



Datum
2018-10-23

Inriktning för arbete med sociala villkor i avtal i exploateringsprocessen på kommunal mark

Innehållsförteckning

Introduktion.....	3
Social hållbarhet i syfte att stärka Malmö	4
Sociala villkor i avtal i exploateringsprocessen	4
Former av avtal inom markanvisningsprocessen.....	5
Hållpunkter för det sociala hållbarhetsarbetet	5
Ekonomi	6
Bilaga.....	7

Introduktion

Det sociala hållbarhetsarbetet i exploateringsprocessen på kommunal mark utgår från fem tematiska utgångspunkter. Dessa grundar sig i Boverkets kunskapsöversikt om en socialt hållbar stadsutveckling (ISBN 978-91-86559-51-9), kunskapsutbyten med andra kommuner i Sverige och erfarenheter från utvecklingsarbeten i Malmö. De tematiska utgångspunkterna listas nedan:

- Variation
- Samband
- Identitet
- Inflytande och samverkan
- Helhetssyn på staden

Utgångspunkterna syftar till att åstadkomma variation i funktioner, boendeformer och gestaltning, och att staden länkas samman både fysiskt och socialt. De syftar även till att skapa förutsättningar för en positiv identifiering med en plats och ge platsen en tydligare eller mer positiv identitet utåt. För att uppnå det kan det finnas behov av att utgå från kunskap hos boende eller besökare på platsen samt arbeta i samverkan med berörda intressenter. Ambitionen är att utveckla staden så att levnadsmiljöerna blir långsiktigt socialt hållbara och skapa förståelse för att förändringar i en stadsdel kan ha en inverkan även på en annan del av staden. Det sociala hållbarhetsarbetet kan och bör utgöra delar i alla skeden av exploateringsprocessen, från planering och genomförande till förvaltning.

Social hållbarhet i syfte att stärka Malmö

Social hållbarhet är en självklar del av arbetet inom Malmö stad och omfattar hela livsmiljön. Den fysiska stadsutvecklingen är ett redskap i arbetet med att stärka Malmö som socialt hållbar stad. Ambitionen är att satsningar som görs för stadens utveckling ska komma, i så stor utsträckning som möjligt, alla Malmöbor till del. Det förutsätter ett öppet arbetssätt och bred samverkan såväl internt som externt.

Exploatering och utveckling av den kommunala marken utgör en grundläggande beståndsdel i stadsutveckling. Både fastighetsägare och projektutvecklare har ansvar för sin påverkan på omgivande miljöer. Det sociala hållbarhetsarbetet kan utgöra delar i alla skeden av exploateringsprocessen, från planering och genomförande till förvaltning.

Sociala villkor i avtal i exploateringsprocessen

I alla exploateringsprojekt ska social hållbarhet uppmärksammas. Det finns två sätt att ta sig an arbete med sociala villkor i avtal i exploateringsprocessen på kommunal mark, ett generellt och ett fördjupat.

Generellt angreppssätt

För det generella angreppssättet har det tagits fram en skrivning som kan användas i alla avtal. Avtalsvillkoren uppmärksammar social hållbarhet och uppmuntrar byggaktörer till att ta egna initiativ inom området och arbeta självständigt. Avtalsvillkoren är en viktig utgångspunkt för dialog mellan kommunen och byggaktörer och stärker samverkan mellan parterna. Kommunen får också möjlighet att samla in data över det sociala hållbarhetsarbetet som pågår i projekten.

Fördjupat angreppssätt

I vissa fall finns det behov av att kommunen tar ett större vägledande, samordnande och uppföljande ansvar. Det rör projekt som ska ha ett speciellt fokus på social hållbarhet och för exploateringsprojekt i områden med stort behov av sociala insatser. Avtalsvillkoren kommer att specificeras för dessa projekt. Det görs under planeringsfasen genom interna förstudier som visar på vad som är viktigt för den sociala hållbarheten i projektområdet. Kunskapen används och implementeras under genomförandefasen och i förvaltning. Det fördjupade angreppssättet möjliggör för kommunen att ställa tydligare krav på byggaktören och att det sociala hållbarhetsarbetet utgår från faktabaserad kunskap.

Det fördjupade angreppssättet ska övervägas vid markanvisningstävlingar, markanvisningsprogram eller för exploateringsprojekt som kommunen bedömt finns i viktiga geografier. Sådana geografier är exempelvis inom ett

CTC-område, ett stadsutvecklingsområde som Amiralstaden eller inom Sverigeförhandlingens influensområden.

Former av avtal inom markanvisningsprocessen

Det finns olika former av överenskommelser mellan kommunen och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om ett visst kommunägt markområde. Markreservation, markanvisningsavtal, köpeavtal och tomträttsavtal kallas de olika former av överenskommelser som finns inom markanvisningsprocessen.

En **markreservation** är ett ensidigt åtagande från stadens sida och beslutas av tekniska nämnden och är vanligen tidsbegränsad på oftast 3–6 månader.

Ett **markanvisningsavtal** ingås av tekniska nämnden eller i vissa fall av Kommunfullmäktige och är oftast tidsbegränsad till 2 år. I markanvisningsavtalet beskrivs kända förutsättningar för projektets genomförande och villkor för byggaktören vid köp respektive tomträttsupplåtelse.

Uppfylls syftet med markreservationen/markanvisningen har byggaktören rätt att köpa, eller få upplåtet marken, enligt de villkor som anges i ett slutligt **köpeavtal** eller **tomträttsavtal**.

Hållpunkter för det sociala hållbarhetsarbetet

Hållpunkterna för det sociala hållbarhetsarbetet gäller både för projekt där byggaktören arbetar självständigt och för de projekt där kommunen tar ett större vägledande, samordnande och uppföljande ansvar. Det sociala hållbarhetsarbetet ska följa den ordinarie markanvisningsprocessen. Marktilldelning kan gå till på olika sätt och arbetsprocessen beror på förutsättningarna i det enskilda fallet. Ett ärende kan beslutsmässigt gå alla stegen från markreservation till markanvisning och köpeavtal/tomträttsavtal, men ett ärende kan också gå direkt till köpeavtal/tomträttsavtal. Alternativa tillvägagångssätt illustreras i figuren nedan. Köpeavtal och tomträttsavtal finns med i samtliga alternativ eftersom att de är de formella formerna för avyttring av mark.

markreservation	markanvisning	köpeavtal/tomträttsavtal
→	→	→
	→	→
→		→
		→

Markanvisningsprocessens olika steg.

I samband med markanvisningsavtal förbinder sig byggaktören att inom ramen för det planerade projektet, utöva ett aktivt, socialt hållbarhetsarbete. Vid upprättande av ett köpeavtal eller ett tomträttsavtal ska avtalsparten kunna presentera en handlingsplan, med konkreta aktiviteter och mål för arbetet, som är möjliga att följa upp. Handlingsplanen ska vara förankrad med de aktörer som avtalsparten förväntar sig kunna samarbeta med, om det krävs för genomförandet. Handlingsplanen kan som exempel beskriva arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogarbete, medskapande eller andra insatser som bidrar till en ökad social hållbarhet i det lokala stadslivet. Villkoren gällande sociala åtaganden skall utformas som ett sidoavtal till köpeavtalet/tomträttsavtalet och Handlingsplanen biläggs sidoavtalet. Alternativa tillvägagångssätt illustreras i figuren nedan.

markreservation	markanvisning	köpeavtal/tomträttsavtal
Reservationen kan villkoras av att byggaktören åtar sig att utöva ett aktivt socialt hållbarhetsarbete.	Byggaktören åtar sig i avtal att utöva ett aktivt socialt hållbarhetsarbete. Om markreservation finns, ska information om pågående arbete finnas som bilaga när ärendet lyfts för beslut i tekniska nämnden.	De sociala åtagandena och en handlingsplan för avtalspartens sociala hållbarhetsarbete avtalas i ett separat sidoavtal.

Viktiga hållpunkter för byggaktören i det sociala hållbarhetsarbetet.

Avtalsparten ansvarar för att det sociala hållbarhetsarbetet löpande dokumenteras och i samband med projektets avslutande redovisas för utsedd projektledare på fastighets- och gatukontoret. Det utgör en del av underlaget för slutredovisningen vid projektavslut.

Ekonomi

Avtalsparten erhåller aldrig ekonomisk ersättning för det sociala hållbarhetsarbetet.

I de projekt där kommunen tar ett större vägledande, samordnande och uppföljande ansvar kan kommunen sätta in de nödvändiga interna resurser som krävs för en förstudie, planering och genomförande av det sociala hållbarhetsarbetet.

Bilaga

Idékatalog

Idékatalogen består av förslag som skulle kunna utgöra delar av en handlingsplan. Nedan presenteras ett antal exempel på socialt hållbarhetsarbete, som med fördel kan genomföras i Malmö. Exempelen är tagna från pågående arbeten i Malmö och i andra kommuner.

- Skapa möjligheter för praktik och arbete
- Samarbeten och studiebesök som skapar möten mellan skolan och näringslivet
- Bostäder som kan efterfrågas av betalningssvagare grupper
- Tillfällig användning av platser för ökad social samvaro eller trygghet.
- Förstudier som tar fasta på sociala värden och används som en del av beslutsunderlaget i planeringen.
- Förvaltningsmodell där delade ytor inom fastigheten möjliggör lägre hyra på den egna bostaden.
- Förvaltningsmodell med socialt hyrestillägg
- Hyresavtal där hyresgästen betalar en hyra som på sikt köper ut den egna bostaden.
- Förvaltningsmodell där delningsekonomier bidrar till lägre levnadskostnader i det egna hushållet.
- Utökad dialog som höjer förståelsen mellan exempelvis olika intressenters behov och önskemål.
- Samarbeten som stärker malmöbors delaktighet och medskapande i planeringen av nya miljöer.

Kontaktlista (revideras löpande)

Vid ytterligare frågor om det sociala hållbarhetsarbetet kontakta:

Säde Virkamäki, Utvecklingssekreterare, stadsutvecklingsavdelningen,
fastighets- och gatukontoret, 0733–024631, sade.virkamaki@malmo.se

Jessica Pettersson, Utvecklingssekreterare, inriktningsavdelningen, fastighets –
och gatukontoret, 0705–506514, jessica.pettersson@malmo.se

Vid frågor avseende arbetsmarknadsinsats kontakta:

Maria Svenning, Planeringssekreterare, arbetsmarknadsavdelningen,
arbetsmarknads- och social förvaltning, 0729–610137,
maria.svenning@malmo.se

Vid frågor avseende sociala boenden kontakta:

Helen Karkkola, Enhetschef, fastighetsavdelningen, fastighets- och
gatukontoret, 0708–121 137, Helen.Karkkola@malmo.se

Vid avtalsfrågor kontakta:

Barbro Yngveson, Enhetschef, fastighetsavdelningen, fastighets- och
gatukontoret, 0708–549526, barbro.yngveson@malmo.se