Riktlinjer för Markanvisning

Beslutsdatum	2025-06-17 § 75	**Dokumenttyp**	Riktlinjer
Beslutad av	Kommunfullmäktige	**Dokumentägare**	Exploateringschef
Diarienummer	KS/2025:203	**Giltighetstid**	Gäller tills vidare

tyresö kommun

Innehållsförteckning

1 Bakgrund och syfte 4

1.1 Bakgrund 4

1.2 Syfte 4

1.3 Vad är en markanvisning? 4

2 Tyresö kommuns mål och utgångspunkter för samhällsplaneringen 4

2.1 Översiktsplan 4

2.2 Hållbar samhällsutveckling 5

2.2.1 Ekologisk hållbarhet 5

2.2.2 Social hållbarhet 5

2.2.3 Ekonomisk hållbarhet 6

2.3 Riktlinjer för bostadsförsörjning 6

2.4 Attraktiva och väl gestaltade livsmiljöer 7

3 Markanvisningar i Tyresö 7

3.1 Initiering och metoder för markanvisning 7

3.1.1 Direktanvisning 7

3.1.2 Markanvisningstävling/jämförelseförfarande 7

3.2 Markanvisnings- och marköverlåtelseavtal 8

3.2.1 Markanvisningsavtal 8

3.2.2 Marköverlåtelseavtal 8

3.3 Ekonomiska åtaganden 9

3.3.1 Prissättning 9

3.3.2 Exploateringsbidrag 9

3.3.3 Övriga kostnader 9

3.3.4 Krav på säkerhet 10

1 Bakgrund och syfte

1.1 Bakgrund

Enligt lag ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar, vilka ska innehålla kommunens mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Dessa riktlinjer ersätter Tyresö kommuns tidigare riktlinjer för markanvisningar antagna av kommunfullmäktige 2015-05-07.

1.2 Syfte

Riktlinjerna är vägledande och syftar till att ange grundläggande principer för hur Tyresö kommun arbetar med markanvisningar. Kommunens avsikt med riktlinjerna är att sträva efter en ökad transparens, förutsebarhet och likabehandling gentemot byggaktörer som avser ingå markanvisningsavtal med kommunen.

1.3 Vad är en markanvisning?

Enligt lagen (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, definieras markanvisning som 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 att träffa ett bindande avtal om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

2 Tyresö kommuns mål och utgångspunkter för samhällsplaneringen

Kommunens mål redovisas i kommunplanen och uppdateras årligen. Utöver kommunplanen finns kompletterande styrdokument inom samhällsbyggnadsområdet. I större projekt och utvecklingsområden kan även områdesspecifika dokument såsom planprogram och kvalitetsprogram upprättas. Översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning är två obligatoriska styrdokument i kommunens arbete med markanvisningar. Utöver dessa dokument betonar kommunen betydelsefulla målområden inom hållbar samhällsutveckling.

2.1 Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan är en långsiktig plan för mark- och vattenanvändningen i hela kommunen. Översiktsplanen visar i vilken riktning Tyresö ska utvecklas fram till år 2035, med utblick till 2055. Grundidén i

översiktsplanen är att förtäta i de centrala områdena, såväl i Tyresö centrum som i kommundelscentrumen och längs några utvalda stråk. Dessa ska göras till mer levande och attraktiva boendemiljöer. Målet är att värna kommunens gröna och blå karaktär; naturen, sjöarna, kusten och nationalparken, samtidigt som Tyresö är del av en expansiv region och behöver möta upp med fler bostäder och utvecklad infrastruktur. Kommunen ska planera för en nyproduktion som kompletterar bostadsutbudet och möjliggör flyttkedjor. Barn och unga ska kunna bo kvar eller återvända till kommunen för att bosätta sig. Även äldre ska kunna hitta ett väl anpassat boende i kommunen.

2.2 Hållbar samhällsutveckling

Tyresö kommun arbetar för att utveckla ett långsiktigt hållbart samhälle där Tyresöbor trivs och känner sig trygga. Såväl ekologiska, sociala som ekonomiska värden ska värnas i de beslut som tas.

Markanvisningar utgör ett viktigt verktyg i kommunens arbete med att styra utvecklingen av marken i en hållbar riktning. Villkor som främjar hållbarhet ingår därför normalt i utvärderingskriterier och krav vid tävling eller direktanvisning.

2.2.1 Ekologisk hållbarhet

Kommunen har höga krav på hållbart samhällsbyggande med ett klimat- och miljöarbete som gör skillnad på riktigt. Kommunkoncernen strävar mot ett nettonollutsläpp av växthusgaser inom sitt arbete och utifrån regeringens uppsatta mål om att Sverige ska nå nettonollutsläpp senast år 2045 måste även byggaktörerna ta hänsyn och bidra till denna målsättning. Det innebär att genomförda projekt ska möjliggöra och förenkla för invånare och verksamheter att leva och verka klimatneutralt. Vid genomförandet kommer miljö- och klimatkriterier behöva uppfyllas eller mötas baserat på de för tidpunkten gällande kraven. Det kan gälla transport- och logistikkrav, återbruk av material och massor, buller- och emissionskriterier, energieffektivitet och kompensatoriska åtgärder men även kriterier för rapportering och uppföljning.

2.2.2 Social hållbarhet

När ny bostadsbebyggelse planeras ska kommunen beakta en komplettering av befintligt bostadsutbud avseende bland annat upplåtelseform, storlek och boendekostnad för att minska segregation och öka jämlika livsvillkor. De projekt som byggs ska tillföra värden och kvalitet till den specifika platsen och omgivningen och bidra till att skapa livsmiljöer som är trivsamma, trygga, funktionella och beständiga. I centrala lägen kommer vikt även att läggas på att skapa nya målpunkter i form av lokaler för serviceändamål, dels för att göra platser trygga, befolkade och attraktiva, dels för att öka servicenivån i området.

Vid markanvisningar kan kommunen ställa krav som främjar social hållbarhet, så som upplåtelseform, lokaler, typ av bostäder eller att kommunen erbjuds att

hyra en andel av lägenheterna inom ett projekt. Sociala program kan också utgöra utvärderingskriterier i samband med markanvisning.

De byggaktörer som erhåller markanvisning ska bedriva ett socialt hållbart företagande med goda arbetsvillkor, säkra arbetsplatser och att arbetslivskriminalitet aktivt motverkas.

2.2.3 Ekonomisk hållbarhet

Tyresö kommun ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och säkra ekonomisk stabilitet över tid, samt motverka välfärdsbrottslighet.
I samband med markanvisningar innebär det bland annat att kommunen:

- tillämpar olika metoder för markanvisning och eftersträvar en variation av upplåtelseformer och byggaktörer.
- säljer mark till marknadsmässiga priser och när marknadsförutsättningarna bedöms som tillräckligt gynnsamma.
- gör en bedömning av byggaktörens ekonomiska och organisatoriska förutsättningar att planera och genomföra projektet. I bedömningen ingår bland annat en undersökning av bolagets betalningsförmåga och finansiella situation, samt erfarenheter och referenser från tidigare projekt. Kommunen kan tillämpa motpartsgranskning som underlag för bedömningen.
- ställer krav på tillförlitlig ekonomisk säkerhet för byggaktörens fullgörande av åtagandena i marköverlåtelseavtalet, se även avsnitt 3.3.4.

2.3 Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjning.[1] Med dessa ska kommunen planera för bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Markanvisningar är ett av kommunens viktigaste verktyg för att arbeta med bostadsförsörjningen och därför ska beslut om mark för bostadsbyggande beakta de behov som anges i Riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ser särskilt markanvisningar som viktiga i arbetet med att kommunen ska verka för ett varierat bostadsutbud, en hållbar bostadsutveckling som har låg klimatpåverkan och värnar om Tyresös gröna och blå strukturer samt att kommunen kan tillhandahålla bostäder till personer som beviljats stöd av kommunen.

[1] Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades och trädde kraft 1 mars 2025. De nya bestämmelserna ska tillämpas första gången senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026. Det innebär att kommunens riktlinjer fortsatt gäller tills att en handlingsplan för bostadsförsörjning tas fram under nästa mandatperiod.

2.4 Attraktiva och väl gestaltade livsmiljöer

Utvecklingen och utformningen av de gemensamma livsmiljöerna behöver ske med omsorg. Detta uppnås bland annat genom en väl gestaltad och utförd arkitektur. Ny bebyggelse som uppförs i Tyresö ska tillföra värden och kvalitet till den specifika platsen, omgivningen, eller till kommunen i stort. De projekt som planeras och byggs i kommunen ska föregås av en noggrann platsvärdesanalys, ha en tydlig arkitektonisk idé och samspela med omkringliggande bebyggelse. Arkitekturen ska bidra till hållbarhet, spegla vår samtid, byggas med hög kvalitet samt åldras med skönhet och värdighet.

För att säkerställa god gestaltning och kvalitet i projekten tas ett kvalitetsprogram fram parallellt med detaljplanen. I kvalitetsprogrammet beskrivs hur byggaktören avser utforma bebyggelsen, utemiljöerna och arbeta med bland annat hållbarhet. Kvalitetsprogrammet biläggs marköverlåtelseavtalet och följs upp under genomförandet.

3 Markanvisningar i Tyresö

3.1 Initiering och metoder för markanvisning

Markanvisningar kan initieras på flera sätt. Det kan ske genom att en byggaktör tar kontakt med kommunen med ett förslag på exploatering som också förutsätter markförvärv. I andra fall väljer kommunen att utlysa en markanvisningstävling. Beslut om markanvisning tas vanligen i början av ett detaljplanearbete, i samband med planuppdrag, men kan även ske vid andra tidpunkter under planprocessen eller efter att en detaljplan vunnit laga kraft. Kommunen använder sig av två metoder vid markanvisning; direktanvisning och markanvisningstävling/jämförelseförfarande.

3.1.1 Direktanvisning

Ibland är det fördelaktigt att anvisa mark direkt till en bestämd byggaktör istället för att utlysa markanvisningstävling. Exempel kan vara när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill säkerställa behov av kommunal samhällsservice eller för att främja en viss typ av bostadssegment. Direktanvisning kan också vara aktuellt när kommunen tidigare har upplevt byggaktören som en bra samarbetspartner och således vill uppmuntra fortsatt verksamhet i kommunen.

3.1.2 Markanvisningstävling/jämförelseförfarande

Markanvisningstävling eller jämförelseförfarande används som tilldelningsmetod när kommunen vill få in flera förslag på hur området kan bebyggas. Vid dessa förfaranden upprättar kommunens samhällsbyggnadskontor ett tävlingsprogram eller en inbjudan där det aktuella områdets förutsättningar och bedömningskriterier, exempelvis kvalitet,

hållbarhet och pris, framgår. I tävlingsprogrammet framgår också omfattning och detaljeringsnivå på tävlingshandlingarna. Byggaktören står själv kostnaderna för nedlagt arbete och framtaget material i samband med tävlingen. Kommunen annonserar markanvisningstävlingar på hemsidan, samt via andra relevanta kanaler.

Kommunen ställer alltid krav på att den byggaktör som får en markanvisning ska ha goda ekonomiska förutsättningar och en långsiktighet i sitt arbete med att utveckla marken. Byggaktören behöver också kunna visa relevanta referensprojekt. Kommunen äger rätt att förkasta eventuella bidrag som inte uppfyller de krav som ställts i markanvisningstävlingen.

3.2 Markanvisnings- och marköverlåtelseavtal

3.2.1 Markanvisningsavtal

När kommunen och en byggaktör är överens om att en markanvisning ska göras formaliseras detta genom ett skriftligt markanvisningsavtal. Beslut om avtalet tas i kommunstyrelsen. Markanvisningsavtal gäller i regel i två år, med möjlig förlängning om parterna är överens om det.

Syftet med markanvisningsavtalet är att fastställa principer och ansvarsfördelning mellan kommunen och byggaktören relativt tidigt i processen för att tydliggöra parternas avsikter inför fortsatt planeringsarbete. I avtalet regleras bland annat markpris, kostnadsfrågor, principer för gestaltning och övriga villkor inför fortsatt arbete med planläggning och avtal. Avsikten är att markanvisningsavtalet ska ligga till grund för ett kommande marköverlåtelseavtal mellan parterna. Om en sådan överenskommelse inte nåtts inom utsatt period är kommunen fri att göra en ny markanvisning till en annan byggaktör.

En markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att byggaktören inte längre har avsikten eller förmågan att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs i markanvisningsavtalet. Återtagen eller förfallen markanvisning ger inte byggaktören rätt till någon kompensation, varken i form av ekonomisk ersättning eller ny markanvisning.

3.2.2 Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och byggaktören tidigast i samband med att en detaljplan arbetats fram och är redo för beslut om antagande. Avtalet syftar till att fastställa mer detaljerade villkor inför detaljplanens genomförande. I huvudsak regleras kostnader och ansvar för att genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplanen, marköverlåtelser och vissa administrativa åtgärder, såsom fastighetsbildning och rättigheter. Övriga frågor som kan vara aktuella att reglera i marköverlåtelseavtalet är till exempel

markföroreningar, flytt av ledningar, samordning, tidplan, skador under byggtiden och etableringsområden. Ett kvalitetsprogram tas fram parallellt med detaljplanen. Kvalitetsprogrammet biläggs marköverlåtelseavtalet och följs sedan upp under projektets genomförande.

3.3 Ekonomiska åtaganden

I följande avsnitt beskrivs byggaktörens huvudsakliga ekonomiska åtaganden i samband med markanvisning i Tyresö kommun.

3.3.1 Prissättning

Försäljning av kommunens mark ska ske på marknadsmässiga villkor, med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler samt kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot att gynna enskilda näringsidkare. Tyresö kommun säljer mark till marknadspris, baserat på ett öppet anbudsförfarande alternativt aktuell värdering gjord av oberoende auktoriserad värderare.

Den slutliga köpeskillingen beräknas utifrån den maximala byggrätten enligt lagakraftvunnen detaljplan. Kommunen tar vanligen ut en handpenning motsvarande 10 % av köpeskillingen i samband med att avtalet tecknas. Resterande del av köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen.

3.3.2 Exploateringsbidrag

Tyresö kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark där kommunen är huvudman. Kostnader för utbyggnad av sådan allmän plats ingår normalt i markpriset vid markanvisningar, men undantag kan förekomma. Vid exploatering av privatägd mark tar kommunen ut kostnader för allmän plats genom exploateringsbidrag, se vidare i riktlinjer för exploateringsavtal.

3.3.3 Övriga kostnader

Byggaktören svarar för samtliga kostnader för byggnation och genomförande av kvartersmark inom detaljplanen. Där ingår exempelvis bygg- och anläggningskostnader, kostnader för samordning, samt anslutnings- och bygglovsavgifter.

Kostnader för framtagandet av detaljplanen regleras inte i marköverlåtelseavtal utan tas ut enligt planavtal som tecknas i samband med start av planarbete alternativt genom planavgift i samband med prövning av bygglov. Bygglovs- och VA-avgift regleras inte heller i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtal, utan debiteras utifrån kommunens gällande taxa. Övriga anslutningsavgifter regleras direkt mellan byggaktören och respektive ledningsägare.

Kostnader för fastighetsbildning betalas normalt av byggaktören i de delar som rör kvartersmark, såsom rättigheter och gemensamma anläggningar som

tillskapas för den nya bebyggelsen. Kommunen står kostnader för fastighetsbildning i de delar som krävs för inlösen av allmän plats.

Byggaktören ansvarar för att polistillstånd finns i det fall denne, i samband med genomförande av exploateringen, behöver ianspråkta ytor som är offentlig plats enligt ordningslagen. Eventuella upplåtelseavgifter som tillkommer av ett utfärdat polistillstånd ska bekostas av byggaktören.

3.3.4 Krav på säkerhet

Kommunen ställer krav på ekonomisk säkerhet för byggaktörens fullgörande av åtagandena i marköverlåtelseavtalet. Vad som är en fullgod säkerhet avgörs av kommunen i det enskilda fallet, men exempel på säkerheter är moderbolagsborgen och ovillkorad bankgaranti. Säkerheten ska gälla för den period som byggaktörens åtaganden mot kommunen (enligt marköverlåtelseavtalet) omfattar.