen kan komma att bedöma är organisation för och erfarenhet av långsiktig fastighetsförvaltning, boendekostnader för slutkund samt exploatörens särskilda ambitioner för samhällsbyggnadskvalitéer, miljömässig-, ekonomisk- och social hållbarhet. Kommunen bedömer även om exploatören i tidigare genomförda projekt har varit en tillförlitlig, professionell och en god samarbetspartner.

Strängnäs kommun vill främja god konkurrens och har som ambition att alla typer av aktörer, stora som små, nya som väletablerade, ska kunna etablera sig i Strängnäs.



## **6 Tomter för småhus och verksamheter till försäljning**

### **6.1 Småhustomter**

Kommunens enskilda småhustomter erbjuds i första hand till privatpersoner i kommunens tomtkö. Om ingen i tomtkön anmäler sitt intresse säljs tomterna på den öppna marknaden via kommunen eller anlita fastighetsmäklare.

Om ett helt område med småhustomter ska säljas till en exploatör, sker detta enligt förfarande för markanvisning som beskrivs ovan.

### **6.2 Verksamhetstomter**

Kommunens verksamhetstomter marknadsförs offentligt genom kanaler som till exempel kommunens hemsida, mäklaruppdrag, annonser etc.

Vid markanvisning för industri-, kontors- eller handelsverksamhet ska den planerade etableringen utvärderas med hänsyn till dess bedömda lämplighet för området, bland annat med avseende på näringsgren, omgivningspåverkan, personal- och besöksintensitet, synergieffekter med närområdet. Hänsyn i bedömningen ska även tas till den bedömda nyttan för hela Strängnäs kommun.



## **7 Prissättning av kommunal mark**

Vid prissättning av kommunal mark tillämpas marknadsvärdeprincipen. Det innebär att kommunen överlåter mark till sitt marknadsvärde. Bedöms marknadsvärdet vara osäkert ska marken värderas av en auktoriserad och oberoende värderingsman eller föregås av ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs.



## 8 Handläggningsrutiner vid förfrågan om markanvisning

Alla exploatörer som är intresserade av att få kommunägd mark tilldelad kan meddela kommunen detta genom att skicka in en generell intresseanmälan. Intresseanmälan bevakas vid inbjudan till kommande markanvisningar genom anbud eller tävling.

Intresseanmälan ska ställas till Strängnäs kommun, Nygatan 10, 645 80 Strängnäs eller till [kommunstyrelsen@strangnas.se](mailto:kommunstyrelsen@strangnas.se). När kommunen har mark att anvisa kommer detta annonseras på kommunens hemsida och ytterligare lämplig plats.

Berör förfrågan om markanvisning ett specifikt markområde är kommunens målsättning att inom tre månader lämna besked om fortsatt arbete.

Handläggningstiden är beroende av faktorer som projektets storlek och hur väl exploatören har satt sig in i kommunens planering och utifrån detta utarbetat ett eget förslag till markanvändning.



<b>Beslutad när:</b>	2018-01-29 § 13
<b>Beslutad av</b>	Kommunfullmäktige
<b>Diarienummer:</b>	KS/2016:373-003
<b>Ersätter:</b>	Markanvisningspolicy beslutad av kommunfullmäktige 2009-11-30 § 204
<b>Gäller för:</b>	Kommunstyrelsen
<b>Gäller fr o m:</b>	2018-02-06
<b>Gäller t o m:</b>	Tillsvidare
<b>Dokumentansvarig:</b>	Mark- och exploateringschef
<b>Uppföljning:</b>	Vid ny mandatperiod

## Riktlinjer för kommunala markanvisningar

### Bakgrund och syfte

Genom riktlinjerna i detta dokument vill vi tydliggöra hur Strängnäs kommun arbetar med markanvisningar i enlighet med lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, som trädde i kraft den 1 januari 2015.

Med markanvisning avses i denna lag ”en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande”, se 1 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Enligt lagstiftningen ska riktlinjerna innehålla ”kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning”, se 2 § lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Riktlinjerna för markanvisning ska betraktas som vägledande. Strängnäs kommun förbehåller sig rätten att i enskilda fall frångå riktlinjerna om det föreligger särskilda skäl och om det är motiverat för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

### Kommunens mål med marköverlåtelser

Kommunen äger mark inom planerade utvecklingsområden för bostäder och verksamheter. Ett av kommunens syften med att äga mark är för att säkerställa att kommunen utvecklas i enlighet med kommunens övergripande mål och vision.



Genom markanvisningar fördelas kommunägd mark till olika intressenter för byggnation. Kommunen strävar efter en variation i bostadsbyggandet med en balans mellan olika upplåtelseformer och olika aktörer.

För att säkerställa en utveckling i överensstämmelse med kommunens övergripande mål, är det viktigt att tilldelningen av kommunal mark sker i samspel med kommunövergripande strategidokument såsom översiktsplan med fördjupningar, detaljplaneprogram samt riktlinjer för bostadsförsörjning.

#### **Kommunens utgångspunkter för upprättande av markanvisningsavtal**

Vid alla markanvisningar tas hänsyn till om byggherren har den kompetens och ekonomiska stabilitet och långsiktiga intresse som krävs för att kunna genomföra projektet. Kommunen tar även hänsyn till hur byggherren har genomfört tidigare projekt. Särskild hänsyn tas också till om föreslaget projekt är lämpligt i det geografiska området och är i linje med kommunens övergripande mål.

När en byggherre tilldelas en markanvisning tecknas ett markanvisningsavtal som gäller i upp till två år eller tills dess detaljplan för markanvisningen vinner laga kraft. Efter avtalstidens utgång har kommunen rätt att göra en ny markanvisning eller att förlänga avtalet. Om ett avtal om marköverlåtelse inte träffats inom avtalsperioden är kommunen fri att göra en ny markanvisning. Förlängning kan dock medges om förseningen beror på omständigheter som byggherren inte råder över. Markanvisningsavtalet får inte överlåtas till annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Vid tecknande av markanvisningsavtal innan eller under ett pågående detaljplanearbete är huvudregeln att byggherren står kostnaderna för kommunens planarbete samt bekostar projektering och utförande av de anläggningar som krävs för detaljplanens genomförande.

I samband med att markanvisningsavtal tecknas ska en markanvisningsavgift om 10 % av det uppskattade försäljningspriset på området erläggas till kommunen. Avgiften dras av från den slutgiltiga köpeskillingen om och när marköverlåtelseavtal tecknas. I det fallet att marköverlåtelseavtal inte tecknas återbetalas inte avgiften.

Senast på den dag då markanvisningen upphör ska avtal om marköverlåtelse tecknas. Om avtal inte kan träffas har kommunen rätt att göra en ny markanvisning till en annan part.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under avtalsperioden om byggherren uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning medger inte byggherren rätt till ersättning och projekt som avbryts i förtid ger inte rätt till ny markanvisning. Byggherren har dock rätt till ersättning för faktiskt





nedlagda kostnader och erlagd markanvisningsavgift om projektet avbryts till följd av ett kommunalt beslut som inte innebär myndighetsutövning.

Avbrutet projekt under detaljplaneprocessen till följd av myndighetsbeslut, kommunalt beslut eller ändrade förutsättningar utom parternas kontroll, ger inte byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning.

### **Metoder för tilldelning av markanvisning**

Strängnäs kommun använder sig främst av tre olika metoder för tilldelning av kommunal mark; direktanvisning, anbudsförfarande och tävlingsförfarande. Metoderna är olika omfattande och används i olika sammanhang vilket redovisas nedan. Huvudsakligen ska markanvisningar ske i konkurrens, när inga särskilda skäl föreligger för direktanvisning.

#### Direktanvisning

Vid direktanvisning tilldelas marken en byggherre utan konkurrens, på marknadsmässiga villkor. Det ska även finnas särskilda skäl för att anvisa marken till en specifik byggherre. Särskilda skäl kan vara då en byggherre önskar bebygga egen fastighet och utvidga projektet på kommunägd mark eller då en byggherre noga satt sig in i kommunens planering med egna mål för markanvändningen och utifrån denna kunskap föreslår ett projekt. Ytterligare skäl kan vara då kommunen önskar sig ett specifikt koncept som är svårt att säkerställa genom markanvisning i konkurrens.

#### Anbudsförfarande

Vid ett anbudsförfarande är det i regel den som betalar högst pris för markområdet som tilldelas marken. Intresserade byggherrar ska vid ett anbudsförfarande lämna in ett relativt enkelt underlag som visar hur exploateringen är tänkt att lösas samt ett bud på marken. I anbudsförfrågan ska kommunen ange utvärderingskriterierna för tilldelningen.

#### Tävlingsförfarande

Markanvisningstävling används som tilldelningsmetod för projekt där exempelvis gestaltning är särskilt betydelsefull eller där kommunen önskar få in idéer till byggnation och utformning.

Vid markanvisningstävlingen definierar kommunen ett markområde och beskriver vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier i ett markanvisningsprogram. Intresserade byggherrar ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar där det tydligt framgår hur kriterierna lösts samt ett bud på marken. Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken. Utöver priset på marken kan kommunen välja att väga in aspekter som hållbarhet, mångfald, nytänkande med mera.



#### **Beslut om tilldelning av markanvisning**

Huvudprincipen för tilldelning av kommunal mark är att kommunstyrelsen beslutar att markanvisning av ett särskilt område ska ske. Samtidigt beslutas om metoden för tilldelningen av marken.

I de fall marken tilldelas genom direktanvisning eller anbudsförfarande ska kommunstyrelsen godkänna det markanvisningsprogram som anger förutsättningar och bedömningskriterier för tilldelning av markanvisningen. I de fall marken tilldelas genom ett tävlingsförfarande, där gestaltning och påverkan på stadsbilden är av stor betydelse, ska markanvisningsprogrammet beslutas i samråd samhällsbyggnadsnämnden.

Markanvisningen formaliseras genom ett markanvisningsavtal som anger riktlinjer och villkor för en framtida marköverlåtelse. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige beroende på markersättningens storlek.

Uppfylls villkoren i markanvisningsavtalet äger byggherren rätt att teckna ett marköverlåtelseavtal med kommunen i enlighet med förutsättningarna i markanvisningsavtalet.

#### **Handläggningsrutiner vid förfrågan om markanvisning**

Alla byggherrar som är intresserade av att få kommunägd mark tilldelad kan meddela kommunen detta genom att skicka in en generell intresseanmälan. Denna intresseanmälan bevakas vid inbjudan till kommande markanvisningar genom anbud eller tävling. Intresseanmälan ska ställas till Strängnäs kommun, Nygatan 10, 645 80 Strängnäs eller till [kommunstyrelsen@strangnas.se](mailto:kommunstyrelsen@strangnas.se) När kommunen har mark att anvisa kommer detta annonseras på kommunens hemsida och ytterligare lämplig plats.

Berör förfrågan om markanvisning ett specifikt markområde är kommunens målsättning att inom tre månader lämna besked om fortsatt arbete. Handläggningstiden är beroende av faktorer som projektets storlek och hur väl byggherren har satt sig in i kommunens planering och utifrån detta utarbetat ett eget förslag till markanvändning.

#### **Tomter för småhus och verksamheter till försäljning**

##### Småhustomter

Kommunens enskilda småhustomter erbjuds i första hand till privatpersoner i kommunens tomtkö. Om ingen i tomtkön anmäler sitt intresse säljs tomterna på den öppna marknaden via kommunen eller anlitas fastighetsmäklare.

Om ett helt område med småhustomter ska säljas till en byggherre, sker detta enligt förfarande för markanvisning som beskrivs ovan.



#### Verksamhetstomter

Kommunens verksamhetstomter marknadsförs offentligt genom kanaler som t.ex. kommunens hemsida, mäklaruppdrag, annonser etc.

Vid markanvisning för industri-, kontors- eller handelsverksamhet ska den planerade etableringen utvärderas med hänsyn till dess bedömda lämplighet för området, bland annat med avseende på näringsgren, omgivningspåverkan, personal- och besöksintensivitet, synergieffekter med närområdet. Hänsyn i bedömningen ska även tas till den bedömda nyttan för hela Strängnäs kommun.

#### **Prissättning av kommunal mark**

Vid prissättning av kommunal mark tillämpas marknadsvärdeprincipen. Det innebär att kommunen överlåter mark till sitt marknadsvärde. Bedöms marknadsvärdet vara osäkert ska marken värderas av en auktoriserad och oberoende värderingsman eller föregås av ett öppet anbudsförfarande där det ekonomiskt mest fördelaktiga budet väljs.