

**DET HÄR ÄR ETT
STYRDOKUMENT**

RIKTLINJER

Riktlinjer för markanvisningar



Dokumentkategori: Normerande
Beslutat av: Kommunfullmäktige
Antagen: 2025-12-18
Diarienummer: KS/2025:00855
Dokumentet gäller för: Samhällsbyggnadsnämnden
Dokumentet ersätter: KS/2015:793 och KS/2016:253
Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsnämnden
Ansvar för revidering: Samhällsbyggnadsnämnden

**BOTKYRKA
KOMMUN**



Innehåll

Innehåll	2
1. Inledning.....	3
Lagstiftning	4
Syfte och mål	4
Vad är en markanvisning?.....	5
Utgångspunkter	5
Avgränsningar	6
2. Metoder för markanvisning	7
Initiering av markanvisning	7
Metoder för markanvisning	7
3. Markanvisningsprocessen	10
Politiska beslut.....	10
Intresseanmälan	11
4. Avtal vid markanvisning	12
Ramavtal	12
Plankostnadsavtal	12
Marköverlåtelse- och genomförandeavtal	13
5. Krav vid markanvisning	14
Generella villkor	14
God samhällsbyggnad.....	15
Hållbarhetskriterier	16
Erfarenhet	16
Ekonomisk stabilitet	17
Organisatorisk stabilitet	17
6. Prissättning av mark	19
7. Ekonomiska åtaganden	20
Plankostnader och administration	20
Allmän platsmark	20
Vatten och avlopp.....	21
Fastighetsbildning.....	21
Säkerhet	21
Övrigt	21
8. Bilagor	21

1. Inledning

Botkyrka är en växande kommun med ett betydande markinnehav, vilket skapar goda förutsättningar att utveckla en långsiktigt hållbar och attraktiv bebyggelsestruktur som är i linje med kommunens mål och strategier. I nära samverkan med professionella och ansvarstagande exploatörer skapas möjligheter att forma ett Botkyrka som möter såväl dagens behov som framtidens utmaningar.

Kommunen präglas av en stor variation – både vad gäller bebyggelsestruktur och befolkningssammansättning. Här finns en mångfald av livsmiljöer, från tät flerfamiljsbebyggelse till villaområden och landsbygd, och invånare med olika åldrar, bakgrunder och livsvillkor. Denna mångfald utgör en styrka, men ställer också krav på en differentierad och platsanpassad utveckling.

Kommunen ser ett värde i att samarbeta med både större och mindre exploatörer med olika kompetenser och inriktningar. Genom att ta tillvara denna bredd kan Botkyrka säkerställa ett varierat utbud av bostäder, verksamheter och offentliga platser som kompletterar det befintliga beståndet och bidrar till en mångsidig och långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling.

Slagsta strand
Foto: Felicia
Sellgren



Lagstiftning

Enligt gällande lagstiftning, lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som gör markanvisningar anta riktlinjer för hur markanvisningar genomförs. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En ändring i lagstiftningen (2 §) som trädde i kraft 1 mars 2025 innebär att riktlinjerna även ska ange hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Syfte och mål

Syftet med dessa riktlinjer är att beskriva kommunens ambitioner och målsättning med markanvisningar kopplat till kommunala mål och strategier samt att skapa en tydlighet, transparens och förutsägbarhet gällande markanvisningar och försäljning av kommunalägd mark.

Riktlinjerna ska bidra till att:

- Styra mot kommunens önskade bostadsutveckling¹ och verksamhetsutveckling
- Främja en hållbar stadsplanering
- Stärka variationen av bostäder och bidra till minskad boendesegregation
- Fördela den kommunala marken på ett rättvist sätt
- Motverka ekonomisk brottslighet inom fastighetsbranschen

Det är samhällsbyggnadsnämnden genom mark- och exploateringsavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen som ansvarar för markanvisningar och försäljning av kommunalägd mark.

¹ Utifrån mål och åtgärder i Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning.

Vad är en markanvisning?

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en exploatör. Överenskommelsen 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. Om ett bindande avtal om överlåtelse/upplåtelse av marken inte upprättas inom den angivna tiden upphör markanvisningen att gälla och kommunen kan anvisa marken till annan exploatör.

Huvudprincipen vid markanvisning i Botkyrka kommun är att kommunen ska överlåta (sälja) marken. Kommunen tillämpar tomträttsupplåtelse i vissa fall.

Utgångspunkter

Utgångspunkter för markanvisningar och markförsäljning grundar sig i kommunens övergripande styrdokument och de politiskt beslutade målen om samhällsutveckling. Det omfattar bland annat gällande mål och budget, översiktsplan och riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning som beskrivs nedan. Därtill finns även andra styrdokument av relevans, exempelvis planprogram, strukturplaner, riktlinjer för parkering, cykelplan, grönstrukturprogram med mera.

Mål och budget

Mål och budget är kommunens verksamhetsplan och är ett styrande dokument för planering och uppföljning. Den innehåller både mål, uppdrag och ekonomisk plan för en aktuell tidsperiod. Alla verksamheter i Botkyrka kommun arbetar mot de mål och ambitioner som finns i planen.

Översiktsplan

Översiktsplanen är ett dokument som inte är bindande men som ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Den är därmed ett viktigt politiskt måldokument. Kommunens övergripande prioriteringar för markanvändningen fastställs i översiktsplanen.

Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning

Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning är ett dokument som visar vilka mål kommunen har för både det befintliga

bostadsbeståndet och planerade nybyggen. För närvarande gäller riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning (2022). Dessa kommer vid nästkommande revidering ersättas av en handlingsplan för bostadsförsörjning, enligt en ändring (2025:70) i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

De mål som finns i riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning kompletterar översiktsplanen genom att beskriva vilket bostadsutbud kommunen vill tillföra inom olika bostadsområden samt insatser för att nå dit. Ett av riktlinjernas målområden är att skapa en ökad variation av bostadsutbudet på stadsdelsnivå som minskar boendesegregationen, stärker sammanhållningen och ökar tryggheten. Ett delmål till detta målområde är att kommunen ska bidra till att skapa förutsättningar för ett varierat bostadsutbud där nyproduktion kompletterar det befintliga beståndet i området av boendeformer, lägenhetsstorlekar, specialbostäder och bostadstyper för livets olika skeden.

Avgränsningar

Dessa riktlinjer gäller för markanvisningar och markförsäljningar av kommunal mark. De gäller dock inte för försäljning av villatomter för enskilt byggande. Försäljning av villatomter för enskilt byggande sker normalt via mäklare. Även försäljning av byggklar tomtmark för verksamhetsändamål är undantaget riktlinjerna för markanvisning.

Som en bilaga till Riktlinjer för markanvisningar finns även Riktlinjer för markanvisning till föreningar, trossamfund och andra icke kommersiella verksamheter, se bilaga 1. I det dokumentet förtydligar kommunen vilka principer som gäller för föreningar och trossamfund som vill bygga samlingslokaler på kommunens mark.

För stadsutvecklingsprojekt som genomförs på mark som någon annan än kommunen äger gäller Exploateringsriktlinjer för Botkyrka kommun.



Byggnadsdetalj på
Eleonoraskolan,
Hallunda
Foto: Andreas
Korsfeldt af Trolle

2. Metoder för markanvisning

Initiering av markanvisning

En markanvisning kan initieras av kommunen själv utifrån kommunens långsiktiga planer för stadsutveckling och/eller det egna behovet av verksamhetslokaler. Alternativt kan en exploatör lämna in förslag på en projektidé som prövas av kommunen.

Kommunen gör en övergripande planering av kommande markanvisningar utifrån övergripande styrdokument och de politiskt beslutade målen om samhällsutveckling, se Utgångspunkter på sida 5. Planeringen av markanvisningar uppdateras årligen i samband med kommunens mål- och budgetarbete.

Metoder för markanvisning

Markanvisning kan genomföras på olika sätt. Kommunen tillämpar två övergripande metoder för markanvisning: direktanvisning och markanvisningstävling. Eftersom varje markområde har unika förutsättningar gör kommunen en bedömning från fall till fall vilken markanvisningsmetod som är mest lämplig och i vilket skede av exploateringsprocessen som markanvisningen bör genomföras.

Utvärdering av projektidéer och anbud utgår från kommunens styrande dokument, särskilt översiktsplanen och riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning, se Utgångspunkter på sida 5, och hållbarhetskriterier, se Hållbarhetskriterier på sida 16.

Direktanvisning

Direktanvisning används i många fall och lämpar sig särskilt när det är uppenbart att det endast finns en exploatör som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav (till exempel på social eller ekologisk hållbarhet), när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (till exempel ett innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende till exempel aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Jämförelseförfarande

Direktanvisning kan också ske efter ett så kallat jämförelseförfarande, där flera exploatörer ges möjlighet att inkomma med en projektidé. Ett jämförelseförfarande kan till exempel användas när flera exploatörer sökt markanvisning på i princip samma plats. Exploatörerna kan då få i uppdrag att skissa på byggnadsvolymer och gestaltningsidéer samt ge förslag utifrån särskilda förutsättningar som krävs för projektet.

Med jämförelseförfarande kan kommunen föra dialog med flera exploatörer inför tilldelning. Inkomna förslag på en plats jämförs och bedöms av kommunen och sammanvägs utifrån kommunens önskemål, krav och övergripande mål.

Jämförelseförfarande är även lämpligt när ett flertal exploatörer ska samarbeta eller om det finns förutsättningar som förhindrar möjligheten att genomföra en markanvisningstävling.

Markanvisningstävling

En markanvisningstävling kan genomföras på olika sätt. Den kan ske genom budgivning utifrån i förväg uppställa krav eller med olika former av utvärdering utifrån kvalitativa aspekter.

Vid en markanvisningstävling annonseras förfrågningsunderlaget i lämpliga medier och på kommunens hemsida.

Anbud på pris

En markanvisningstävling med anbud på pris är ett förfarande där ett vinnande anbud motsvarar marknadsvärdet för den aktuella exploateringen. Detta förfarande används i huvudsak vid markanvisningar på färdiga byggrätter eller i sena skeden i planprocessen där förutsättningar och krav är givna.

Anbud på pris kan även användas i tidiga skeden för att tydliggöra betalningsviljan för byggrätter i situationer där marknadsvärdet är svåruppskattat.

Vid tillämpningen av detta förfarande i sena skeden tilldelas i regel markanvisningen den aktör som har lämnat det högsta anbudet, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsfrågan uppfylls.

Anbud utifrån kriterier

I särskilda fall när det bedöms lämpligt utifrån platsen eller ändamålet kan en markanvisningstävling med anbud utifrån

kriterier genomföras. Det kan till exempel ske i projekt där arkitektur, nytänkande, specifika bostadsförsörjningsbehov, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi behöver prövas.

Inför en markanvisningstävling med anbud utifrån kriterier, tar kommunen fram ett tävlingsprogram som beskriver förutsättningarna. I tävlingsprogrammet beskrivs även de kriterier som ligger till grund för den utvärdering som görs av inkommande tävlingsbidrag. Kriterierna kan till exempel handla om gestaltning, hållbarhet eller kommunala mål. Tävlingsprogrammet publiceras i lämpliga medier och på kommunens hemsida. Notis skickas även till exploatörer som gjort intresseanmälan.

Efter tävlingsperioden utvärderas tävlingsresultatet av en utnämnd granskningsgrupp inom kommunen. Granskningsgruppen utser ett vinnande förslag och sammanfattar tävlingsresultatet. En sammanfattning av tävlingsresultatet och vinnande förslag skickas till tävlingsdeltagarna.

Hallunda-Norsborg

Foto: Andreas

Korsfeldt af Trolle





Lek i Folkhälso-
parken, Alby
Foto: Botkyrka
kommun

3. Markanvisningsprocessen

Markanvisning kan ske vid olika skeden i planprocessen, beroende på projektets omfattning och inriktning.

Markanvisningar kan ske i tidiga skeden av planprocessen. Med detta menas att markanvisning sker inför framtagande av en ny detaljplan och att exploatören är delaktig under hela planprocessen. En markanvisning kan också ske under en planprocess, till exempel efter att detaljplanen varit på samråd. Då är exploatören delaktig under slutskedet av planprocessen. Det förekommer även att markanvisning sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Botkyrka kommun tillämpar vanligtvis markanvisning i tidigt skede av planprocessen men i vissa fall även senare i planprocessen.

Politiska beslut

Markanvisningsprocessen ser olika ut beroende på vilken metod för markanvisning som används samt i vilket skede av planprocessen som markanvisningen görs. Men det finns några politiska beslut som alltid tas i samband med markanvisning:

- Inför en markanvisningstävling beslutar samhällsbyggnadsnämnden att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra tävlingen. I samband med beslutet ska det framgå vilka utvärderingskriterier som ska gälla för markanvisningen.
- I de fall då markanvisning görs inför framtagande av detaljplan upprättas ett ramavtal (markanvisningsavtal) mellan kommunen och exploatören som beslutas av kommunfullmäktige². I samband med beslut om ramavtal upprättas ett planuppdrag och plankostnadsavtal som beslutas i samhällsbyggnadsnämnden.
- Kommunfullmäktige beslutar om godkännande av marköverlåtelse- och genomförandeavtal.² I de fall då markanvisningen gjorts inför framtagande av detaljplan

² Mindre ärenden, inom beloppsgräns och villkor i övrigt, kan enligt delegation från kommunfullmäktige beslutas av samhällsbyggnadsnämnden.

upprättas marköverlåtelse- och genomförandeavtal i samband med antagande av detaljplanen.

Intresseanmälan

Exploatör som vill ta del av pågående markanvisningar kan söka efter aktuella markanvisningar på kommunens hemsida.

Exploatörer kan lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar till samhällsbyggnadsförvaltningen. Intresseanmälan bör innehålla uppgift om bolagets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt gärna även beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek, upplåtelseform, referensprojekt med mera. Exploatören ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter.

Tullinge
trädgårdsstad
Foto: Andreas
Korsfeldt af Trolle





Vinterskogens
förskolegård,
Vårsta
Foto: Botkyrka
kommun

4. Avtal vid markanvisning

De avtal som vanligtvis tecknas i samband med en markanvisning beskrivs nedan.

Ramavtal

I Botkyrka kommun används ramavtal när en överenskommelse om markanvisning ska tecknas mellan kommunen och en exploatör. Ramavtalet är inte endast ett markanvisningsavtal, utan används alltid inför framtagande av detaljplan, då ett projekt innefattar allmän platsmark och/eller komplexa genomförandefrågor. Syftet med ramavtalet är att säkerställa att markområdet nyttjas för avsett ändamål utifrån kommunens och exploatörens villkor. Avtalet avser att lägga fast principer för kommunens och exploatörens ansvar för planerings- och genomförandefrågorna.

Markanvisningen gäller vanligen två år från det att kommunen godkänner ramavtalet. Förlängning kan medges under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören. I avtalet regleras till exempel projektets innehåll, storlek, användning och allmänna anläggningar. I avtalet kan även anges förutsättningar för genomförandet samt vad kommande marköverlåtelse- och genomförandeavtal ska reglera.

Plankostnadsavtal

När markanvisning görs inför framtagande av detaljplan beslutar kommunen om planuppdrag för att påbörja planarbetet. I samband med planuppdrag tecknas vanligtvis ett plankostnadsavtal för att reglera samarbete och kostnader för framtagande av detaljplanen.

I plankostnadsavtalet förbinder sig exploatören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning och enligt kommunens gällande taxa för plantjänster. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag.

Marköverlåtelse- och genomförandeavtal

I Botkyrka kommun tecknas marköverlåtelse- och genomförandeavtal mellan en exploatör och kommunen i samband med antagande av detaljplan innehållande mark som kommunen äger. Avtalet fullföljer markanvisningen och reglerar villkoren för marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören och övrigt som rör plangenomförandet. Innehållet i avtalet anpassas till varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen. Det geografiska området som avtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller stäcka sig utanför detaljplaneområdet.

Exempel på frågor som vanligtvis regleras i ett marköverlåtelse- och genomförandeavtal är:

- Projektets omfattning
- Marköverlåtelser
- Samordning, tidplan och syn
- Åtgärder på allmän platsmark
- Utformning och gestaltning
- Miljökrav och hållbarhetskrav
- Kontroller och garantier för exploatörens åtaganden

Kassmyraåsen
Foto: Lisa Bodinger





Ametistens
förskola,
Storvreten
Foto: Andreas
Korsfeldt af Trolle

5. Krav vid markanvisning

Generella villkor

Följande allmänna villkor gäller vid markanvisning:

- En markanvisning tidsbegränsas normalt till två år från kommunens beslut att godkänna ramavtalet. Förlängning kan medges genom ett skriftligt tilläggsavtal. Detta under förutsättning att exploatören aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på exploatören.
- Exploatören står för all ekonomisk risk i samband med markanvisningen. Detta omfattar bland annat kostnader för detaljplanearbetet (inklusive tid för kommunens tjänstepersoner i enlighet med plankostnadsavtal och ramavtal), erforderliga utredningar, egna förslag och medverkande under processen.
- Mark säljs av kommunen till marknadsmässigt pris. Vid särskilda omständigheter har kommunen möjlighet att upplåta marken med tomträtt.
- Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark där kommunen är huvudman. Exploatören ersätter kommunens kostnader för utbyggnaden av allmän plats kopplat till det aktuella projektet.
- Projekt som avbryts eller försenas ger ingen rätt till ekonomisk ersättning eller rätt till ny markanvisning. Detta gäller även om detaljplanen inte vinner laga kraft.
- Om exploatören avbryter projektet har kommunen rätt att nyttja utrednings- och utformningsförslag för området inom ramen för gällande regler för upphovsrätt på det sätt kommunen finner lämpligt, utan rätt till ersättning för exploatören.
- Exploatören ska under hela markanvisningstiden uppfylla de krav som ställs i riktlinjerna. Om exploatören inte längre uppfyller kraven har kommunen rätt att återta markanvisningen.
- Exploatören ska, om kommunen begär det, lämna in de underlag som behövs för att bedöma om exploatören möter kommunens krav gällande ekonomisk stabilitet,

exempelvis i form av årsbokslut, finansieringsplan, referenser från liknande projekt, med mera.

- Kommunen har rätt att återta en markanvisning om exploatören enligt kommunens bedömning inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt och i det utförande som avsågs vid markanvisningen.
- Återtagen markanvisning ger ej rätt till ersättning.
- Markanvisning får ej överlåtas till annan part.
- Exploatören ska följa kommunens gällande styrdokument, policys och riktlinjer, se Utgångspunkter på sida 5.
- På kommunens begäran ska exploatören upplåta bostäder eller lokaler som kommunen behöver för vård, utbildning, omsorg eller sociala skäl. Upplåtelse eller överlåtelse av nämnda bostäder och lokaler ska ske på marknadsmässiga villkor.
- Markanvisningen förfaller om bolaget går i konkurs. Exploatören har skyldighet att skyndsamt rapportera om eventuella ändringar av ägandeförhållanden.

God samhällsbyggnad

För att uppnå god samhällsbyggnad i de projekt som genomförs på kommunägd mark kan kommunen vid markanvisning och markförsäljning ställa krav avseende gestaltning, upplåtelseform, exploateringsgrad, tidplan med mera. Inför markanvisning bedömer kommunen exploatörens idé för det aktuella projektet och beskrivning av relevanta referensprojekt. Kommunen bedömer projektidéer utifrån överensstämmelse med kommunens i styrdokument utpekade viljeriktning samt att projekteten har god utformning och arkitektonisk kvalitet.

Kvalitet i projekten uppnås också genom gott samarbete där parterna tillsammans hittar funktioner och innehåll i projekten. Att exploatören förmår leverera utifrån det som överenskommit är av stor vikt. Inför markanvisning kan samarbetsvilja och förmåga till leverans vägas in vid utvärdering. Vid bedömning väger kommunens egna erfarenheter av exploatören tungt, men även referenser från andra kommuner kan tas i beaktande.

På vissa platser, där platsens komplexa förutsättningar kräver det, kan specifik kompetens och erfarenhet hos exploatören ligga till grund för marktilldelningen.

I ramavtalet regleras huvuddragen i exploateringsprojektets omfattning och ambitionsnivå. Krav utifrån de specifika målsättningarna för projektet ställs i ramavtalet. Kommunen kan till exempel ställa krav på att ett gestaltungsprogram ska tas fram.

Kommunen behöver säkerställa att ett projekt realiserar utifrån de villkor som bestämts när projektet prioriterats. För att säkerställa detta kan kommunen i marköverlåtelse- och genomförandeavtal ställa krav på att exploatören ska erlagga viten. Vitena tas ut om exploatören inte fullföljer de intentioner ur samhällsbyggnadshänseende som presenterats och som varit en förutsättning för kommunens prioritering av projektet. Inför ansökan om bygglov ställer kommunen i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet krav på redovisning av bygglovshandlingar inför den formella bygglovsansökan för att säkerställa att överenskommen kvalitet gällande gestaltning, dagvattenhantering, parkeringslösningar och andra projektspecifika åtaganden uppfylls.

Hållbarhetskriterier

Inom samhällsbyggnadsförvaltningen finns hållbarhetskriterier som används i exploateringsprojekt. Kriterierna är vägledande principer som säkerställer att projekten utvecklas på ett sätt som är långsiktigt hållbart ur miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Hållbarhetskriterierna ligger till grund för prioritering av vilka projekt som startas upp och följer med som projektmål och i vissa fall även kravställningar genom exploateringsprocessen.

Erfarenhet

För att en exploatör ska vara aktuell för marktilldelning ska exploatören och/eller nyckelpersoner i exploatörens projektorganisation normalt ha erfarenhet från projekt med liknande omfattning och komplexitet och ska kunna visa att tidigare projekt genomförts med gott resultat. Exploatören ska kunna styrka kunskap till exempel genom referenser.

Ekonomisk stabilitet

Exploatör som tilldelas markanvisning behöver uppvisa god ekonomisk stabilitet för att kunna genomföra projektet. Exploatören behöver tydligt kunna redovisa bolagets ägarförhållanden.

Exploatören ska för kommunen redovisa en exploateringskalkyl samt redogöra för hur stor del av projektets investeringskostnad som avses finansieras med eget kapital. Kommunen bedömer utifrån exploatörens underlag om projektfinansieringen kan anses rimlig.

Kommunen granskar också exploatörens årsredovisning, bedömning av kreditvärdighet och om det finns betalningsanmärkningar.

I vissa fall, om kommunen bedömer det nödvändigt, kan en extern granskare anlitas för att bistå kommunen i bedömningen om en exploatör kan anses ha tillräckligt god ekonomisk stabilitet.

Organisatorisk stabilitet

Exploatören behöver tydligt kunna redovisa bolagets ägarförhållanden samt vilka personer som företräder bolaget. Om bolaget är del av en koncern ska koncernstrukturen och övriga bolag inom koncernen redovisas.

Exploatören ska inte omfattas av aktuella brottsmisstankar, allvarliga anmärkningar kring arbetsmiljö eller tvistemål utöver sedvanliga entreprenadfrågor. För att säkerställa detta kommer kommunen göra bakgrundskontroller på exploatörer som önskar erhålla markanvisning. Som grund för att kunna erhålla markanvisning ska exploatören uppfylla kraven nedan:

- Ägare och personer i exploatörens ledning och i tilltänkt projektorganisation ska inte vara misstänkta eller dömda för brott inom området för näringsverksamhet eller annan brottslighet såsom penningtvätt, finansiering av terrorism, korruption eller organiserad brottslighet i enlighet med myndigheters rekommendationer.
- Exploatören ska inte vara kopplad till verksamheter eller bolag som misstänks omfattas av organiserad brottslighet via ägande, finansiering, samarbete eller liknande.



- Exploatören, dess koncernbolag eller övriga bolag inom byggaktörens bolagssfär ska inte omfattas av misstankar om mutor eller korruption.
- Inga pågående tvister eller brottsutredningar kring skatt, moms, svart arbetskraft, korruption eller arbetsmiljöbrott förekommer.
- Inga brottsmisstankar, pågående tvister eller omfattande klagomål på tidigare projekt förekommer.

Rikstens friluftstad

Foto: Botkyrka

kommun

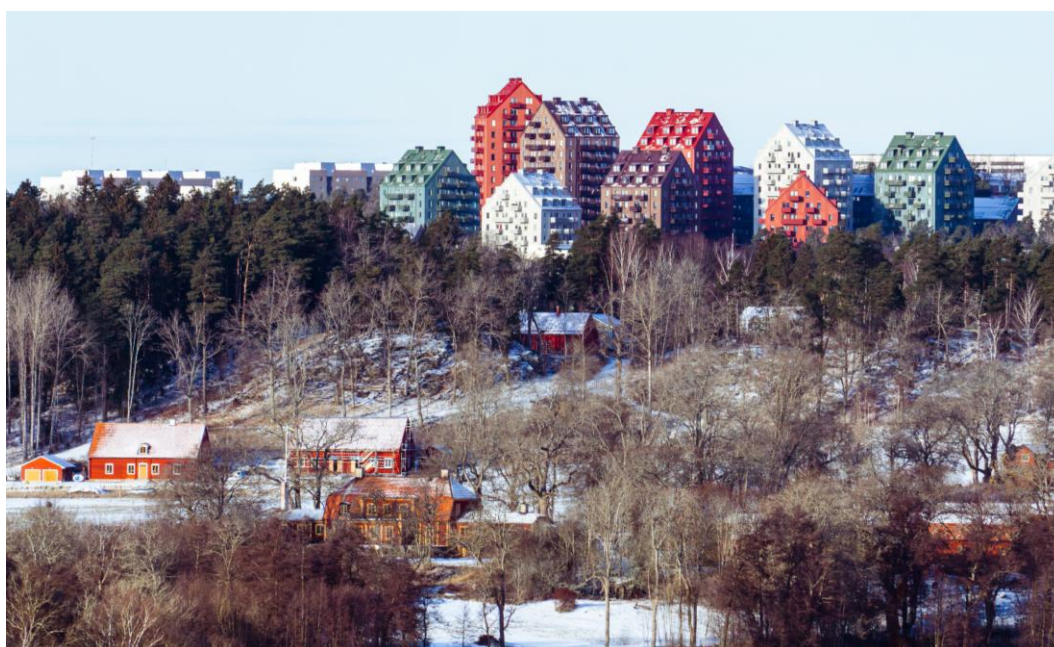


6. Prissättning av mark

Botkyrka kommuns försäljning av mark ska ske till marknadsmässiga priser. Genom markanvisningstävling säljs marken till marknadsvärde och kommunen får underlag för bedömning av marknadsvärde. Vid direktanvisning görs en oberoende värdering om inte marknadsvärdet är känt genom liknande försäljning i närtid. Markpriset vid försäljningen baseras på värdering av den byggrätt som detaljplanen medger.

Kommuner har att beakta kommunallagens regler där det bland annat ingår ett förbud att ge understöd till enskild utan stöd av lag, likställighetsprincipen samt förbud att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Kommuner omfattas av EU:s stadsstödsregler vilket innebär att otillåtet stadsstöd kan anses föreligga om priset för marköverlåtelser avviker från marknadsvärdet. Genom ett öppet anbudsförfarande där det bästa eller enda anbudet antas eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering utesluts inslag av stadsstöd.

Tingstorget i Alby
från Örnberget i
Tullinge
Foto: Andreas
Korsfeldt af Trolle





Fittjaterassen
Foto:
Felicia Sellgren

7. Ekonomiska åtaganden

I ramavtal, plankostnadsavtal samt i marköverlåtelse- och genomförandeavtal regleras exploatörens ekonomiska åtaganden i det aktuella projektet. Nedan beskrivs översiktligt några av de förutsättningar som gäller vid markanvisning.

Plankostnader och administration

Exploatören ska ersätta kommunens kostnader för detaljplanearbetet och villkoren för det regleras i plankostnadsavtal som tecknas i samband med markanvisningen.

Exploatören ska även ersätta kommunens arbete med avtalsskrivning (ramavtal samt marköverlåtelse- och genomförandeavtal), avtalsuppföljning, administration med mera som är direkt kopplat till exploateringsprojektet.

Allmän platsmark

Exploatören ska finansiera samtliga kostnader för utbyggnad av allmänna platser (gator, torg, park, natur, med mera) som behövs för det aktuella projektet. Normalt finansierar exploatören kommunens faktiska kostnader för upphandling, projektering, entreprenad/-er, projektledning och andra byggherrekostnader, garantibesiktning samt samtliga övriga kostnader för utbyggnad av allmänna platser.

I vissa fall, då allmän plats är av nytta för flera detaljplaner, kan ersättning genom exploateringsbidrag motsvarande exploatörens nytta tillämpas. Det kan inbegripa sådana anläggningar som avses att utföras i framtiden eller som redan har utförts, i en så kallad etappvis utbyggnad. Detta gäller för områden som omfattas av planprogram eller strukturplan. Åtgärder som ersätts av exploatören kan även innefatta medfinansiering av regional och statlig infrastruktur.

I linje med kommunens ambition att satsa på konst på offentliga platser kommer kommunen i de större exploateringsprojekten att utföra en konstnärlig utsmyckning inom eller i närheten av exploateringsområdet. Exploatören ska bekosta den konstnärliga utsmyckningen, normalt motsvarande en kostnad om 1% av beräknade investeringskostnader för allmänna anläggningar.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgift för vatten och avlopp (VA) ska betalas av exploatören till kommunen enligt vid varje tidpunkt för servisanmälan gällande taxa. Ett separat VA-avtal kan komma att tecknas om det fordras för att närmare reglera finansiering för VA-utbyggnaden.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar normalt den fastighetsbildning som behövs för marköverlåtelsen. Exploatören bekostar också lagfart för marken som överläts.

Säkerhet

Vid tecknande av marköverlåtelse- och genomförandeavtal behöver exploatören ställa säkerhet till kommunen avseende de ekonomiska åtaganden som avtalet omfattar. Kommunen ställer i första hand krav på bankgaranti som säkerhet. För större byggherrar kan moderbolagsborgen i form av proprieborgen accepteras om kommunen bedömer det godtagbart. Även andra säkerheter kan i det enskilda fallet accepteras om kommunen bedömer säkerheten som tillfredställande, ovanstående säkerheter gäller dock i första hand och ska vara det som en exploatör har att förvänta sig att behöva lämna.

Övrigt

Utöver ovan tillkommer ytterligare kostnader som regleras i ramavtal och mark- och genomförandeavtal. Det kan, utifrån förutsättningarna i det specifika projektet, till exempel handla om sanering av markföroreningar, ledningsflytt, arkeologiska utredningar, nödvändiga risk- och/eller bullerskyddsåtgärder, grönskompensation med mera.

8. Bilagor

Bilaga 1 – Riktlinjer för markanvisning till föreningar, trossamfund och andra icke kommersiella verksamheter

**DET HÄR ÄR ETT
STYRDOKUMENT**

BILAGA 1 till Riktlinjer för markanvisningar

Riktlinjer för markanvisningar till föreningar, trossamfund och andra icke kommersiella verksamheter



**BOTKYRKA
KOMMUN**



Innehåll

A: Övergripande	3
1. Vad är syftet med riktlinjerna?	3
2. Vem vänder sig riktlinjerna till?	3
3. Avgränsningar	3
B: Utgångspunkter	4
1. Vad vill kommunen?	4
2. Utgångspunkter för markanvisning	4
C: Marktilldelning	5
1. Grundläggande krav	5
2. Urvalskriterier för marktilldelning	5
3. Intresselista.....	6
4. Förfarande vid markanvisning	6

A: Övergripande

1. Vad är syftet med riktlinjerna?

Dessa riktlinjer är en bilaga till Riktlinjer för markanvisningar och syftar till att skapa tydlighet, transparens och förutsägbarhet gällande markanvisningar och försäljning av kommunalägd mark till föreningar, trossamfund och andra icke kommersiella verksamheter. För föreningar, trossamfund och andra icke kommersiella verksamheter gäller både denna bilaga och Riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjerna ska bidra till att:

- Skapa och behålla mötesplatser där människor från olika kommundelar, i olika åldrar och med olika social och etnisk bakgrund kan träffas.
- Alla medborgare har tillgång till mötesplatser oavsett funktionshinder och över sociala, etniska och religiösa gränser.
- Stödja en mobilisering av det civila samhället och dess ideella organisationer.
- Stödja ett konkret samarbete mellan föreningar och olika trossamfund över sociala, etniska och religiösa gränser samt mellan stadsdelar. På så vis kan den sociala distansen mellan områden och grupper minskas vilket motverkar grannskapseffekter och stärker den sociala sammanhållningen.

2. Vem vänder sig riktlinjerna till?

Riktlinjerna vänder sig till den kommunala organisationen för att hantera förfrågningar från föreningar och trossamfund som vill ansöka om markanvisning för ny bebyggelse.

Riktlinjerna utgör också ett underlag och stöd för de föreningar och trossamfund som vill lämna en förfrågan om att få tillgång till kommunal mark.

3. Avgränsningar

Vid projekt som också inkluderar bostäder eller annan användning gäller Riktlinjer för markanvisningar.

Riktlinjer för markanvisning tillämpas då en marköverlåtelse eller markupplåtelse från kommunen ska ske. Riktlinjerna tillämpas inte på mark som någon annan än kommunen äger. På mark som någon annan äger involveras kommunen om en ny detaljplan behöver tas fram, om bygglov krävs eller vid annan myndighetsprövning.

För föreningar och trossamfund som söker befintliga lokaler att hyra gäller Riktlinjer för möteslokaler i Botkyrka kommun (KOF/2016:63). Info om dessa finns på kommunens hemsida. Föreningar som vill hyra en lokal per timme kan vända sig till kommunens lokalbokning som administreras av kultur- och fritidsförvaltningen.

B: Utgångspunkter

1. Vad vill kommunen?

Riktlinjerna utgår från kommunala viljeinriktningar, översiktsplanen och andra relevanta styrdokument

Kommunens utgångspunkter är:

- En ökad variation av bostäder, arbetsplatser, service, affärer och verksamheter i alla stadsdelar.
- Att Botkyrkaborna ska känna sig hemma – fler bra mötesplatser behövs i alla stadsdelar.
- Bygga kollektivtrafiknära – det ska vara lätt för alla att röra sig och ta sig till mötesplatser.
- Skapa utrymme för kreativitet som är tillåtande för variation och det oväntade.
- Att ge Botkyrkabor möjlighet att förverkliga idéer och mötas på kontrastrika platser.

Enligt Lokal- och fastighetsstrategi (KS/2023:00484) från 2024 ska kommunen inte förvärva fastigheter eller bygga enbart i syfte att upplåta den med långtidskontrakt till en enskild förening eller privat verksamhet. Korttidshyra av lokaler inom kommunens befintliga fastighetsbestånd är dock möjligt och kan erbjudas föreningar utifrån av kommunen uppsatta villkor för nyttjandet.

2. Utgångspunkter för markanvisning

Föreningar eller trossamfund som vill bygga på kommunens mark kan lämna en förfrågan/intresseanmälan. För att förfrågan ska kunna bli aktuell för fortsatt utredning ska den överensstämma med kommunens långsiktiga planer och mål samt bidra till att förverkliga intentionerna i översiktsplanen. För markanvisning till föreningar eller trossamfund för byggnation av samlingslokal gäller utgångspunkterna nedan.

- Markanvisning ska ske genom direktanvisning.
- Marken överläts/säljs till föreningen eller trossamfundet inför genomförandet av byggnation. På begäran från föreningen eller

trossamfundet kan marken upplåtas med tomträtt. Köpeskilling alternativt tomträttsavgäld för marken fastställs med utgångspunkt i marknadsvärdet för den blivande markanvändningen.

- Föreningar eller trossamfund ska själva bekosta framtagande av detaljplan, bygglov, anslutningsavgifter och andra kostnader. Detsamma gäller kostnader för att bygga.
- Markanvisning ska inte ske av mark som är bättre lämpad för bostadsbebyggelse eller där framtida behov av kommunala verksamhetslokaler kan finnas.
- Markanvisningen ska bidra till en större variation i den aktuella platsens utbud och därigenom främja en trygg och säker livsmiljö.
- I beredningen av ett markanvisningsärende ska en bedömningsgrupp med representanter från berörda förvaltningar lämna ett utlåtande.

C: Marktilldelning

1. Grundläggande krav

Föreningen eller trossamfundet ska uppfylla nedanstående krav för att få en markanvisning.

Föreningen eller trossamfundet

- är registrerad och utför sin verksamhet i Botkyrka kommun.
- har stadgar som är godkända av en riksorganisation eller av kommunen.
- har årsmöte där verksamhets- och ekonomisk berättelse ska godkännas samt där revisionsberättelse ska redovisas.
- bedrivs enligt demokratiska värderingar och värnar om alla människors lika värde, jämlikhet och mänskliga rättigheter.
- har ett organisationsnummer och innehar ett plus- eller bankgiro eller ett bankkonto i föreningens eller trossamfundets namn.
- har ekonomisk förmåga att genomföra sitt projekt (bekosta tomträttsavgäld, framtagande av detaljplan, bygglov, anslutningsavgifter samt byggnation av lokaler).
- har minst 51 procent av sina medlemmar bosatta i Botkyrka kommun.
- har inte betalningsanmärkningar och har god kreditvärdighet.
- ska klara godkänd bakgrundskontroll.

2. Urvalskriterier för marktilldelning

Vid en konkurrenssituation mellan två eller flera föreningar eller trossamfund kommer tilldelning ske utifrån följande urvalskriterier. Föreningar eller trossamfund ges företräde om de:

- bidrar till en ökad variation och bredd i föreningslivet eller av trossamfund och kompletterar befintligt utbud.
- bedriver en stabil verksamhet i Botkyrka.
- bedriver verksamhet som inkluderar barn och/eller unga.
- har behov av speciella lokaler som inte finns att tillgå.
- ansöker om att tillsammans med annan förening eller trossamfund bygga eller samutnyttja lokaler.

3. Intresselista

Föreningar och trossamfund kan lämna skriftlig intresseanmälan inför kommande markanvisningar till samhällsbyggnadsförvaltningen. Intresseanmälan bör innehålla uppgift om föreningens eller trossamfundets namn, organisationsnummer och kontaktuppgifter samt en enkel beskrivning av tänkt byggnation, ändamål, storlek/omfattning med mera. Föreningen eller trossamfundet ansvarar själv för att uppdatera sina kontaktuppgifter. De som anmält sig till intresselistan får information när nya markanvisningar är aktuella. Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för att hålla intresselista uppdaterad och offentlig.

4. Förfarande vid markanvisning

Förfarandet vid anvisning av mark regleras av Riktlinjer för markanvisning som är övergripande för alla markanvisningar.

Förutsättningarna för markanvisningen regleras i ett ramavtal som tecknas mellan kommunen och föreningen eller trossamfundet. Ramavtalet tecknas vid uppstarten av projektet. I ramavtalet beskrivs inriktningen på det aktuella projektet och förutsättningarna för att en tomträttsupplåtelse eller marköverlåtelse ska kunna ske. I ramavtalet regleras också vilka kostnader som föreningen eller trossamfundet ska bära i samband med markanvisningen och vid projektgenomförandet.