

Handläggare
Martin Schröder
08-508 26 628**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Förslag till riktlinjer för markanvisning. Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.
2. Stadsbyggnadsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Vestlund
Avdelningschef

UTLÅTANDE

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har fått remiss av *Förslag till riktlinjer för markanvisning* från kommunstyrelsen för yttrande senast den 3 september 2024.

Övriga remissinstanser är stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, Norra innerstadens stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna i Stockholm, Hyresgästföreningen Stockholm, Jagvillhabostad.nu Stockholm, Markanvisning.se, RISE, Stockholms Byggmästareförening, Sveriges arkitekter samt Uppsala universitet, Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF).

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning av remissen

Stockholms stad äger och förvaltar genom exploateringsnämnden en stor del av marken inom kommunens gränser. Genom markanvisningar ger staden en option till en byggaktör att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningar för genomförande av bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde. Detta regleras i Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

De nu gällande riktlinjerna för markanvisningar inom Stockholms stad antogs i kommunfullmäktige i december 2015, och nu har ett förslag till uppdaterade riktlinjer tagits fram.

I förslaget till nya riktlinjer konstateras att stadens mark är en ändlig resurs som ska värnas. Bebyggelse och grönstruktur ska samspela och utvecklas på ett ekologiskt hållbart sätt och ge förutsättningar att skapa goda livsmiljöer. En hållbar stadsutveckling ska minska segregationen och bidra till jämlika och jämställda livsvillkor i hela staden. Stockholm ska vara en växande stad som genom sin attraktivitet lockar människor, företag och besökare från hela världen. En hög och jämn takt i stadsbyggandet ska säkerställa överkomliga bostäder och samhällsfunktioner för alla samtidigt som bostadsbrist och trångboddhet minskar.

Stadens utgångspunkter för hur stadens ska växa och utvecklas anges i stadens årliga budget samt i investeringsstrategin. Vid sidan av dessa styrdokument finns mål formulerade i stadens översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning, miljöprogram och näringslivspolicy.

I riktlinjerna beskrivs att staden ställer krav på långsiktighet, genomförandeförmåga, projekterfarenhet och tidigare referenser hos de aktörer som kan bli aktuella för en markanvisning. Markanvisningsförfarande väljs utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar och mål som staden identifierat för ett specifikt område, vilka i sin tur utgår från områdesplaneringen för aktuell del av staden.

Det beskrivs vidare att vid detaljplaner som tas fram på stadens mark och flera byggaktörer ska bidra till byggnationen, ska huvudregeln vara att markanvisningar sker under senare skede av planprocessen. Staden avser då att antingen starta med en s.k. ankarbyggaktör, vars uppgift är att säkerställa ekonomisk genomförbarhet av detaljplanen, eller att starta planarbete utan byggaktör.

Det skrivs också att markanvisningar i senare skeden av planprocessen kommer att utgöra en betydande andel av samtliga

anvisningar i staden. Att anvisa mark i ett sent skede av planprocessen kan skapa tydligare förutsättningar för markanvisningens tillhörande krav och även vara ett sätt för mindre aktörer med begränsade ekonomiska resurser att bli tilldelad mark.

Olika sätt för markanvisningar redovisas. Dessa utgår från tre huvudprinciper:

1. Jämförelseförfarande på stadens initiativ
2. Direktanvisning
3. Anbud på pris

Riktlinjerna anger slutligen hur prissättning av marken ska ske genom försäljning eller tomträttsavgäld, vilka kriterier en byggaktör ska uppfylla för att vara aktuell för en markanvisning samt formalia kring hur ansökning om anvisning ska ske.

Kontorets synpunkter

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslaget till nya riktlinjer för markanvisningar. Att styra stadsutvecklingen mot de mål staden har format för framtiden kan ge staden möjlighet att än tydligare ta vara på kraften i stadsutvecklingen och på så sätt skapa ett Stockholm som blir än mer attraktivt att bo och verka i.

Markanvisningar är ett kraftfullt styrsystem och att nyttja stadens markinnehav för att generera mervärden för stockholmarna ser kontoret som värdefullt. Utöver det faktum att fler bostäder i sig är positivt ser kontoret att markanvisningarna kan användas för att på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt bibehålla och stärka stadens attraktionskraft.

I riktlinjerna anges att en betydande andel av anvisningarna ska ske under senare skeden i planprocessen. Kontoret kan se fördelar med detta men vill samtidigt framhålla att dagens system, som inkluderar medverkan från byggaktörer, också ger detaljplanen goda marknadsmässiga förutsättningar. I dagens konjunkturläge, då byggkostnaderna ökat parallellt med kapitalkostnaderna, innebär byggaktörernas kunskap viktiga fakta för att de bostäder som detaljplanen reglerar också ska ha en marknadsmässig avsättning. Om inte byggaktörer står för denna kunskap behöver den tas in i detaljplanearbetet på annat sätt. Det samma gäller alla de utredningar som följer med ett planarbete och bekostas av byggaktören och som är en förutsättning för att en detaljplan ska kunna säkerställas i alla dess delar.

Kontoret vill i sammanhanget påtala att all detaljplanering sker på uppdrag av en planbeställare som kontoret tecknar avtal med initialt i planprocessen. Detta avtal möjliggör sedan för kontoret att löpande ta betalt för nedlagd tid i enlighet med kommunfullmäktiges beslutade taxa. Finansieringsmodellen skapar förutsättningar för ett prognossäkert budgetarbete. I ett läge där exploateringsnämnden inte markanvisat någon byggaktör krävs att exploateringskontoret kan teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret för att kontoret ska kunna bibehålla rådande finansieringslösning, som är avgörande för kontorets verksamhet.

På årsbasis är planintäkterna en bra bit över 100 mnkr, som idag bekostas av byggaktörerna, och som istället skulle belasta exploateringskontoret när byggaktörer involveras i senare skeden i plan- och exploateringsprocessen. Till planavgiften ska också läggas de utredningskostnader inom planarbetet som nämns ovan, och som uppgår till motsvarande summa årligen.

Vid sidan av de finansiella ersättningsfrågorna som nämns ovan och som måste tydliggöras, ser kontoret positivt på de nya riktlinjerna, där en fortsatt stark stadsutveckling skapar en attraktiv, vacker och hållbar stad.

Kontorets förslag till beslut

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på skrivelsen samt förklara beslutet omedelbart justerat.

SLUT