

Bostadsförsörjningsprogram **2021-2025**

– med riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal



Bostadsförsörjningsprogram 2021 – 2025

med riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Inledning och programmet i korthet

Den procentuella befolkningstillväxten under 2000-talet gör Trosa kommun till en av Sveriges snabbast växande kommuner. Tillväxten sker framför allt genom in-flyttning av barnfamiljer från Stockholms län till både begagnade och nyproducerade bostäder. Efterfrågan på bostäder i allmänhet, prisutvecklingen på begagnade bostäder och antalet personer i allmännyttans bostadskö visar att det finns och att det en längre tid har funnits bostadsbrist i kommunen.

Under åren från och med 2016 till och med 2020 låg bostadsbyggandet i Trosa kommun på en förhållandevis mycket hög nivå. Sammantaget påbörjades 1 096 bostäder och 1 148 bostäder färdigställdes. Kommunen har fortsatt tillväxt som ett av sina övergripande mål, men förutsätter en dämpad tillväxttakt under de närmaste åren. Förslaget till nytt bostadsförsörjningsprogram är anpassat till kommunens tillväxtmål och förutsätter att bostäder påbörjas inom 39 objekt/områden under perioden 2021 till och med 2025. Totalt omfattar dessa objekt/områden cirka 1 000 bostäder vid full utbyggnad. Observera att utbyggnad inom områdena kommer att ske under flera år efter startåret! Därför är det inte möjligt att förutse exakt när bostäderna står färdiga.

Kommunen planerar att bygga ut särskilda boenden för äldre med omkring 20 bostäder i Trosa. Om behovet av bostäder för äldre ökar ytterligare under planperioden, är avsikten att särskilda boenden i Trosa och Vagnhärad ska kompletteras och byggas ut. Dessutom kan så kallade trygghetsboenden inrymmas på lämpliga platser i den ordinarie bostadsproduktionen.

Bakgrund

Sveriges kommuner har ett lagreglerat ansvar för att planera sin bostadsförsörjning så att olika grupper i samhället har tillgång till goda bostäder. Mål och riktlinjer ska antas av Kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Trosa kommun har tidigare använt sin översiktsplan som instrument för planering av bostadsförsörjningen. Flera faktorer har tillsammans gett kommunen anledning att samla, fördjupa och redovisa sina avsikter när det gäller bostadsbyggande i ett särskilt dokument. Därför antog Kommunfullmäktige ett bostadsförsörjningsprogram för åren 2016 – 2020 den 15 juni 2016. Det här förslaget, är en uppdatering och revidering av det föregående programmet. Avsikten framgent är att programmet ska revideras under varje mandatperiod.

Programmet har två huvudsyften. Det ska vara ett styrinstrument för förtroendevalda och tjänstemän vid beslut om planering och byggande av bostäder. Programmet ska också ge information till intressenter och aktörer på bostadsmarknaden. Det andra huvudsyftet leder till att Trosa kommun dessutom väljer att redovisa sina riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal i programmet.

För att uppnå planerad tillväxt, krävs att både privata exploatörer/markägare och kommunen som markägare genomför nya exploateringar. Trosa kommun har också

ambitionen att säkra en marknad med många aktiva exploatörer/markägare. Därför är det viktigt att kommunens rutiner för marktilldelning och exploatering är kända, förutsägbara och transparenta.

Föregående bostadsförsörjningsprogram jämfört med verkligt bostadsbyggande

Kommunens bostadsförsörjningsprogram för åren 2016 till och med 2020 omfattar totalt 55 objekt med sammanlagt cirka 1 410 bostäder. Avsikten var att samtliga objekt skulle vara påbörjade i någon grad under perioden. Idag är 26 av objekten med totalt 606 bostäder fullt utbyggda. Åtta av programmets objekt är påbörjade på något sätt och omfattar sammanlagt 225 bostäder vid full utbyggnad. Dessutom har sex objekt, som inte är med i programmet, genomförts i sin helhet med ett tillskott av 290 bostäder.

Så många som 21 av programmets objekt med 580 bostäder är inte påbörjade. Orsakerna till detta är att det saknas initiativ från fastighetsägare/intressenter (12 objekt), att objekt har blivit framflyttade i tiden (sex objekt) och att detaljplaner har blivit överklagade (två objekt). Endast ett av objekten är helt inaktuellt idag.

Status 2020-12-31	Antal objekt	Antal bostäder	
		Enligt BFP	Verkligt utfall
Helt genomförda	26	606	610
Påbörjade	8	225	196
Ej påbörjade	21	580	0
Summa objekt i BFP 2016 - 2020	55	1 411	806
Genomförda objekt som inte finns med i BFP 2016 - 2020	8	0	290
Totalt antal påbörjade bostäder under perioden			1 096

Under perioden 1/1 2016 till och med 31/12 2020 har totalt 1 148 bostäder färdigställts inom Trosa kommun. Typ av bostad och bostädernas upplåtelseform framgår av följande tabell.

Typ av bostad	Antal bostäder i respektive upplåtelseform			Totalt antal bostäder
	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	
Flerbostadshus	264	436	0	700
Småhus	0	138	310	448
Summa	264	574	310	1 148

Mål för bostadsbyggandet i kommunen under perioden 2021 till och med 2025

Nationella mål

Det övergripande nationella målet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Kommunala mål

Trosa kommun har haft en i princip obruten befolkningstillväxt sedan 1950-talet och kommunen har fortsatt tillväxt som långsiktigt mål. Då är kontinuerlig produktion av nya och attraktiva bostäder en grundförutsättning för att det långsiktiga målet ska kunna uppnås. Ett av flera viktiga argument för att upprätthålla en hög byggnationstakt att kunna ge våra invånare möjlighet att bo kvar i kommunen.

Idag finns mål med anknytning till bostadsförsörjning i de tre styrdokumentet Fastlagd kurs för Trosa kommun, Översiktsplan 2021 och Budget 2021 med flerårsplan 2022-2023. Målen är i huvudsak relevanta, men i det här bostadsförsörjningsprogrammet sammanställs, utvecklas, kompletteras och tydliggörs målen enligt nedan.

Trosa kommun har följande mål för bostadsbyggandet under programperioden:

- Befolkningen i Trosa kommun ska växa med i genomsnitt en till två procent per år, vilket motsvarar en årlig befolkningsökning med cirka 300 personer
- Kommunens fysiska planering ska möjliggöra bostadsproduktion för årlig befolkningsökning med två till tre procent per år (se motiven under rubriken "Översiktsplan 2021" här nedan) samt vara lyhörd för förändringar av behov och efterfrågan på bostäder.
- Bostadsbyggandet i kommunen ska innehålla ett brett och varierat utbud av bostadstyper och upplåtelseformer.
- Nyproduktion av bostäder ska vara möjlig i de tre huvudorterna Trosa, Vagnhärad och Västerljung.
- Nya bostäder ska tillkomma i sådan takt och med sådan lokalisering att kommunens och tätorternas speciella karaktärer kan bibehållas.
- Tillkommande bostäder och bostadsområden ska utformas med omsorgsfull gestaltning och med materialval anpassade till platsen. Hänsyn ska tas till ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet med särskilt fokus på livscykelperspektivet.
- Kommunen ska samverka med en mångfald av lokala, regionala och nationella byggherrar/exploatörer.
- Med anpassning till behov och efterfrågan, ska boende för äldre utredas och prioriteras i tätorterna Trosa och Vagnhärad.

Befintliga styrdokument

Fastlagd kurs för Trosa kommun

Dokumentet antogs av indelningsdelegerade den 21 augusti 1991 och innehåller riktlinjer för kommunens verksamhet formulerade i 12 punkter. Två av punkterna berör bostadsbyggande och har följande lydelse:

- Kommunen ska växa i sådan takt att dess speciella karaktär och idyll bibehålls
- Kommunen skall arbeta för att fler bostäder och fler arbetstillfällen skapas.

Översiktsplan 2021

I mars 2021 antog Kommunfullmäktige en ny kommunövergripande översiktsplan, som ger riktlinjer för kommunens utveckling på kort såväl som på lång sikt. Med översiktsplanen som grund, bedriver kommunen ett aktivt arbete med detaljplanering för att möjliggöra nya bostäder och verksamhetsområden med mera. Ett av översiktsplanens syften är att skapa förutsättningar för att uppnå kommunfullmäktiges mål om en genomsnittlig befolkningsökning på cirka 300 personer per år och om ett brett utbud när det gäller bostadstyp och upplåtelseformer, såväl i huvudorterna som på landsbygden. Genom att vara förhållandevis detaljerad, säkerställer översiktsplanen också att den följande detaljplaneprocessen kan genomföras på ett smidigt och tidseffektivt sätt.

Det händer att planerade projekt fördröjs, faller bort eller revideras. Därför behöver kommunens planering möjliggöra fler bostäder än vad som behövs för att fullmäktiges befolkningsmål ska kunna nås. Översiktsplan 2021 anger att kommunens planering ska ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på 2 – 3 %.

Översiktsplan 2021 anger att samtliga tre tätorter ska ha möjligheter att utvecklas i enlighet med respektive orsts särart och karaktär. Flera möjliga boendeområden pekas ut, varav de flesta kräver detaljplaneläggning för att utbyggnad ska vara möjlig. De största utbyggnadsområdena är markerade i Vagnhärad, där bostäder nära blivande resecentrum vid Ostlänken och inom Solberga är de enskilt största områdena. I samtliga tätorter utgår översiktsplanen från att orterna ska förtätas i centrala lägen och att kollektivtrafikstråk ska stärkas.

Totalt möjliggör kommunens översiktsplan utbyggnad med mellan 2 000 och 2 500 bostäder under planperioden. Det betyder ett befolkningstillskott på 4 500 till 5 800 invånare, beräknat utifrån dagens hushållsstruktur. Kommunens avsikt är att utpekade projekt i översiktsplanen ska kunna vara påbörjade inom en tioårsperiod.

Budget 2021 med flerårsplan 2022-2023

Avsnittet "Styrdokument för nämnder och styrelser" anger att målet för kommunens befolkningstillväxt är en till två procent per år samt att de tre huvudorterna Trosa, Vagnhärad och Västerljung behöver varsam och genomtänkt tillväxt. I övrigt innehåller avsnittet följande mål med anknytning till bostadsbyggande:

- Kommunen ska uppmuntra mångfald av upplåtelseformer vid nybyggnation
- Kommunen ska verka för tillväxt där alla tre huvudorterna med omnejd är lika viktiga
- Kommunen ska prioritera fler bostadsområden för äldre i Vagnhärad och Trosa
- Kommunen ska fortsätta utvecklingen av Vagnhärad centrum med fler bostäder och utökad samhällsservice.

Kommunfullmäktige listar 12 övergripande mål i budgeten och ett av målen anger att kommunen ska växa med i genomsnitt cirka 300 invånare per år. På samma sätt är ett av Samhällsbyggnadsnämndens mål att: Genom god planberedskap och aktiv markpolitik skapa förutsättningar för en genomsnittlig tillväxt på cirka 300 personer.

Regionala underlag

Det finns också flera regionala underlag som utgångspunkt för

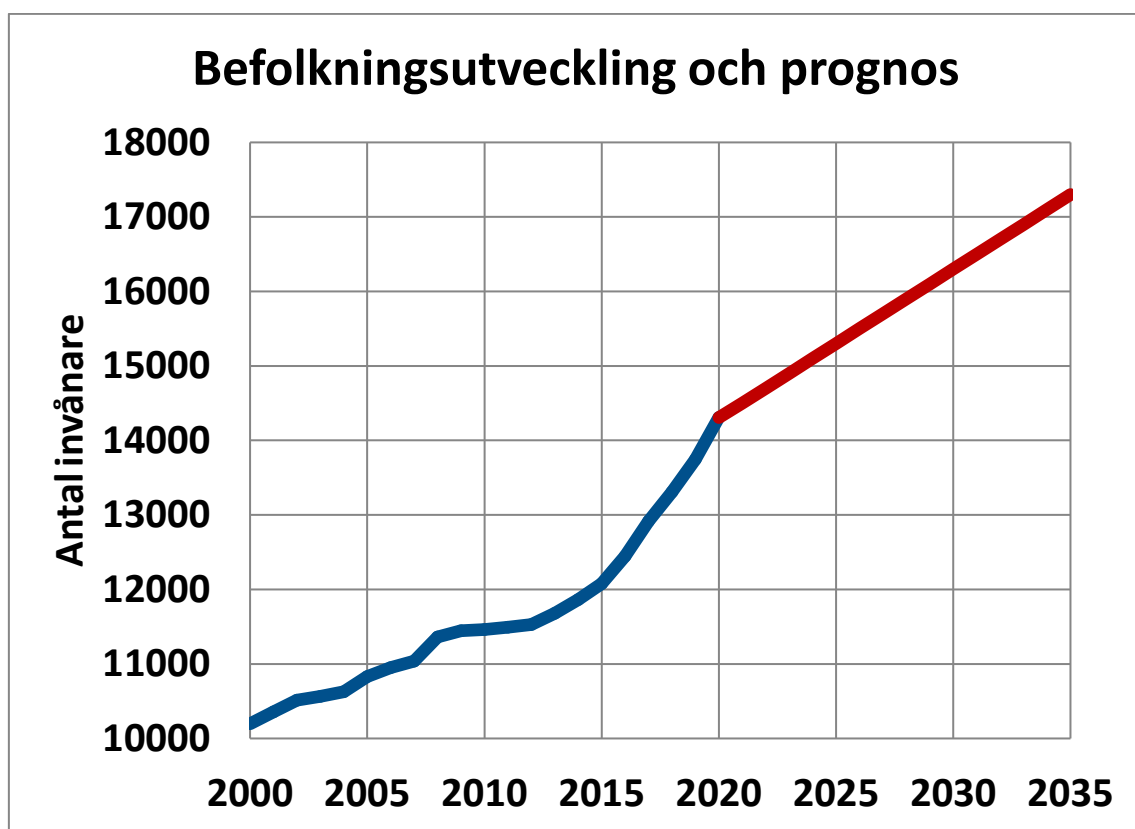
bostadsförsörjningsprogrammet såsom Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse och underlag för översiktsplaner för Södermanlands län.

Fakta och prognoser

Befolkningsutveckling

Under de senaste 30 åren har Trosa kommun ökat sin befolkning med 48 % och den sista december 2020 bodde 14 309 personer inom kommunens gränser. Såväl under senare år som sett över tid, beror ökningen till övervägande del på inflyttning från Stockholms län.

Kommunens långsiktiga befolkningsprognos grundar sig på målet om årlig tillväxt med cirka 300 personer. Diagrammet överst på nästa sida visar faktisk befolkningsutveckling fram till och med 2020 (blå färg) och därefter utveckling enligt prognosen med röd färg.



Bostadsbestånd

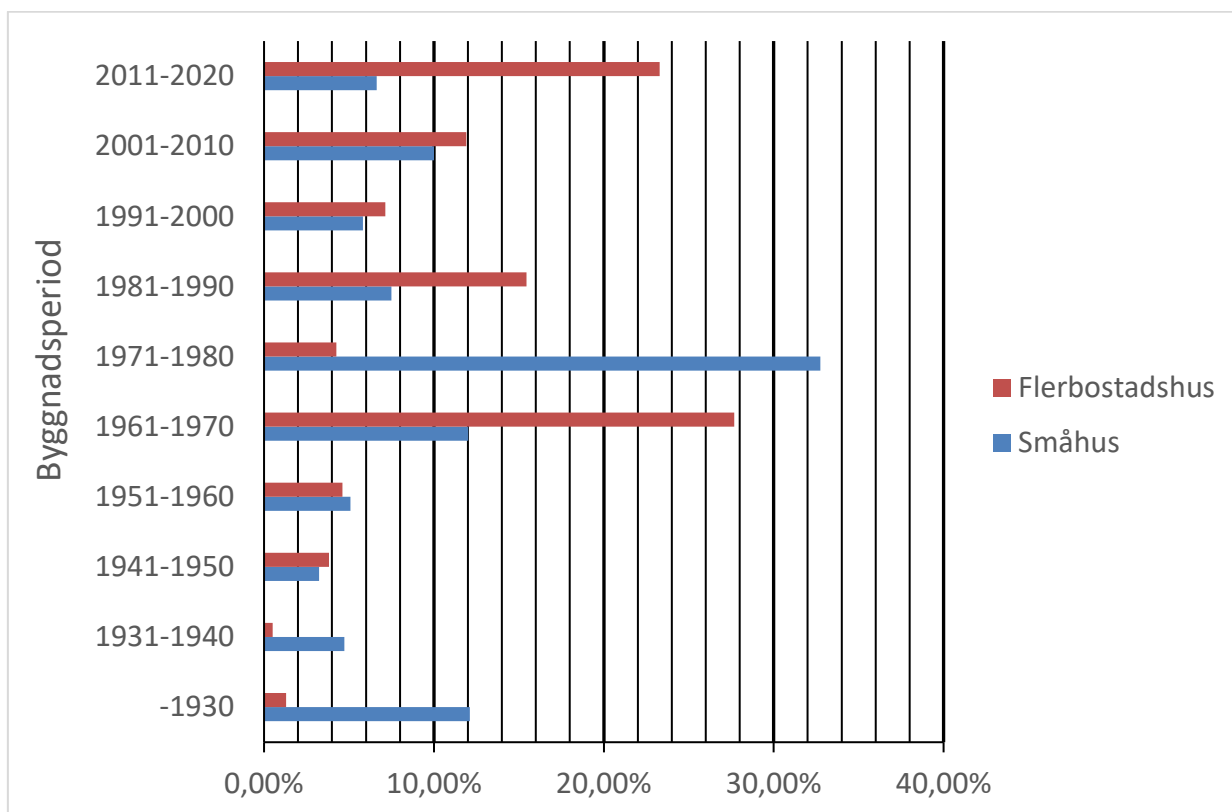
Vid utgången av 2020 fanns det enligt SCB:s statistik 6 049 helårsbostäder i kommunen. Av dem var 3 679 bostäder i småhus och 2 142 var lägenheter i flerbostadshus. Övriga 228 lägenheter fanns i specialbostäder eller i byggnader som inte är avsedda för bostäder. Bostädernas fördelning på upplåtelseformer framgår av följande tabell.

	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder
Äganderätt	3 342	0	0	0
Bostadsrätt	118	729	6	1
Hyresrätt	219	1 413	25	196
Summa	3 679	2 142	31	197

Nästa tabell visar hur många av bostäderna som ägs av respektive ägarkategori.

	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder
Stat, kommun och region	38	0	3	55
Allmännyttigt bostadsföretag	70	628	0	129
Kooperativ hyresgästförening	0	19	0	0
Bostadsrättsföreningar	118	729	6	1
Fysiska personer	3 342	17	6	0
Svenska aktiebolag	88	749	16	7
Övriga juridiska personer	23	0	0	5
Summa	3 679	2 142	31	197

Byggnadsperioder för småhusen och lägenheterna i flerbostadshus framgår av nedanstående diagram.

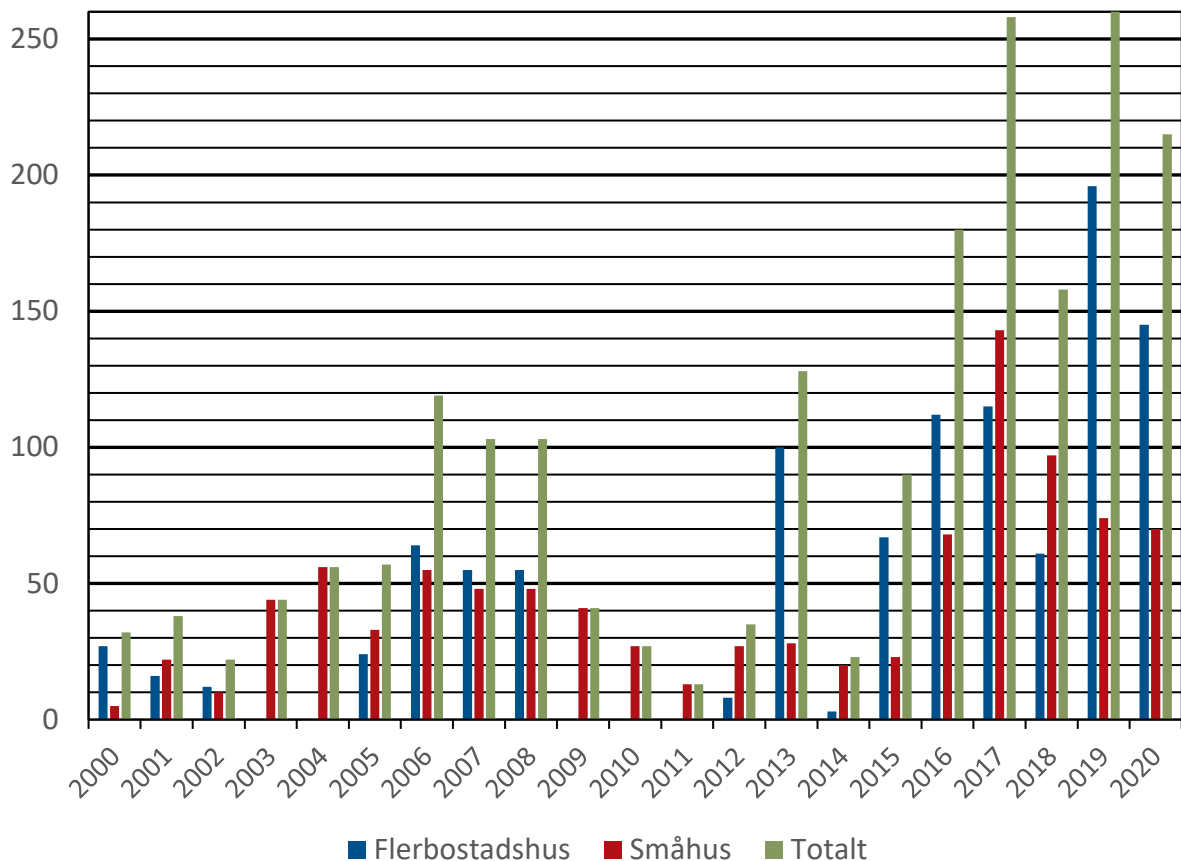


SCB:s statistik redovisar bostädernas storlek uttryckt i kvadratmeter bostadsarea. Bland lägenheterna i flerbostadshus är 21 % mindre än 50 m², 43 % finns i intervallet 51 – 70 m², 27 % i intervallet 71 – 90 m², 8 % i intervallet 91 – 120 m² och 1 % av lägenheterna är större än 120 m².

Bostadsbyggande

Under perioden 2000 till och med 2020 färdigställdes totalt 2 012 nya bostäder, varav 1 060 lägenheter i flerbostadshus och 952 småhus, i Trosa kommun. Det motsvarar en genomsnittlig produktion av 96 bostäder per år. Noteras kan att bostadsproduktionen under de senaste fem åren motsvarar i genomsnitt 230 färdigställda bostäder per år.

Diagrammet på nästa sida visar det årliga tillskottet av färdigställda bostäder i flerbostadshus och i småhus under 2000-talet.



Behov av bostäder

Situationen på bostadsmarknaden

Sedan lång tid tillbaka råder det brist på bostäder i Trosa kommun. Även om det råder balans mellan tillgång och efterfrågan på landsbygden, är bristen påtaglig totalt sett i kommunen och särskilt tydlig i centralorten. Bostadsbristen är en starkt bidragande orsak till att bostadspriserna ständigt ökar i kommunen.

Bristen på bostäder och kostnaderna för nybyggda bostäder innebär att inträdet på bostadsmarknaden är särskilt svårt för ungdomar och nyanlända. Fortsatt hög bostadsproduktion är en förutsättning för att målet om befolkningstillväxt ska kunna uppnås. Samtidigt skapar nyproduktionen flyttkedjor, som bland annat innebär att befintliga och i många fall billigare bostäder blir lediga.

Bostäder för tillväxt

Trosa kommun ingår i en region som präglas av tillväxt och ett högt företagande. Den lokala arbetsmarknaden är stark och inpendlingen är förhållandevis hög i

relation till kommunens storlek. För att tillgodose arbetsmarknadens behov är kommunens planering för nya bostäder betydelsefull. Efterfrågan är stor på såväl hyresrätter som bostadsrätter och småhus. Genom en aktiv, lyhörd och effektiv planering arbetar Trosa kommun för att skapa förutsättningar för ett brett utbud av bostäder samt för att möjliggöra exploatering i olika lägen.

Kommunens mål för tillväxten innebär att befolkningen förväntas öka med cirka 1 000 personer till utgången av år 2025. Med en antagen hushållsstorlek om 2,1 personer i nybyggda bostäder, motsvarar ökningen ett behov av omkring 500 färdigställda bostäder under programperioden. I dagsläget är efterfrågan på bostäder och bostadsföretagens intresse för att bygga bostäder i kommunen större än så. Därför tyder dagens situation på att antalet påbörjade bostäder under perioden 2020 – 2025 kan bli större än vad som krävs för att kommunens mål om befolkningstillväxt ska kunna uppnås.

Bostäder för särskilda behov

I Trosa kommun finns tre särskilda boenden varav ett är ett renodlat demensboende. Häradsgården ligger nära Vagnhärad centrum och har plats för 39 boende samt fem lägenheter för korttidsboende. Trosagården ligger i Trosas västligaste del och har 45 platser. Där finns också ett trygghetsboende med 20 lägenheter. Ängsgården, som är ett demensboende med 22 platser, ligger vid vårdcentralen i Trosa och i anslutning finns den dagliga verksamheten för dementa som kallas "Gästis".

Behovet av bostäder för äldre kommer att öka i takt med att bland annat den stora gruppen av fyrtiotalister åldras. Den sista december 2020 var strax över 700 av kommunens invånare 80 år eller äldre. En enkel framskrivning visar att antalet kan komma att öka till över 1 000 personer under de närmaste fem åren.

Trosa kommun planerar att bygga ut Ängsgården med 11 bostäder med start under 2022. Dessutom innebär kommunens planer att ytterligare tio bostäder ska tillkomma vid Trosagården i slutet av planperioden. När behov av fler bostäder för äldre uppstår, är kommunens avsikt att i första hand komplettera befintliga anläggningar vid Trosagården och Häradsgården. I båda fallen finns planmässig beredskap för att möjliggöra viss utbyggnad. Dessutom pekar Översiktsplan 2021 ut ett område väster om Trosagården med syfte att tillgodose ett ökat behov av olika former av boende för äldre. Det finns även möjligheter att utöka verksamheten vid Ängsgården inom befintlig byggnad och/eller genom tillbyggnad.

Utöver detta bedöms behovet av så kallat trygghetsboende öka. Trygghetsboende är ett "mellanboende" med mer service än det ordinära boendet, utan att vara ett särskilt boende. Idag finns totalt 26 trygghetslägenheter i kommunen, varav 20 vid Trosagården och sex vid Ljungvägen i Västerljung.

Bostäder för nyanlända

Från och med 2016-03-01 upphörde alla avtal mellan Migrationsverket och Sveriges kommuner om flyktingmottagande. Avtalen ersätts av lagstiftning, där staten bestämmer i vilken omfattning kommunerna ska ta emot nyanlända. För 2021 har staten bestämt att Trosa kommun ska ta emot 25 personer inom ramen för kommunmottagande. Bostadsbehovet för nyanlända kommer att lösas med hyresbostäder i såväl kommunal som privat regi.

Kommunen tillgodoser behovet av bostäder för ensamkommande barn med familjehem, stödboende, träningslägenheter, inackordering och med genomgångsboenden. Det är den enskildes behov som avgör vilken boendeform som är lämplig i varje fall.

Sociala kontrakt

Begreppet "sociala kontrakt" innebär att kommunens socialtjänst går in som

förstahandshyresgäst och hyr ut lägenheten i andra hand till personer som har svårt att på egen hand få bostad. Sett över tid har Trosa kommun endast haft ett fåtal fall där Socialkontoret har hyrt eller hyr bostad med sociala kontrakt hos det kommunala bostadsbolaget. Idag finns inte något som tyder på någon större förändring i den närmaste framtiden.

Ansvarsfördelning avseende åtgärder och insatser

Merparten av det konkreta arbetet med frågor relaterade till bostadsförsörjning lyder under samhällsbyggnadsnämnden och hanteras i vardagen av samhällsbyggnadskontoret. Många gånger behöver dock andra delar av kommunen vara viktiga samarbetspartners och involveras tidigt i processen. Detta gäller exempelvis det kommunala bostadsbolaget TROBO, kommunstyrelsen i frågor om mark och exploatering, vård och omsorgsnämnden i frågor om boende för äldre och humanistiska nämnden i samband med boende för särskilt utsatta grupper. Om Trosa kommun ska kunna ha fortsatt framgång i frågor om bostadsförsörjning handlar det bland annat om att fortsätta utveckla dessa samarbetsformer. Inom ramen för TROBO:s roll ingår bland annat också att söka aktuella investeringsstöd eller liknande bidrag för att kunna genomföra byggnationer till en lägre kostnad.

Planerat bostadsbyggande under perioden 2021 - 2025

Kommunen planerar för att 39 objekt/områden med totalt cirka 1 053 bostäder ska kunna påbörjas under perioden, varav omkring 579 som lägenheter i flerbostadshus, 453 bostäder i småhus och 21 som bostäder vid särskilda boenden. Avsikten är att den absoluta merparten av tillskottet ska ske i kommunens huvudorter.

I bilagor till bostadsförsörjningsprogrammet finns projektlista och kartor, som mer detaljerat redovisar var och hur planerade bostäder förväntas tillkomma. Observera att för så gott som samtliga projekt med småhus i projektlistan gäller att utbyggnad kan ske under flera år efter angivet startår! Det är omöjligt att förutse i vilken takt utbyggnaden kommer att ske. Därför anger projektlistan enbart antal bostäder och planerad byggstart för respektive projekt.

Tabellen här nedan visar en sammanfattning av projektlistorna med antalet påbörjade bostäder för varje år under programperioden. I sammanfattningen ingår Samhällsbyggnadskontorets uppskattning av antalet bostäder i de projekt som inte är detaljplanlagda idag.

År	Antal lägenheter	Antal småhus	Särskilda boenden	Totalt respektive år
2021	100	45		145
2022	145	54	11	210
2023	86	109		195
2024	139	145		284
2025	109	100	10	219
Summa	579	453	21	1 053

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Fortsatt utveckling i Trosa kommun

Trosa kommun är attraktiv som bostadsort och många exploatörer är intresserade att bygga i kommunen. Kommunen räknar med en befolkningsökning på i genomsnitt 300 personer per år. I kommunens översiktsplan finns nya bostadsområden utlagda för drygt 2000 nya bostäder i Vagnhärad, Trosa och Västerljung. Ny översiktsplan tas normalt fram inför varje mandatperiod.

Planeringen för Ostlänken pågår för fullt och stora nya utvecklingsområden planeras bland annat nära den blivande stationen och vid Solberga i Vagnhärad, där kommunen äger mycket mark.

Trosa kommun har aktivt stärkt sitt markinnehav i tätorterna de senaste åren för att kunna utveckla tätorterna med nya bostäder, service, handel, verksamheter, grönområden, gång och cykelvägar mm.

För att uppnå planerad tillväxt krävs att både privata exploatörer/markägare och kommunen som markägare genomför nya exploateringar. Det är också kommunens ambition att säkra en marknad med många intresserade exploatörer/markägare. Därför är det viktigt att kommunens rutiner för marktilldelning och exploatering är kända, förutsägbara och transparenta. Dessa riktlinjer tydliggör förfarandet då kommunen vill åstadkomma exploatering med bostäder på sin mark.

De nya bostädernas placering, storlek, utformning och materialval ska med hållbarhet i fokus anpassas till platsens förutsättningar och till omgivningen. Ett konkret exempel är att hus i trä oftast är det mest lämpade alternativet i Trosas innerstad och på landsbygden.

Upplåtelseformer

Trosa kommun strävar efter en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, radhus och villor. I respektive markanvisning framgår normalt vilken upplåtelseform som är önskvärd.

De markområden som anvisas kan variera i storlek, från mindre områden på 5-10 bostadsenheter till större områden.

Tidpunkten för när markanvisning sker är beroende av när detaljplaner kan tas fram i enlighet med översiktsplanen.

Vad är en markanvisning

En markanvisning innebär en option att under en viss tid och under vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om förutsättningarna för en exploatering inom ett visst markområde som kommunen äger.

Metoder för markanvisning

Det finns olika metoder för hur kommunen anvisar mark: markanvisningstävling, anbudstävling, direktanvisning och arkitekttävling. Metoderna är olika omfattande och används i olika sammanhang, vilket redovisas nedan.

Markanvisningstävling

I Trosa kommun är markanvisningstävling den vanligaste formen av markanvisning och innebär att marken tilldelas en byggherre i konkurrens med andra.

Markanvisningstävling är mer omfattande än anbudstävling. Byggherrarna ombeds i detta alternativ att inkomma med flera skisser och behöver också göra flera egna utredningar innan tävlingsbidraget lämnas in. Vid markanvisningstävling behöver kommunen inte i förväg nödvändigtvis avgöra våningshöjd och byggnadsvolymer. Kommunen definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier i ett markanvisningsprogram. Intresserade byggherrar ska lämna in ett genomarbetat förslag med ritningar (arkitekturritningar förväntas) där det tydligt framgår hur kriterierna lösts samt ett bud på marken. Den byggherre som lämnar det för kommunen mest fördelaktigaste förslaget tilldelas marken. Vanligtvis bestämmer kommunen priset på marken i förväg. Därför avgörs anvisningen av hur kommunen bedömer förslagets arkitektur, materialval, hållbarhet, stadsmässighet, trafiklösning, struktur samt yttre miljö mm.

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

Anbudstävling

Marken tilldelas en byggherre i konkurrens med andra.

Kommunen redovisar i detta alternativ aktuellt markområde, exploateringsinriktning, byggrätt mm så att byggherren ska kunna räkna på objektet. Avsikten är här att ett enkelt underlag redovisas av byggherren hur exploateringen är tänkt att lösas samt att ett bud på marken lämnas. I anbudsförfrågan anges utvärderingskriterierna för marktilldelningen. I anbudstävling är det i regel den som lämnar högst pris för markområdet som tilldelas marken. Alternativt kan kommunen välja att ha ett fast pris för marken eller kronor per kvm BTA och i stället konkurrera om t.ex. antal bostäder, arkitektonisk kvalitet eller någon hållbarhetsdimension.

Direktanvisning

Vid direktanvisning tilldelas marken direkt till en byggherre.

När direktanvisning kommer ifråga är det en fördel om marknadspriset på marken är känt och det finns särskilda skäl att låta anvisa marken till en specifik byggherre. Detta kan också bli aktuellt då en byggherre önskar bebygga egen fastighet och behöver utvidga projektet in på kommunägd mark. Marken ska då värderas och säljas till marknadsvärde.

Direktanvisning kan också förekomma när en befintlig verksamhet behöver flyttas och kompenseras med ersättningsmark. Andra skäl kan vara att en snabb och enkel process är synnerligen viktig eller att kommunen önskar sig ett specifikt koncept som är svårt att säkra genom markanvisning i konkurrens.

Arkitekttävling

Denna form av markanvisning är ovanlig på grund av att den kräver mycket genomarbetade förslag, vilket är kostsamt. Kommunen definierar ett markområde, vilken inriktning exploateringen ska ha samt ett antal kriterier. Intresserade byggherrar ska lämna in ett mycket genomarbetat förslag där det tydligt framgår hur kriterierna lösts.

En jury som kommunen utser bedömer inkomna förslag. Den eller de byggherrar som lämnar det för kommunen mest fördelaktiga förslaget tilldelas marken.

Kommunala villatomter

Villatomter säljs normalt via mäklare till högstbjudande eller till av kommunstyrelsen fastställt marknadspris.

Verksamhetstomter

En enskild tomt för verksamhet säljs till högstbjudande eller till av kommunstyrelsen fastställt marknadspris.

Exploateringsavtal

Planeringen för nya bostäder eller annan bebyggelse kan ske dels på privatägd mark och dels på mark som ägs av kommunen. När kommunen är markägare överlåts marken genom exploateringsavtal och i förekommande fall också ett köpeavtal till utsedd byggherre. Kommunen tecknar exploateringsavtal även när bostäder byggs på privatägd mark.

Exploateringsavtalet tas normalt fram i samband med detaljplaneläggning och godkänns av kommunstyrelsen samtidigt som detaljplanen antas.

I exploateringsavtalet regleras parternas åtagande, ansvarsfördelning, exploateringsområdets avgränsning, utbyggnad av gata, VA, gatubelysning, fiber mm, dagvattenhantering, marköverföringar, fastighetsbildningsfrågor, köpeskillingen för mark med tidpunkt för erläggande, exploateringskostnader, gatukostnader, utbyggnadstakt, gestaltningsfrågor, digital dokumentation/inmätning för inläggning av anläggningar i kommunens kartverk, påföljds klausuler gentemot exploatör om avtalet inte följs samt ekonomisk garanti/säkerhet för avtalets fullföljande.

Som säkerhet godtas bankgaranti, moderbolagsborgen, pantbrev i fastighet eller annan godtagbar säkerhet. Säkerheten lämnas till kommunen innan kommunstyrelsen behandlar exploateringsavtalet.

Projektlista

Förkortningar i projektlistan

Typ av bostad: Lgh = lägenheter i flerbostadshus, Små = småhus, Par = parhus, Rad = radhus

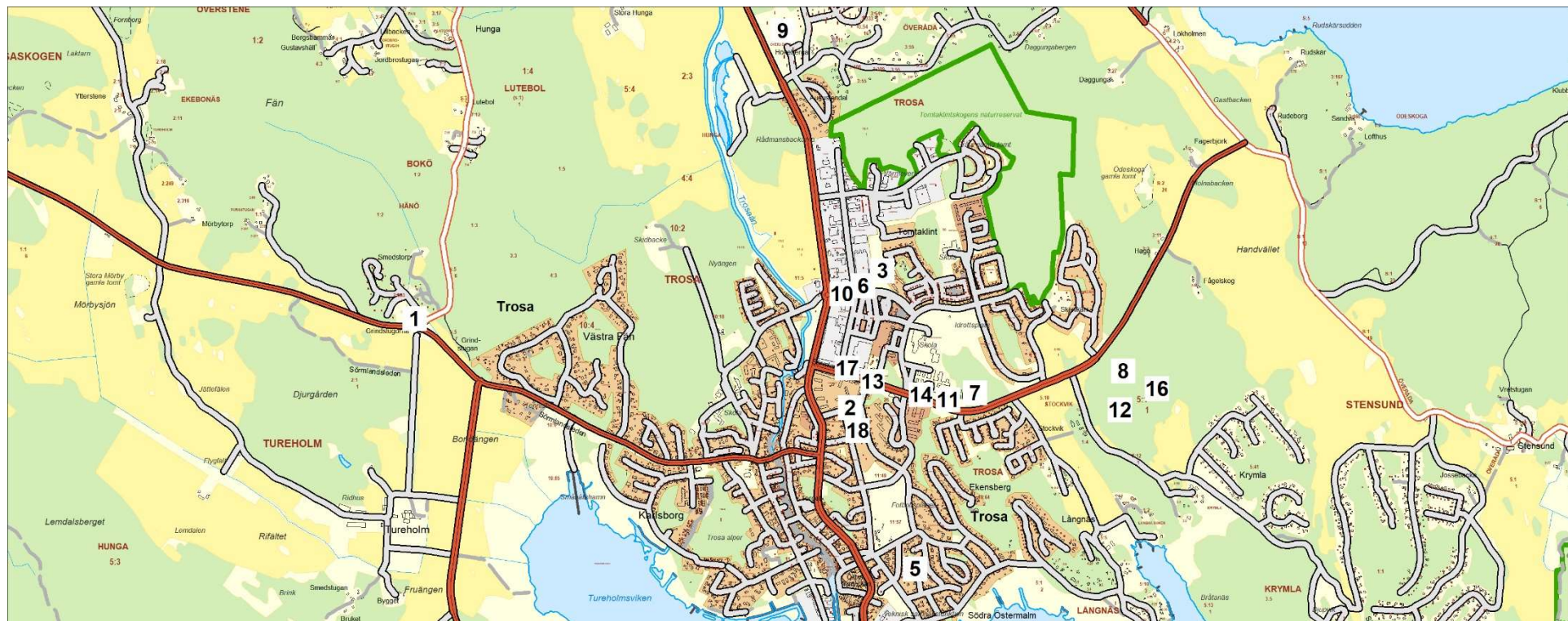
Planläge: Dp = Detaljplan, ÖP = Översiktsplan, FÖP = Fördjupning av översiktsplan

Exploatör: Stycke = tomter säljs till privatpersoner, som sedan bygger eget hus

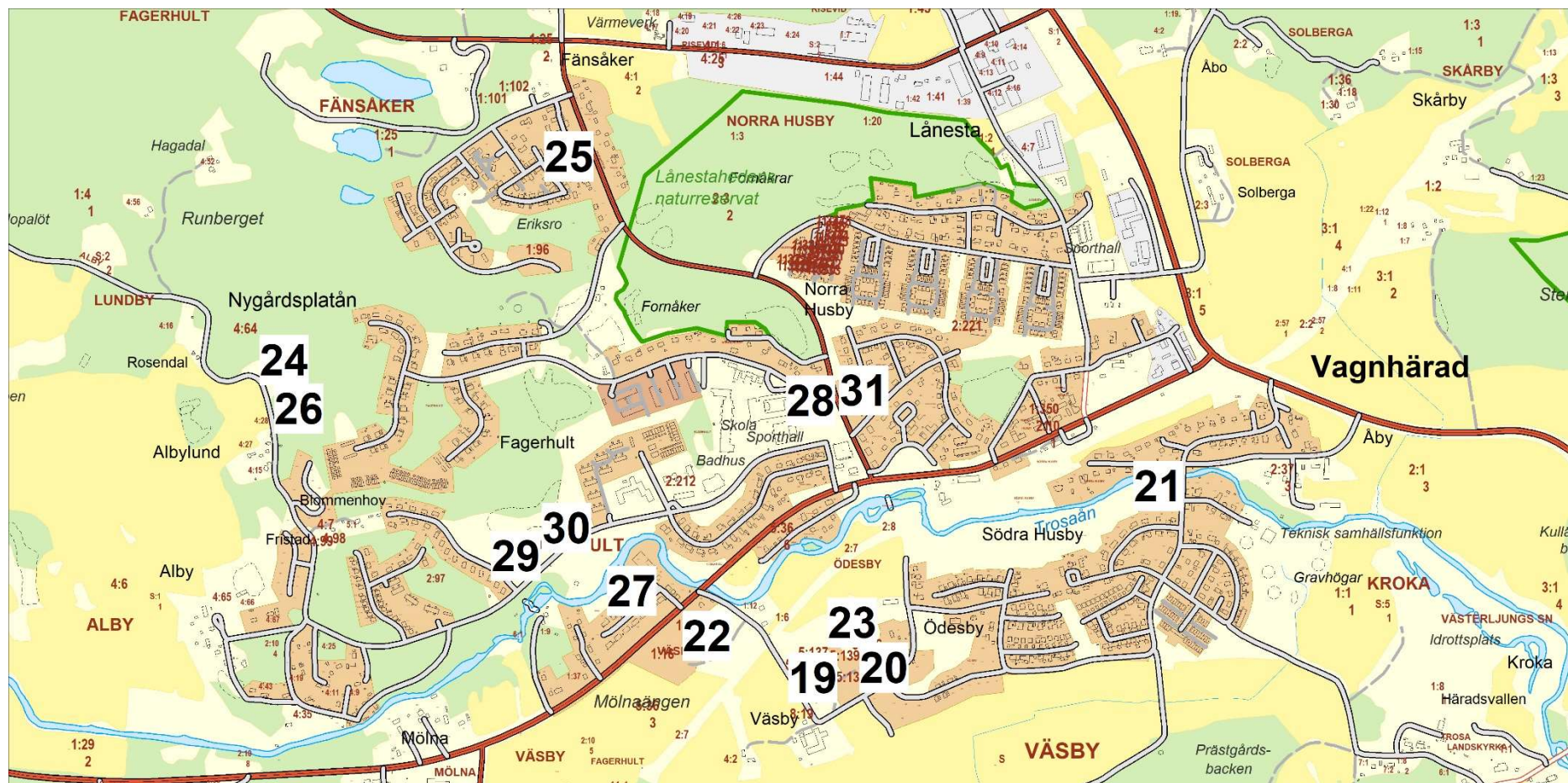
Område	Antal bostäder	Typ av bostad	Planerad byggstart					Planläge	Exploatör	Nummer på karta
			2021	2022	2023	2024	2025			
Trosa										
Smedstorp radhus	19	Lgh	X					Dp finns		1
Telestationen	3	Lgh	X					Dp finns	Bröderna Gustafsson	2
Ospecificerade småhus	35	Små	X					Dp finns	Stycke	
Trosaporten radhus	18	Lgh	X					Dp finns	NOKON	3
Ospecificerade småhus	40			X				Dp finns	Stycke	
Kv Storökan	27	Lgh		X				Dp finns		5
Västra Hökeberga	20	Små			X			Dp finns ska ev ändras	Åda Gods	9
Trosaporten etapp II	30	Lgh		X				Dp finns	NOKON	6
Predikanten etapp I	40	Lgh		X				Dp finns	FB Bostad	7
Västra Krymla etapp 1	30	Små			X			ÖP	Lilleby Bostad	8
Ospecificerade småhus	40	Små			X			Dp finns	Stycke, kommun	
Trosaporten etapp III	30	Lgh			X			Dp finns	NOKON	10
Predikanten etapp II	40	Lgh			X			Dp finns	FB Bostad	11
Västra Krymla etapp II	40	Små				X		ÖP	Lilleby Bostad	12
Kv Mejseln etapp 1	35	Lgh				X		ÖP	Conventor	13
Ospecificerade småhus	35	Små				X		DP finns + ÖP		
Predikanten etapp III	40	Små				X		Dp finns	FB Bostad	14
Västra Krymla etapp III	60	Små					X	ÖP	Lilleby Bostad	16
Mejseln etapp II	35	Lgh					X	Ny Dp	Conventor	17
Skärlagsparken	24	Lgh					X	Dp ändras	Br. Gustafsson	18
Ospecificerade småhus	35	Små					X	ÖP		

Område	Antal bostäder	Typ av bostad	Planerad byggstart					Planläge	Exploatör	Nummer på karta
			2021	2022	2023	2024	2025			
Vagnhärad										
Bo Klok Fältsippan	32	Lgh	X					Dp finns	SKANSKA	19
Brf Hemlängtan, Väsby	20	Lgh	X					Dp finns	Sjötorpshus	20
Åvägen	8	Lgh	X					Dp finns	TROTAB	21
Mölnaäng etapp III	30	Lgh		X				Dp finns	NOKON	22
Borohus, Väsby	18	Lgh		X				ÖP	Borohus	23
Alby etapp I	16	Lgh/Små			X			Dp påbörjad	Tindra fast	24
Alby etapp II	34	Lgh/Små				X		Dp påbörjad	Tindra fast	26
Mölna 1:42	15	Lgh/Små				X		Lgh/Små		27
Vagnhärads Torg	40	Lgh				X		Dp påbörjad	HSB	28
Centrumvägen etapp I	30	Lgh				X		Dp påbörjad		29
Ospecificerade småhus	10	Små				X		ÖP	Stycke	
Centrumvägen etapp II	20	Lgh					X	Dp påbörjad		30
Biblioteksvägen	XX	Lgh							TROBO	31
Ospecificerade småhus	10	Lgh					X	ÖP	?	
Västerlång										
Hammarby	5	Små	X					Dp finns	Stycke	32
Hilleborn	7	Små		X				Dp finns	Stycke	33
Landsbygd										
Hela kommunen	5	Små	X					ÖP	Stycke, privat	
	5	Små		X				ÖP	Stycke, privat	
	5	Små			X			ÖP	Stycke, privat	
	5	Små				X		ÖP	Stycke, privat	
	5	Små					X	ÖP	Stycke, privat	

Projekt i Trosa stad



Projekt i Vagnhärad



Projekt i Västerljung

