



Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2023/1442)

Riktlinjer för markanvisning

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Riktlinjer för markanvisning godkänns enligt bilaga 1 till utlåtandet.
2. Markanvisningspolicy 2015, dnr 123-1344/2015 upphör därmed att gälla.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) är kommuner skyldiga att anta riktlinjer för hur markanvisningar ska hanteras. I Stockholms stads budget för 2023 fick exploateringsnämnden i uppdrag att uppdatera markanvisningspolicyn och förslag till nya riktlinjer har därför tagits fram.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden. Ändringar gjordes sedan i förslaget till riktlinjer från exploateringsnämnden och en reviderad version remitterades till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Norra innerstadens stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen Region Stockholm, Jagvillhabostad.nu Stockholm, Markanvisning Norden AB, RISE, Stockholms Byggmästareförening, Stockholms arkitektförening och Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) vid Uppsala universitet. Jagvillhabostad.nu Stockholm, Stockholms Byggmästareförening och Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) vid Uppsala universitet har inte inkommit med svar. Yttranden har även inkommit från Besqab AB, Bostadsutvecklarna, Einar Mattsson, Rådet till skydd för Stockholms skönhet och Samfundet S:t Erik.

Stadsledningskontoret är positivt inställt till de nya riktlinjerna för markanvisningar. Genom att styra stadsutvecklingen mot stadens långsiktiga mål skapas bättre

förutsättningar att utnyttja stadsutvecklingens potential och därigenom göra Stockholm ännu mer attraktivt att bo och arbeta i.

Exploateringsnämnden ser positivt på att förslaget till riktlinjer för markanvisning möjliggör för kontoret att fortsätta arbetet med att utveckla modellen för ankarbyggaktörer, i syfte att säkerställa detaljplanernas genomförbarhet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ställer sig generellt positiv till de föreslagna riktlinjerna för markanvisning och bedömer att de föreslagna riktlinjerna ger möjlighet till att i större utsträckning beakta miljö- och hälsofrågor i plan- och exploateringsprocessen.

Stadsbyggnadsnämnden 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.

Trafiknämnden ser positivt på att en hållbar stadsutveckling prioriteras. En hållbar stadsutveckling ökar attraktiviteten för medborgare och näringsliv och kan i förlängningen ge upphov till att entreprenörer bygger på ett sådant sätt att attraktiviteten hos närliggande offentliga platser och miljöer förbättras.

Norra innerstadens stadsdelsnämnd är positiv till förslaget till riktlinjer för markanvisning. Stockholms stora markinnehav gör markanvisningsprocessen till ett viktigt verktyg för att kunna uppnå stadens mål inom stadsutveckling om att bygga en attraktiv, hållbar, tät och levande stad.

Skärholmens stadsdelsnämnd ser positivt på att socialt hållbar stadsutveckling lyfts fram tydligt i förslag till riktlinjer för markanvisning och anser att det ger goda möjligheter för ett aktivt arbete med socialt värdeskapande stadsutveckling tillsammans med byggaktörer.

Stockholms Stadshus AB ser mycket positivt på förslaget till riktlinjer för markanvisningar och lyfter att det finns ett behov av att förtydliga ankarbygggherrrollen samt att tidigt i processerna säkerställa viss infrastruktur. Ansvariga bolagsstyrelser måste ges goda förutsättningar att delta tidigt i planeringen för att säkerställa genomförbarhet samt förutsättningar för att skapa goda miljöer och kostnadseffektiva lösningar för stadens samhällsfastigheter.

Fastighetsägarna Stockholm välkomnar ambitionen i inledningen att "Stockholm ska vara en växande stad som genom sin attraktivitet lockar människor, företag och besökare från hela världen". Ambitionen hade gärna fått utvecklas ytterligare för att lyfta fram hur markanvisningsverktyget ska användas för att utveckla staden genom att skapa goda incitament för långsiktiga aktörer att investera just i Stockholm och ingen annanstans.

Hyresgästföreningen anser att fokus för riktlinjerna måste vara att skapa blandade bostadsområden och förutsättningar för fler hyresrätter med överkomliga hyror och tycker det är bra att Stockholms stad eftersträvar aktörer som agerar långsiktigt, som tar ansvar för närområdet och som ser värdet av sina egna investeringar med god förvaltningskvalitet.

Markanvisning Norden AB lyfter fram att med stadens nya föreslagna riktlinjer tas ett stort steg framåt, genom att förutsägbarheten kring hur staden arbetar med markanvisningar ökar. Liknande förändringar för att åstadkomma ett mer transparent arbetssätt för markanvisningar, som Stockholms stad nu står inför, har Göteborg och Malmö genomgått de senaste åren.

RISE ser i stort sett positivt på de nya riktlinjerna och välkomnar den nya inriktningen för Stockholm, där en betydande andel av markanvisningarna ska ske sent i planeringsprocessen. *RISE* ser också positivt på att staden tydligt redovisar vilka styrdokument som ligger till grund för utgångspunkter och mål för markanvisningar utöver riktlinjer för bostadsförsörjning.

Stockholms Arkitektförening ser mycket positivt på förslaget till den nya markanvisningspolicyn. Förslaget betonar områdesplaneringen och är en ansats för staden att ta tillbaka planeringsinitiativet. Dokumentets lydelse om att en betydande del av markanvisningarna ska ske sent i planeringsprocessen innebär, i praktiken, ett helt nytt sätt för Stockholm att planera, där staden lättare kan styra stadsbyggandet där det gör största möjliga nytta. Detta är centralt för att nå målen om en hållbar stad.

Besqab AB ser generellt positivt på förslagen till nya riktlinjer för markanvisning inom Stockholms stad. Bolaget välkomnar att riktlinjerna ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet samt bidra till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsutveckling.

Bostadsutvecklarna ser generellt positivt på förslagen och välkomnar att riktlinjerna ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet samt bidra till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsutveckling.

Einar Mattsson anser sammanfattningsvis att staden bör se över riskfördelningsmekanismerna för att få en större jämbördighet mellan parterna och därmed fler genomförda projekt. Bolaget lyfter också att de gärna ser en ökad grad av transparens och tydlighet i stadens hantering av målkonflikter och krav för ytterligare förutsägbarhet.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet ställer sig positivt till nya riktlinjer för markanvisning under förutsättning att det framgår tydligt att markanvisningar i huvudsak ska ske sent i detaljplaneprocessen.

Samfundet S:t Erik tillstyrker förslaget till nya riktlinjer för markanvisning vars nya inriktning borgar för en god planeringsprocess där stadens förvaltningar kan samverka för att uppnå viktiga samhällsmål, bättre bedriva markpolitik för att

säkerställa att Stockholms karaktär och kvaliteter tas tillvara samt staden utvecklas i en än mer hållbar riktning.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Grunden för Stockholms stads stadsutveckling är ett hållbart samhällsbyggande som skapar förutsättningar för stadens bostadsmål om 140 000 nya bostäder till år 2035 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Stadens markinnehav ska förvaltas och utvecklas så att en hållbar utbyggnad av staden säkerställs. Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

Genom exploateringsnämnden förvaltar Stockholms stad en betydande del av marken inom kommunens gränser. Med markanvisningar ges byggaktörer en exklusiv rätt under en viss tid att förhandla med staden om villkoren för att genomföra bostadsbebyggelse eller annan exploatering på specifika markområden. I stadens riktlinjer för markanvisning beskrivs utgångspunkter, mål och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Det har snart gått tio år sedan nu gällande riktlinjer antogs och det har hänt mycket på byggmarknaden och bostadsmarknaden sedan dess. I förslaget till nya riktlinjer betonas att en hållbar stadsutveckling ska minska segregationen och bidra till jämlika och jämställda livsvillkor i hela staden. Bebyggelse och grönstruktur ska samspela och utvecklas på ett ekologiskt hållbart sätt. 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. För att uppnå dessa mål krävs fler former för markanvisning och en proaktiv markpolitik.

I december 2023 godkände exploateringsnämnden förslaget och hemställde till kommunfullmäktige att också godkänna riktlinjerna. Samtidigt uppmanades kommunstyrelsen av exploateringsnämnden att revidera riktlinjerna inför kommande remittering. Efter exploateringsnämndens behandling har vissa ändringar och förtydliganden gjorts baserat på beslutet om att göra revideringar. Den reviderade versionen skickades sedan på remiss från kommunstyrelsen. Justeringarna redovisas i bilaga 2 där ändringar före remiss har röd färg och ändringar efter remiss har lila färg. De synpunkter som kommit in från branschaktörer i remissvar och i andra sammanhang när det gäller att förutsättningarna för en markanvisning och en planprocess visar att de föreslagna riktlinjerna svarar upp på ett bra sätt mot vad som efterfrågas.

En viktig förändring i riktlinjerna är att markanvisning i regel ska ske i senare skeden av planprocessen. Detta är en relativt stor förändring i stadens stadsplaneringsprocess då staden under senare decennier i huvudsak anvisat aktörer mark i mycket tidiga

skeden i planprocessen. På sikt kan markanvisningar i senare skeden leda till ökad måluppfyllelse för bostadsmålen och större genomslag för stadens ambitioner.

Bilagor

1. Riktlinjer för markanvisning, dnr KS 2024/1442-24.1
2. Förslag till riktlinjer för markanvisning med spårade ändringar. Dnr KS 2024/1442-24.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Dennis Wedin (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå exploateringskontorets förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra följande:

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budget för 2024. Vi såg därför fram emot att ta del av förslaget till nya riktlinjer, men tvingades tyvärr snabbt konstatera att dessa har politiserats av den rödgröna majoriteten. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, men vår sammanvägda bedömning är att det i de föreslagna riktlinjerna tyvärr saknas en hållbar långsiktighet.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Riktlinjerna ska således inte förhålla sig till budget, den gäller endast i ett år vilket innebär ett kortsiktigt perspektiv som riskerar att förändras snabbt.

Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.

Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Avslutningsvis finner vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte har förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Om så hade skett så hade det funnits goda möjligheter att hitta en

gemensam och hållbara inriktning i frågan. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla förslag till beslut
2. Att därutöver anföra

Under det gångna året har vi noterat ett antal direktanvisningar som getts, där vi anser att andra metoder till anvisning vore lämpligare, för att ge fler aktörer möjligheten att utveckla vår stad. Ska vi säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta. För att minska risken med otillbörliga fördelar till enskilda aktörer som i sin tur motverkar konkurrens och utveckling borde direktanvisningar utan något jämförelseförfarande användas ytterst sparsamt. Vi förordar en tydlig lista med specificerade krav ska finnas om när det går att frångå jämförelse vid direktanvisningar. På så sätt blir det transparent och likagällande för alla aktörer.

Att bryta bostadssegregationen är och kommer vara en av stadens största utmaningar i lång tid framöver, där flera typer av insatser från flera av stadens förvaltningar kommer behövas. För exploateringsnämnden är en av dessa insatser att verka för att uppnå en blandad stad vid markupplåtelse, där hyresrätter, bostadsrätter och egnahem ges utrymme i områden som idag har en brist på dessa boendeformer.

Däremot ställer vi oss skeptiska till att varje enskilt projekt ska genomgå tunga sociala analyser för att mota segregationen, detta kan både bli tidskrävande och kostsamt. Vi ser det som mer gångbart och effektivt att arbeta med tydliga mål och krav i markupplåtelsearbetet. Liberalerna har exempelvis tidigare haft förslag om krav på sociala kontrakt, och andra kategoribostäder, insprängda i kommande bostadshus när markanvisning avgörs.

Staden kan och bör, genom ett förtydligande av markanvisningspolicyn, ställa krav på att fler sociala bostäder byggs – och att fler aktörer ges möjligheten att exploatera på stadens mark.

Förslaget till nya riktlinjer för markanvisning behöver inkludera:

- Konkreta krav för när direktanvisningar är lämpliga som metod
- Tydligare krav för transparens för att motverka jäv, korruption och/eller att privata aktörer inte missgynnas i relation till kommunala bolag.
- Att skifta fokus från betungande sociala analyser vid varje projekt till mer tydliga och konkreta krav som faktiskt gör skillnad

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 23 oktober 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslaget till beslut
2. Att därutöver anföra följande:

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budget för 2024. Vi såg därför fram emot att ta del av förslaget till nya riktlinjer, men tvingades tyvärr snabbt konstatera att dessa har politiserats av den rödgröna majoriteten. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, men vår sammanvägda bedömning är att det i de föreslagna riktlinjerna tyvärr saknas en hållbar långsiktighet.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Riktlinjerna ska således inte förhålla sig till budget, den gäller endast i ett år vilket innebär ett kortsiktigt perspektiv som riskerar att förändras snabbt.

Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.

Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Avslutningsvis finner vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte har förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Om så hade skett så hade det funnits goda möjligheter att hitta en gemensam och hållbar inriktning i frågan. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala

policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna förespråkar en vassare policy med inriktning på ökad transparens för deltagande aktörer. Vi föreslår följande revideringar:

- Omarbeta merparten av kapital 1 och 2 genom att skala av de politiska flosklerna samt diverse skrivningar som inte innebär konkreta riktlinjer i enlighet med lagstiftningens krav.
- Förtydliga att anbudsprocesserna ska vara öppna för samtliga aktörer som fyller kraven vid jämförelseförfarande processen.
- Förtydliga att direktanvisning enbart ska förekomma vid särskilda skäl.
- Införa undantag för att möjliggöra för byggemenskaper att erhålla en markanvisning för eget boende.
- Bibehålla den nya skrivningen om markanvisningar senare i byggprocessen.
- Begränsa de sociala och miljömässiga kraven på byggaktörer och istället fokusera på finansiell och praktisk genomförandekraft.

Reservation av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Jonas Naddebo (C)

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis avslå förslaget till beslut
2. Att därutöver anföra

Centerpartiet delar ambitionen att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. Vi välkomnar att riktlinjerna för markanvisning ses över, men det ska inte ske för att hantera en tillfällig marknadssvacka eller byggkris, utan för att långsiktigt skapa en bättre stad. För oss är det avgörande att metoder för markanvisningar bidrar till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Vi behöver planera staden inte enbart för att få rum med så många bostäder som möjligt utan också för att bostadsområdena som växer fram ska ha god tillgång på

förskolor, idrottsytor, grönområden och rum för kultur och möten. Det är viktigt att de nya riktlinjerna för markanvisning främjar skapandet av mervärden för Stockholms invånare. De ska vara ett verktyg för att utforma sammanhängande och välplanerade stadsdelar, snarare än isolerade projekt.

Centerpartiet befarar dock att det finns risk för överreglering och byråkratisering i de föreslagna riktlinjerna. Detaljerade krav och stadens starkt styrande roll i den initiala planprocessen kan kväva innovationskraften och avskräcka nytänkande byggaktörer. Byggaktörerna, med sina etablerade relationer inom forskning och utveckling, har insikt i de senaste vetenskapliga och teknologiska framstegen inom områden som material och hållbarhet. Det är av yttersta vikt att kontorets kompetensförsörjning inte blir en flaskhals som hindrar effektivitet och mångfald i byggandet.

Långa ledtider i detalj- och planprocesserna är ett stort problem, då dessa bidrar till högre byggkostnader och därmed färre byggda bostäder. Även om de nya riktlinjerna inte minskar de totala ledtiderna, ser vi positivt på att markanvisningar under senare skede av planprocessen kan korta ned tiderna för byggaktörerna. Detta skulle kunna ge mindre aktörer, som inte har lika stora ekonomiska muskler, en möjlighet att engagera sig i stadsutvecklingsprojekt.

Stockholm byggs hållbart genom att blanda olika boendeformer. Enligt förslaget ska inkomna förslag bland annat bedömas utifrån hur väl de motverka segregation. Det är välkommet, eftersom nuvarande majoritet endast går fram med fler hyresrätter i redan hyrestäta områden. Förslagen ska även bedömas utifrån hur väl de bidrar med överkomliga bostäder. Centerpartiet har skarpere förslag, bland annat att ställa villkor på en öronmärkning för 30 procent socialt hållbara bostäder vid markanvisning, i alla stadsdelar. Vid nybyggnation ska bostäder riktade till resurssvaga hushåll integreras med andra former av bebyggelse för att minska segregationen. I vår stad ska alla få plats och människor med olika erfarenheter ska kunna träffas i sin vardag.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

Varje kommun som genomför markanvisningar ska enligt lagen anta riktlinjer kopplat till detta avseende kommunens mål för byggande, handläggning och markprissättning. Enligt nämndens budgetuppdrag ska revideringen av nuvarande markanvisningspolicy genomföras för att säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet. Det är beklagligt att majoriteten väljer att presentera kraftfullt politiserade riktlinjer som snarare tar utgångspunkt i vänsterstyrets egna ambitioner än i en starkt genomförbarhet av stadens översiktsplan, vilken beslutades i relativt bred enighet av fullmäktige år 2018.

Vi välkomnar att man stärker hållbarhetsperspektivet i riktlinjerna, såväl socialt som ekologiskt; likaså att man inrättar krav på byggherrar att uppvisa frihet från brottsmisstankar. Vi motsätter oss däremot starkt att vänsterpartierna i revideringen inför krav på byggherrar att ingå avtal med stadens bostadsförmedling för att bygga privata hyresrätter. Att tvinga byggherrar att avsäga sig rådigheten över sitt eget

bestånd kommer inte att leda till fler hyresrätter och går tvärt emot riktlinjernas mål om att bidra till en hög produktionstakt.

Avslutningsvis anser vi inte att det är lämpligt för staden att ställa krav på vare sig byggherrarnas rekrytering, personalpolitik eller sammansättningen av hyresgäster i byggaktörens bestånd. Intentionen att bygga en socialt hållbar stad får inte leda till tvingande detaljstyrning av privata företag. Att premiera markanvisningar baserat på huruvida man anställer lokalbor i stadsdelen man vill bygga i, har kollektivavtal eller godtar hyresgäster i bidragsberoende riskerar att slå mycket fel och på sikt leda till en förvärrad bostadsbrist.

Ärendet

Stockholms stad förvaltar en betydande del av marken inom kommunens gränser genom exploateringsnämnden. Genom markanvisningar ges byggaktörer en exklusiv rätt under en viss tid att förhandla med staden om villkoren för att genomföra bostadsbebyggelse eller annan exploatering på specifika markområden, i enlighet med lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899).

De nuvarande riktlinjerna för markanvisningar antogs av kommunfullmäktige i december 2015, och ett nytt förslag till uppdaterade riktlinjer har nu tagits fram. I dessa betonas att stadens mark är en begränsad resurs som måste värnas. Bebyggelse och grönstruktur ska samverka på ett ekologiskt hållbart sätt för att skapa goda livsmiljöer och minska segregationen, med målet att främja jämlikhet och jämställdhet i hela staden. Stockholm ska fortsätta växa och attrahera människor, företag och besökare, med en hög byggnadstakt som säkerställer tillgängliga bostäder och samhällsfunktioner för alla.

Stadens strategiska mål för tillväxt och utveckling styrs av den årliga budgeten och investeringsstrategin, kompletterat av andra styrdokument som översiktsplanen, riktlinjer för bostadsförsörjning, miljöprogram och näringslivspolicy. Riktlinjerna fastställer att byggaktörer som ansöker om markanvisning måste uppvisa långsiktighet, genomförandeförmåga, relevant erfarenhet och tidigare referenser.

I det remitterade förslaget slås det fast att markanvisningar ska i ske senare skeden av planprocessen, särskilt när flera byggaktörer deltar i ett projekt. Staden kan antingen inleda processen med en ankarbyggaktör för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet eller inleda planeringen utan en byggaktör. Markanvisningar i senare skeden ger tydligare förutsättningar för de krav som ställs och kan underlätta för mindre aktörer med begränsade resurser att delta.

Riktlinjerna redovisar tre huvudsakliga sätt att tilldela mark:

1. jämförelseförfarande på stadens initiativ
2. direktanvisning
3. anbud på pris.

Slutligen beskriver riktlinjerna hur markprissättning ska ske, antingen genom försäljning eller tomträttsavgäld, samt de kriterier byggaktörer måste uppfylla för att bli aktuella för en markanvisning, inklusive formalia kring ansökningsprocessen.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del exploateringskontorets förslag till riktlinjer för markanvisning samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner riktlinjerna.

2. Exploateringsnämnden uppmanar kommunstyrelsen att inför kommande remittering revidera förslaget till riktlinjer för markanvisning i enlighet med följande medskick: Vi välkomnar kontorets förslag till riktlinjer för markanvisning. Det här är ett viktigt steg för att säkerställa kontrollen över stadsutvecklingen. Några principer är särskilt viktiga för stadens markpolitik och de genomsyrar på ett bra sätt förslaget till riktlinjer:
 - a. Hållbarhet ska genomsyra alla beslut.
 - b. Social hållbarhet och ekologisk hållbarhet ska vara lika framskjutna.
 - c. Transparensen ska öka.
 - d. Skärpta krav för att vara med och utveckla Stockholms stad, både genom ökade seriositetskontroller och stärkt uppföljning.

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Reservation av André Nilsson (L) och Svante Linusson (C), se Reservationer m.m.

Ersättaryttrande av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 november 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stora markinnehav är ett viktigt strategiskt verktyg för att skapa en stad för alla och en hållbar tillväxt och stadsutveckling. Genom en aktiv markpolitik skapas goda förutsättningar för att möta behovet av bostäder, arbetsplatser och etableringar för andra prioriterade samhällsfunktioner. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska förvaltas på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt.

Stadens mark är en ändlig resurs som ska värnas. I Stockholm ska bebyggelse och grönstruktur samspela och utvecklas på ett ekologiskt hållbart sätt som ger förutsättningar att skapa goda livsmiljöer. En hållbar stadsutveckling ska minska segregationen och bidra till jämlika och jämställda livsvillkor i hela staden.

Syftet med riktlinjer för kommunala markanvisningar är att underlätta för byggaktörer att på förhand veta vad kommunen kan komma att ställa för krav i en eventuell markanvisning. Riktlinjerna är därmed också ett verktyg för att byggande och exploatering ska kunna stödja en hållbar utveckling och bidra till stadens mål. Förslaget till riktlinjer motsvarar de krav som lagstiftningen ställer på riktlinjer för kommunala mark-anvisningar och syftar i övrigt till att tydliggöra stadens prioriteringar och processer för exploatering. Med tanke på både lagstiftningen och stadens klassificering av styrdokument föreslås dokumentet byta namn från policy till riktlinjer.

Stadens utgångspunkter och mål

Stadens inriktning redovisas i stadens årliga budget. Utöver de mål som kommunfullmäktige fastställer finns kompletterande styrdokument inom olika områden. I riktlinjerna listas några av de dokument som är mest relevanta för plan- och exploaterings-processen och som är styrande i stadens beslut om markanvisningar.

Stockholms stads riktlinjer för markanvisning ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet och att möta ekologiska utmaningar. Det långsiktiga målet i Stockholms stad har under lång tid varit att skapa förutsättningar för att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030, med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Ett viktigt sätt att motverka geografisk segregation och nå en socioekonomiskt mer blandad stad är att eftersträva fler typer av bostäder och upplåtelseformer i alla stadsdelar. Åtaganden staden gjort inom ramen för 2013-års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har hög prioritet.

Stockholms stads budget är kommunens viktigaste styrdokument. Stadens budget är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter. I stadens budget fastställer kommunfullmäktige årligen inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet, indikatorer som mäter målnuppfyllelsen samt aktiviteter som ska bidra till att målen uppfylls.

I budget formuleras mål för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart bostadsbyggande. För 2023 har kommunfullmäktige bland annat beslutat att exploaterings-nämnden ska bidra till att fler hyresrätter med rimliga hyror ska byggas i hela staden samt att staden inte ska främja ägarlägenheter. Därutöver ska stadsbyggnadsnämnden i samråd med exploateringsnämnden utveckla arbetet för områdesplanering och se över processer för att detaljplanelägga innan markanvisning. Tydliga mål finns även för att stärka den biologiska mångfalden och främja en resurseffektiv stadsutveckling som bidrar till att uppnå stadens miljö- och klimatmål. Detta är exempel på hur kommunfullmäktige styr prioriteringarna inom planerings- och exploateringsprocessen.

Översiktsplan för Stockholms stad är tillsammans med stadens budget stadens viktigaste styrdokument för att nå en hållbar stadsutveckling. Kommunernas planläggning ska enligt plan- och bygglagen, PBL, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bland annat en ändamålsenlig struktur och långsiktigt god hushållning och mark och vatten.

Översiktsplanens mål och samlade utbyggnadsstrategi ger vägledning och stöd för den efterkommande planeringen. Ett beslut om att påbörja markanvisning och om detaljplaneläggning ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnads mål samt uppfylla utbyggnadsstrategin.

För att bygga samman staden och minska segregationen ska bland annat arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras och arbetet med att utveckla de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen stärkas. Strategiska målpunkter som idrottsplatser eller skolor kan bidra till att minska barriärer och minskad

segregation. Behovet av att motverka rumslig segregation och verka för jämlika livsvillkor ska vara bärande i arbetet i hela staden.

Analyser på områdesnivå ska bidra till att övergripande mål konkretiseras så att ställningstaganden om såväl ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet kan hanteras i ett tidigt skede av plan- och exploateringsprocessen.

Ett hållbart och uthålligt bostadsbyggande förutsätter att mark för kommunala behov och offentliga platser kan utvecklas i motsvarande takt. Genom den helhetssyn som möjliggörs vid områdesplaneringen, andra viktiga planeringsunderlag, samverkan inom staden och med andra aktörer kan staden möjliggöra olika sorters bostäder, arbetsplatser, förskolor, skolor, idrottsplatser, parker, kultur, service och andra funktioner. Att planera för utemiljöer av god kvalitet med höga lekvärden enligt stadens mål vid förskolor och grundskolor är en viktig del i att säkra goda levnadsvillkor för barn och unga i Stockholms stad. Detta är särskilt prioriterat om ytan är begränsad och ställer höga krav på utformning av utemiljöerna.

Integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) är en process som möjliggör för staden att utreda, beakta och implementera barnets perspektiv och barnperspektivet i ett tidigt skede av plan- och exploateringsprocessen. Under våren 2023 har en ny guide för att arbeta med IBKA tagits fram.

Framkomlighetsstrategin är stadens trafikstrategi. Syftet med strategin är att beskriva hur stadens vägar och gator kan användas och utvecklas på bästa sätt när staden växer med prioritet för gående, cykel och kollektivtrafik. Den gäller för hela staden och avser både befintliga och nya vägar och gator.

I Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 finns ett antal åtgärder i syfte att förbättra bostadsförsörjningen i allmänhet och för de särskilt prioriterade grupperna i synnerhet. De särskilt prioriterade grupperna är i enlighet med riktlinjerna för bostadsförsörjning:

- Äldre personer – över 65 år
- Nyanlända samt ensamkommande barn och unga
- Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning
- Personer som lever i hemlöshet
- Personer som är utsatta för våld i nära relation eller hedersrelaterat våld
- Ungdomar och unga vuxna
- Studenter

Beslut om vilka åtgärder som ska vidtas för att säkerställa att staden kan fullfölja sitt bostadsförsörjningsansvar tas i samband med beslut om stadens budget och inarbetas i stadens ordinarie verksamheter. Det gäller t.ex. olika mål för de särskilt prioriterade grupperna ovan.

Beslut om markanvisningar för bostäder med särskild service och för äldre utgår från de behov som redovisas i boendepplanen för LSS- och SoL-boenden samt äldreboendepplanen. För äldreboendepplanen innefattar det både biståndsbedömda och icke-biståndsbedömda boenden.

Stockholms miljöprogram syftar till att styra och samordna stadens egen verksamhet för att nå visionen om ett klimatsmart och ekologiskt hållbart Stockholm. Som markägare har exploateringsnämnden ett viktigt uppdrag i genomförandet av stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och riktlinjer. All stadsutveckling ska i linje med målen i miljöprogrammet genomsyras av hållbar energianvändning, ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm, en fossilfri organisation, biologisk mångfald, miljöanpassade transporter och resurseffektiva kretslopp. Stockholm ska vara klimatpositivt till år 2030.

Handlingsplanen för biologisk mångfald syftar till att konkretisera hur staden ska arbeta med etappmålen i miljöprogrammet om biologisk mångfald när Stockholm växer.

Som en del i genomförandet av stadens miljöprogram har hållbarhetskrav tagits fram, krav som utvecklas fortlöpande. Hållbarhetskraven ingår som villkor vid markanvisning och överenskommelse om exploatering.

De krav som ställs vid byggande på stadens mark finns i dokumentet ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm”. Hållbarhetskraven kan vidareutvecklas i takt med nya beslut på miljö- och klimatområdet. Som villkor för markanvisning och överenskommelse om exploatering ställer staden exempelvis krav på:

- Effektiv energianvändning - Nyproducerade bostäder, lokaler och verksamheter ska vara energieffektiva.
- Hög inlagring av koldioxid.
- Effektiva transporter - Planering av cykel- och bilparkering ska följa stadens cykelparkeringstal och riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal.
- Grönytefaktor - Enligt hållbarhetskraven ska den biologiska mångfalden i staden gynnas.

Ny bebyggelse ska integreras med grönska och stadsplaneringen ska sträva efter att stärka den ekologiska infrastrukturen. Om yta med ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering på stadens mark ska projektet kompensera för detta och valet av kompensationsåtgärd ska ske mot bakgrund av vilka värden som går förlorade och förhållandena i det aktuella området. Grönkompensation ska både ske inom enskilda projekt men även i tillämpliga fall ses som ett helhetsarbete och ska tillämpas så att de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i staden som helhet ska bli starkare än innan exploatering. Försäljning och upplåtelse av stadens mark finansierar den ekologiska kompensationen.

Uppföljningsportalen är den plattform där byggaktörer redovisar hur väl de lever upp till de hållbarhetskrav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark.

Redovisning av kraven sker vid följande tillfällen:

- Inför samråd av detaljplan
- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om bygglov
- Inför ansökan om slutbesked
- 24 månader efter färdigställt projekt

Uppföljningsportalen möjliggör också dialog och är ett sätt att få stöd och kunna föra diskussioner genom hela uppföljningsprocessen som kan bidra till ett bättre slutresultat.

Socialt värdeskapande analyser (SVA) ska tillämpas i alla projekt och bidra till stadens mål om social hållbarhet och till att skapa levande och trygga livsmiljöer och mötesplatser för alla i enlighet med översiktsplanen. Utifrån denna analys formuleras effekt- och projektmål som definierar hur ett projekt ska bidra till de sociala värden som enligt kartläggningen finns eller fattas i området. Under planprocessen ska alla byggaktörer specificera de åtgärder som aktören vidtar för att bidra till de konkreta målen. Staden värdesätter sociala åtaganden som bidrar till bestående värden och positiva fysiska förändringar på stadens segregation och sammanhållning. För att främja social hållbarhet kan Stockholms stad som villkor för markanvisning exempelvis ange:

- Att boende och stadsmiljöer ska möta lokala behov, genom att till exempel tillskapa de lägenhetsstorlekar som är underrepresenterade i stadsdelen
- Att tillskapa andra upplåtelseformer och boendetyper än de mer traditionella så som kollektivhus, kooperativ hyresrätt, hyrköp/köpooption och byggemenskaper.
- Att fler bostäder med överkomliga hyror byggs
- Att aktörer med verksamhet i stadsdelarna rekryterar boende i stadsdelarna
- Att personer som står långt från arbetsmarknaden anställs under genomförandet eller andra typer av arbetsmarknadsåtgärder
- Att aktiviteter som har positiv effekt på tryggheten genomförs

Arbetet utgår från lokala förhållanden, i dialog med berörd stadsdelsförvaltning. I markanvisningsavtal framgår hur byggaktören aktivt ska samarbeta med staden i arbetet med socialt värdeskapande stadsutveckling. I överenskommelse om exploatering tydliggörs vilka konkreta aktiviteter som byggaktören åtar sig inom

projektet och hur dessa kommer att följas upp. Byggaktörens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av betydelse vid bedömning av kommande projekt.

Under 2023 har exploateringskontoret arbetat med att utveckla uppföljningsportalen för att även kunna följa upp de krav som ställs på social hållbarhet. Dels handlar det om uppföljning av de sociala åtaganden byggaktörer åtar sig i projekten. Uppföljning kommer därutöver innefatta de sociala åtaganden som staden åtar sig att göra i projekten, till exempel om åtgärder på allmän platsmark eller stadens dialogprocess.

Sociala åtaganden ska följas upp via Uppföljningsportalen.

Stockholms stads näringslivspolicy definierar inriktning och ansvarsområden för stadens näringslivsarbete. För exploateringsnämndens verksamhet handlar det bland annat om att främja konkurrensen mellan byggaktörer i syfte att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller samt öka mångfalden bland byggaktörer för att ge möjlighet till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling.

Former för markanvisning

I förslaget till riktlinjer för markanvisning beskrivs stadens olika former för markanvisningar. Markanvisningsförfarande väljs utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar staden identifierat för ett område. Motivering till val av förfarande samt byggaktör och hur förslaget bidrar till stadens mål ska alltid vara transparenta och tydligt motiverade i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden.

Oavsett förfarande ställer staden krav på bland annat långsiktighet, genomförandeförmåga, projekterfarenhet och tidigare referenser för att en byggaktör ska vara aktuell för att anvisas mark i Stockholms stad.

Stadsplaneringen utgår ifrån principen om områdesplanering. Genom områdesplanering och andra viktiga planeringsunderlag identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar.

I förslaget till riktlinjer för markanvisning tydliggörs kopplingarna mellan detaljplaneprocessen och markanvisnings-förfarandet. Beroende på projektets inriktning kan byggaktören ges möjlighet att komma in i olika skeden. Genom att anvisa i olika skeden i förhållande till detaljplaneprocessen kan även konkurrensen gynnas och göra det möjligt för nya aktörer att komma in på marknaden och för mindre aktörer att få markanvisningar. Det kan t.ex. innebära att byggaktörer involveras senare i processen än vanligt men för att säkerställa genomförbarheten av de planeringsunderlag som tas fram arbetar staden med så kallade ankarbyggaktörer. Ankarbyggaktörens uppgift är att bistå med genomförandekompetens samt säkerställa ett tekniskt, ekonomiskt och hållbart genomförande av detaljplanen. Anbudstävlingar är ytterligare ett sätt att underlätta för nya aktörer att komma in på marknaden.

Jämförelseförfarande på stadens initiativ

Jämförelseförfarande på stadens initiativ kan användas när staden initierar och bjuder in till ett projekt där det finns plats specifika önskemål om projektets kvaliteter,

inriktning och genomförande. Att staden då, till skillnad från vid direktanvisning, tar initiativ och bjuder in till ett jämförelseförfarande utifrån särskilda kriterier och urvalsgrunder, tydliggörs i förslaget till riktlinjer för markanvisning.

En viktig del i arbete med jämförelseförfarande är att staden redan i ett tidigt skede har möjlighet att beskriva vilka kvaliteter som ska utvecklas i ett stadsbyggnadsprojekt. Det kan åstadkommas genom att förhandsbedömningar och planeringsförutsättningar baserade på socialt värdeskapande analys och geografisk områdesplanering utgör underlag för kriterier. Exempelvis kan det handla om hur utvecklingen i ett visst område kan främja trygghet, etablering av samhällsservice, bostäder med överkomliga hyror, variation av upplåtelseformer och boendeformer, lägenhetsstorlekar och hyresnivåer, förmedling av bostäder till grupper med svag ställning på bostadsmarknaden samt jämlik fördelning av grundläggande stadskvaliteter.

Direktanvisning

Det är viktigt att kunna främja initiativ och nya idéer när det gäller byggande på stadens mark. Den aktör som ser möjligheter, som andra inte sett, kan få mark genom en direktanvisning. Det är också viktigt att kunna prioritera långsiktiga byggaktörer, att säkerställa att de kommunala bostadsbolagen står för en hög produktion av hyresrätter, samtidigt som det ska vara möjligt för nya företag att komma in på marknaden.

Staden kan även använda sitt stora markinnehav som ett verktyg som att ge en direktanvisning på egen mark till byggaktörer som prioriterar målgrupper som har svag ställning på bostads-marknaden, till exempel till privata aktörer som upplåter en del av hyreslägenheterna till SHIS.

Direktanvisning av tillskottsmark

Direktanvisning används också i stor utsträckning när mark, i direkt anslutning till privatägd mark eller befintlig tomträtt, så kallad tillskottsmark ska markanvisas.

För stadens behov och strategisk utveckling

Direktanvisning kan även tillämpas för att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice, av kommunala- och samhälleliga lokaler, eller etablering av särskild vikt för näringslivet. Anvisning för kommunal samhällsservice utgår från stadens samlade behovsanalyser och sker alltid i samråd med berörd nämnd.

Direktanvisning efter jämförelse

I förslaget till riktlinjer förtydligas att inkomna förslag på en plats jämförs och sammanvägs utifrån de krav staden ställer samt hur väl de bidrar till stadens övergripande mål. Särskilt då det ofta förekommer att flera intressenter kommit in med förfrågningar om bebyggelse på samma markområde.

För att skapa såväl förutsägbarhet som tydlighet avseende vilken information som behövs planerar exploateringskontoret att ta fram en gemensam och enhetlig mall för samtliga ansökningar om markanvisning. Genom att tillämpa en mall blir ansökningarna jämförbara. Det kan också underlätta för nya och små företag att komma in på marknaden, då det blir mer förutsägbart vilken information som efterfrågas. Inkomna förslag bedöms och sammanvägs utifrån hur väl de bidrar till stadens mål. Motiven till anvisning, förutsättningarna och en bedömning av förslaget och aktören i jämförelse med andra inkomna förslag redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden, där markanvisning till en eller flera byggaktörer föreslås. Även en tydlig motivering av val av förfarande och hur förslaget bidrar till stadens mål redovisas i tjänsteutlåtandet.

Utökad dialog

I förslaget till riktlinjer för markanvisning föreslås branschens aktörer bjudas in årligen till ett tillfälle där företrädare för staden bland annat informerar om kommande markanvisningar, stadsutvecklingsprojekt och politiskt prioriterade områden.

Detta gäller bl.a. områdesprogram där staden pekar ut områden som lämpliga för ny bebyggelse. Byggaktörer kan därefter ansöka om direktanvisning för dessa, eller andra, områden.

Att informera om stadens utgångspunkter och mål, vilka områden som är prioriterade, tydligt ange förutsättningar för dessa och klart motivera grunderna för de val som gjorts och görs, bidrar tillsammans med en enhetlig mall för ansökningar till att öka transparensen i markanvisningsprocessen.

Anbud på pris

Anbud på pris är ett förfarande där ett vinnande anbud motsvarar marknadsvärdet för den aktuella exploateringen och används för att tydliggöra betalningsviljan för byggrätter. Villkoren för den framtida markanvändningen måste vara tydliga så att tänkbara byggaktörer, kan göra en rimlig värdering inför ett anbud.

Då ett jämförelseförfarande i många delar påminner om en tävling föreslås tävling tas bort som markanvisningsförfarande i förslaget till nya riktlinjer.

Prissättning av mark

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Vid försäljning av mark måste staden förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd. Stadens utgångspunkt är därför att mark ska säljas till marknadspris utifrån stadens krav.

Tomträtt är en form av nyttjanderätt där den som erhåller tomträtt i princip har rätt att använda marken på nästan samma sätt som en markägare. För nyttjandet betalar tomträttshavaren en årlig tomträttsavgäld till staden som löper oförändrat inom en

avgäldsperiod på normalt 10 år, enligt jordabalken. Tomträttsavgälden för bostäder, skolor och förskolor är fastställd av kommunfullmäktige områdesvis inom staden.

Vid upplåtelse med tomträtt för andra ändamål än bostäder, skola och förskola beräknas tomträttsavgälden för första avgäldsperioden utifrån markens marknadsvärde multiplicerat med en nyupplåtelseänta.

Avgäldsnivån för bostäder är normalt relativt låga i förhållande till ett marknadsmässigt försäljningspris.

Val av och krav på byggaktörer

Jämfört med nu gällande policy har kraven skärpts inom en rad olika områden. Bland annat genom krav på transparent och säker finansiering, styrkt projekterfarenhet, förvaltningskvalitet, en verksamhet fri från aktuella brottsmisstankar och som inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor.

Utöver att säkerställa att byggaktören har goda möjligheter att genomföra projektet syftar de skärpta skrivningarna till att säkerställa att aktörens ägandeskap är tydligt och transparent, dels med hänsyn till vilka som sitter i ledande positioner, men även vilka övriga bolag som är kopplade till bolaget genom ägarstruktur, koncernstruktur eller övrigt ägande.

Projekterfarenhet kan styrkas på flera olika sätt, bland annat genom att personer i ledande ställning hos aktören samt den tilltänkta projektorganisationen för uppdraget har erfarenhet från tidigare liknande projekt. Det kan underlätta för nya och små aktörer.

Ytterligare ett tillägg till nuvarande policy är att en ny bedömning kan krävas under projektets gång eller inför försäljning av marken om staden bedömer det nödvändigt.

I förslaget till riktlinjer tydliggörs att stadens bedömning även påverkas av hur väl byggaktören i tidigare genomförda projekt levtt upp till de krav som ställs i samband med markanvisning och att staden även tar hänsyn till en aktörs samlade åtaganden i andra projekt.

Staden ska verka för trygga arbetsvillkor. Staden verkar genom detta för kollektivavtalsliknande villkor och förutsätter att varje byggaktör som får en markanvisning har skäliga arbetsvillkor, aktivt motverkar arbetslivskriminalitet samt arbetar med säkra arbetsplatser.

Ett annat tillägg till riktlinjerna är att exploateringskontoret i samband med markanvisning även kan pröva den sökandes lämplighet som hyresvärd exempelvis genom att efterhöra om det finns uppgifter om den sökande på miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken och utövar tillsyn över inomhusmiljön enligt miljöbalken i bostäder och lokaler för allmänna ändamål.

Övriga villkor för markanvisning

I förslaget till riktlinjer för markanvisning föreslås att markanvisningsavtalets giltighet förlängs från två till tre år vid markanvisning före påbörjat detaljplanearbete. För ett markanvisningsavtal som tecknas efter att en detaljplan är upprättad föreslås anvisningens giltighet vara två år eller kortare. Det handlar dels om en anpassning till ledtiderna i detaljplaneprocessen och dels om att minska handhavandet i samband med förlängning av markanvisningsavtal.

Även skrivningarna angående överlåtelse av markanvisning har skärpts jämfört med nu gällande policy. Om det markanvisade bolagets ägarförhållanden ändras utan stadens godkännande genom beslut i stadens exploateringsnämnd förbehåller sig staden rätten att återta markanvisningen.

Mallar för förslag till exploateringsnämnden har tagits fram där nämnden får ta ställning till om nämnden godkänner ägarförändringarna eller ej. Beslutet följs sen upp med att staden meddelar bolaget sitt godkännande, ofta i ett tilläggsavtal där man samtidigt hanterar byte av utställd säkerhet.

Att en markanvisning även kan återtas om byggaktören inte längre uppfyller stadens krav på ekonomisk stabilitet eller övriga krav ger staden ytterligare möjligheter att säkerställa att byggaktören har ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella byggprojektet.

Vid markanvisning för hyresrätter eftersträvar Stockholms stad aktörer som agerar långsiktigt, som tar ansvar för närområdet och som ser värdet av sina egna investeringar med god förvaltningskvalitet.

Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen för minst hälften av de aktuella bostäderna.

I riktlinjerna tydliggörs också att staden särskilt premierar aktörer som löpande förmedlar via bostadsförmedlingen och som godtar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav, motsvarande de kommunala bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäst. Vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster kan användas som bedömningsgrund vid val av byggaktör vid fördelning av markanvisningar.

Ärendets beredning

Som ett led i arbetet med att revidera den gällande markanvisningspolicyn, har den utvärderats. En kartläggning hur andra kommuner arbetar med markanvisningar har även gjorts. Dialog med andra berörda förvaltningar och bolag samt externa aktörer har ägt rum.

Exploateringskontorets synpunkter

Genom förslaget till nya riktlinjer ges exploateringsnämnden ett tydligt verktyg för att byggande och exploatering ska kunna stödja en hållbar utveckling och bidra till stadens mål.

Kontoret anser att förslaget till riktlinjer väl möter de krav som lagstiftningen ställer på riktlinjer för kommunala markanvisningar och bidrar enligt kontoret till att underlätta för byggaktörer att på förhand veta vad kommunen kan komma att ställa för krav i en eventuell markanvisning.

Kontoret avser årligen göra en samlad uppföljning av anvisningar samt förfaranden.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden. Ändringar gjordes sedan i förslaget till riktlinjer från exploateringsnämnden och en reviderad version remitterades till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Norra innerstadens stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen Region Stockholm, Jagvillhabostad.nu Stockholm, Markanvisning Norden AB, RISE, Stockholms Byggmästareförening, Stockholms arkitektförening och Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) vid Uppsala universitet. Jagvillhabostad.nu Stockholm, Stockholms Byggmästareförening och Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) vid Uppsala universitet har inte inkommit med svar. Yttranden har även inkommit från Besqab AB, Bostadsutvecklarna, Einar Mattsson, Rådet till skydd för Stockholms skönhet och Samfundet S:t Erik.

Innehållsförteckning

Exploateringsnämnden.....	11
Stadsledningskontoret.....	23
Exploateringsnämnden.....	25
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	29
Stadsbyggnadsnämnden.....	31
Trafiknämnden	32
Norra innerstadens stadsdelsnämnd	33
Skärholmens stadsdelsnämnd	33
Stockholms Stadshus AB	35
Fastighetsägarna Stockholm.....	43
Hyresgästföreningen region Stockholm	46
Markanvisning Norden AB.....	48
RISE	50
Stockholms Arkitektförening.....	51
Besqab AB	52

Bostadsutvecklarna	54
Einar Mattsson	58
Rådet till skydd för Stockholms skönhet	61
Samfundet S:t Erik	62
Reservationer m.m.	64

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Staden har höga ambitioner när det gäller stadsutveckling. Målsättningen är att staden ska förtätas och växa. Kommunfullmäktiges målsättning är att cirka 70 000 bostäder ska byggas till 2035 och att staden ska säkerställa de högt ställda bostadsmålen nås över tid, trots konjunktursvängningar, ska staden säkerställa att det finns förutsättningar i form av projekt, markanvisningar och pågående detaljplaneprocesser i sådan omfattning att bostadsmålen samlat nås över tid. Utöver det ska också nya arbetsplatser, idrottsytor, parker, idrottsytor, samhällsservice och arbetsplatser utvecklas. Stockholms stora markinnehav är en grundläggande förutsättning för den utveckling som varit och ska komma.

Stadsledningskontoret är positivt inställt till de nya riktlinjerna för markanvisningar. Genom att styra stadsutvecklingen mot stadens långsiktiga mål skapas bättre förutsättningar att utnyttja stadsutvecklingens potential och därigenom göra Stockholm ännu mer attraktivt att bo och arbeta i. Markanvisningar är ett kraftfullt verktyg för styrning av stadsutvecklingen och det är angeläget att stadens markinnehav används för att skapa mervärde för invånarna. Förutom att fler bostäder är en fördel i sig, kan markanvisningar bidra till att bibehålla och stärka Stockholms attraktionskraft på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt.

Stadsledningskontoret noterar att en betydande skillnad mellan den versionen av riktlinjerna som hanterades i nämnd och den version som skickades ut på remiss är formuleringen att ”markanvisningar i senare skeden av planprocessen kommer att utgöra en betydande andel av samtliga markanvisningar i staden”. Denna formulering innebär en relativt stor förändring i stadens stadsplaneringsprocess då staden under senare decennier i huvudsak anvisat aktörer mark i mycket tidiga skeden i planprocessen. Stadsledningskontoret konstaterar att denna förändring stämmer väl överens med formuleringar i budget. Vidare anser stadsledningskontoret att detta är en välkommen förändring som på sikt kan leda till ökad måluppfyllelse för bostadsmålen, förbättrad lönsamhet i stadsutvecklingen och större genomslag för exempelvis riktlinjer för bostadsförsörjning.

När det gäller förslagen om att anvisningar ska ske i senare skeden i processen konstaterar stadsledningskontoret, likt det stadsbyggnadsnämnden gör i sitt remissvar,

att frågan om hur planarbeten finansieras behöver hanteras i ny ordning. Utöver det lyfter stadsbyggnadsnämnden vikten av byggaktörers inblandning i planarbetet i syfte att skapa genomförbara detaljplaner. Stadsledningskontoret delar den uppfattningen men anser att detta kan hanteras med hjälp av en utvecklas ankarbyggaktörsmodell och kompetensutveckling.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att de föreslagna riktlinjerna också svarar på ett bra sätt mot de synpunkter som kommit in från branschaktörer i remissvar och i andra sammanhang när det gäller att förutsättningarna för en markanvisning och en planprocess, exempelvis gällande utredningsbehov och tidplan, bör vara tydligare innan en anvisning. Genom senare anvisningar, vilket också lägger över större utredningsansvar på staden, kan detta utvecklas.

Förslaget till nya riktlinjer svarar även mot kommunfullmäktiges förväntan om att transparensen ska öka för markanvisningarna. Transparensen i processen ska öka genom att markanvisningar i högre grad prövas i jämförelseförfarande med tydliga kriterier och urvalsgrunder. Förändringar sker också vad det gäller den tidigare vanligaste formen av markanvisningar: direktavvisningar, genom att användandet av det förfarandet begränsas. Direktanvisning ska i huvudsak tillämpas i projekt på eller nära egen fastighet eller för att uppfylla särskilda kommunala behov. Detta tillsammans med att markanvisningar förväntas ske i senare skeden i processen bör leda till att transparensen ökar och att utvärderingskriterierna blir tydligare. Stadsledningskontoret anser att detta är relevanta ändringar men att det är viktigt att exploateringsnämnden utarbetar modeller där aktörers initiativförmåga premieras – exempelvis inom ramen för direktanvisning efter jämförelse. Stadsledningskontoret vill betona att arbetet med att utveckla metoderna för markanvisning är ett ständigt pågående arbete men att nödvändiga steg tas i riktlinjerna för att möjliggöra detta.

Stadsledningskontoret vill också betona vikten av att staden på ett tydligare sätt använder markanvisningar som verktyg för att uppnå målsättningar inom hållbarhetsområdet. Särskilt bör betonas kopplingen mellan stadens bostadsförsörjningsansvar och markanvisningar – exempelvis typ av boende, storlek på bostäder eller vilka krav som ställs på hyresgäster.

Flera remissinstanser kommenterar stadens prissättning av mark. Stadsledningskontoret anser att det inte i huvudsak är en fråga för riktlinjer för markanvisning då mark enligt lagstiftningen ska säljas till marknadspris. Däremot påpekas av aktörer att tidpunkt och metod för prissättning ibland kan skapa skevheter. Ett sådant exempel som det remitterade förslaget hanterar är anbud på pris. I de reviderade förslaget slås det fast att anbud på pris i första hand ska användas i sena skeden: detta förfarande används i huvudsak vid markanvisningar på färdiga byggrätter eller i sena skeden i planprocessen där förutsättningar och krav är givna. Med anledning av att flera remissinstanser lyfter denna fråga anser stadsledningskontoret att vissa korrigeringar kan göras i syfte att tydliggöra anbuds förfarandet.

Stadsledningskontoret konstaterar att de föreslagna riktlinjerna stämmer väl överens med den inriktning stadsplanering generellt och mer specifikt för arbetet med markanvisningar som slagits fast i stadens budget för 2023 och 2024.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till riktlinjer för markanvisning för Stockholms stad.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 augusti 2024 följande.

Exploateringsnämnden beslutar att överlämna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av André Nilsson (L), se Reservationer m.m.

Reservation av Svante Linusson (C), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret konstaterar att en del ändringar och förtydliganden gjorts, sedan kontorets förslag till riktlinjer för markanvisning behandlades av exploateringsnämnden i december 2023. Exploateringskontoret har i behandlingen av remissen bedömt hur dessa ändringar påverkar arbetet med mark-anvisningar och uppdraget att bidra till stadens bostadsmål samt utveckling och förvaltning av stadens markinnehav för en hållbar utbyggnad av staden.

Nedan följer exploateringskontorets synpunkter på riktlinjerna, kapitel för kapitel.

Stadens utgångspunkter och mål

- Stadens investeringsstrategi anger att exploateringsprojekten ska vara lönsamma. En långsiktigt sund ekonomi är en förutsättning för att Stockholm ska växa hållbart. Lönsamheten i exploateringsprojekt är helt avgörande för stadens driftbudget, stadens samlade investeringsprojekt samt för finansieringen av andra icke lönsamma, men angelägna, projekt som stadsutvecklingen kräver. Utifrån nuvarande situation på bostadsmarknaden är detta perspektiv särskilt viktigt, när ekonomin i projekten är ansträngd och det finns behov av väl avvägda prioriteringar inom och mellan projekt. Exploateringskontoret ser därför positivt på att stadens investeringsstrategi lyfts fram i förslaget till riktlinjer, även efter revideringen.
- Under ”Stadens översiktsplan” berörs de lekvärdesriktlinjer för förskolegårdar och skolgårdar som fortfarande är under framtagande. Förslaget till

lekvärdesriktlinjer har ännu inte presenterats. Det är därför svårt att bedöma hur riktlinjerna kommer påverka kontorets verksamhet.

- Under samma avsnitt listas viktiga planeringsunderlag som exempelvis kartläggning av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden, dagvattenstrategin, översvämning och skyfall. Om översvämning och skyfall avser planeringsunderlaget Vägledning för skyfallskartering bör det om möjligt förtydligas.
- Stockholms stad har ett viktigt uppdrag att arbeta med barnrättsperspektivet integrerat genom hela plan- och exploateringsprocessen. Exploateringskontoret ser därför positivt på att integrerad barnkonsekvensanalys finns omnämnt.
- Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för bostads-försörjningen när det gäller äldre personer som behöver särskilt stöd, personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen och asylsökande ensamkommande barn. Mot denna bakgrund bör tabellen under ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” endast omfatta dessa grupper.
- Stockholms stads miljöprogram har reviderats mot bakgrund av det uppdrag som gavs i kommunfullmäktiges budget för 2023. Om möjligt bör texten under ”Stockholms stads miljöprogram” uppdateras utifrån den nyligen genomförda översynen och det förslag som remitterats.
- Kontoret ser positivt på att hållbarhetskraven framhålls. Kontoret ser gärna att texten ”Utifrån miljöprogrammet ställs hållbarhetskrav” kompletteras med ”för byggande på stadens mark” så att det framgår att det är krav som staden ställer på byggaktörerna.
- Under samma avsnitt finns bland annat viktig information om hur exploateringskontoret arbetar med ekologisk kompensation. Kontoret konstaterar att samhällsbyggnadsprocessen till stor del handlar om att göra avvägningar mellan olika mål och intressen som kan ge upphov till målkonflikter.
- Listan över villkor som Stockholms stad ställer för att främja ekologisk hållbarhet bör om möjligt kompletteras med rening och fördröjning av dagvatten.
- Kontoret tycker att det är bra att Stockholms stads näringslivspolicy ges mer utrymme i riktlinjerna.

Former för markanvisning

- I dokumentet förtydligas att staden i ökad utsträckning ska markanvisa i senare skeden av detaljplaneprocessen, i enlighet med stadens budget för 2024. Under ”Former för markanvisning” finns viktiga förändringar jämfört

med tidigare förslag; ”Markanvisningar i senare skeden av planprocessen kommer att utgöra en betydande andel av samtliga markanvisningar i staden. I detaljplaner på egen mark med flera tänkta byggaktörer ska staden enligt förslaget som huvudregel arbeta med förfaranden där markanvisning sker i senare skeden i planprocessen.”

Exploateringskontoret ser att det finns möjligheter med att markanvisa i senare skeden i planprocessen beroende på hur på hur förutsättningarna ser ut för de olika stadsutvecklingsprojekten. I vissa fall finns alltså anledning att besluta om markanvisning i tidigt skede, där byggaktören har en aktiv roll i planering och framtagande av detaljplan.

Markanvisning i senare skeden kan bland annat bidra till att risken för byggaktörer minskar och att underlätta uppföljningen av de krav och villkor som ställs i samband med markanvisning. Senare markanvisningar kan dock också medföra att staden behöver finansiera plan- och utredningskostnader i avvaktan på att bindande avtal ingåtts. Att byggaktörer involveras senare i processen betyder även att ansvaret att ta fram en ekonomiskt och tekniskt genomförbar detaljplan i större utsträckning kommer ligga på stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Markanvisningar i senare skede kräver bland annat att detaljplanerna är tillräckligt generella och att staden har en fördjupad förståelse för hur marknadsförutsättningarna påverkar bostadsproduktionen. Därutöver förutsätter det en utökad ram för nämndens driftbudget för att finansiera plan- och utredningskostnader samt den kompetens som ett sådant förfarande kräver.

Kontorets bedömning är att senare markanvisningar framför allt lämpar sig för större stadsutvecklingsprojekt med lång utbyggnadstid, projekt med tydligt avgränsade etapper och med begränsad plan- och genomföranderisk. Mot denna bakgrund ser exploateringskontoret positivt på att det i förslaget till riktlinjer klarläggs att markanvisningar i senare skede sker i detaljplaner på egen mark med flera tänkta byggaktörer, som huvudregel. Det är också positivt att förslaget till riktlinjer för markanvisning möjliggör för kontoret att fortsätta arbetet med att utveckla modellen för ankarbyggaktörer, i syfte att säkerställa detaljplanernas genomförbarhet.

- Sedan 2022 har exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning för cirka 10 400 bostäder. En dryg femtedel av bostäderna är markanvisningar till befintliga tomträttshavare. Inom befintlig tomträtt är det inte möjligt att anvisa till någon annan aktör. I ett sådant scenario kommer markanvisning i senare skeden i planprocessen inte vara tillämpligt. Därför är det bra att i förslaget till riktlinjer inte närmare preciserar andelen markanvisningar i senare skede.
- I det fall detaljplaner ska tas fram helt utan byggaktörer bör förslaget till riktlinjer också öppna upp för möjligheten att ta ut en markanvisningsavgift,

för att täcka de löpande kostnader som uppkommer under anvisningstiden. Att avgiften erläggs är även att betrakta som en symbol för att byggaktören tar ett aktivt ansvar för att inom angiven tid utveckla sitt projekt på platsen.

- ”Direktanvisning av tillskottsmark” bör om möjligt även innefatta i det fall befintlig tomträttshavare vill utveckla sin tomträtt, inom juridiskt gällande gränser.
- I förslaget till riktlinjer för markanvisning förtydligas att anbud på pris ska användas i begränsad utsträckning för att tydliggöra betalningsviljan för byggrätter i situationer där marknadsvärdet är svåruppskattat. Denna inriktning ligger i linje med hur kontoret arbetar i idag, sedan 2016 har mark för 63 000 bostäder anvisats varav sex procent via anbud på pris.
- Formuleringen ”Vid tillämpningen av detta förfarande i sena skeden tilldelas i regel markanvisningen den aktör som har lämnat det högsta anbudet.” Det öppnar även upp för andra auktionsförfaranden vilket kontoret ser positivt på, så länge EU:s statsstödsregler efterlevs. Kommuner ska sälja sin mark till det pris marknaden värderar den till.

Val av och krav på byggaktörer

- I förslaget förtydligas att staden genom sin marktilldelning ska motverka kortsiktig spekulation. Under denna rubrik anges; ”Markanvisningarna genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra för olika typer av aktörer att delta. Det kan handla om varierande storlekar på markanvisningsområden eller olika krav på redovisningsmaterial.”

Exploateringskontoret ser samtidigt ett värde i att kravet på redovisningsmaterial, genom stadens mall för ansökningar, blir mer enhetligt för att möjliggöra för olika typer av aktörer att delta och att kraven kan anpassas utifrån projektspecifika förutsättningar.

Övriga villkor

- Övriga villkor för markanvisning skulle om möjligt behöva kompletteras med en rad om att markanvisningsavtalet kan upphöra att gälla i det fall ett exploateringsprojekt inte kan bära de investeringsutgifter som projektet medför.
- Såväl första som andra stycket under ”Vid anvisning av mark för byggande av hyreslägenheter på tomträtt gäller särskilt” innehåller skall-krav och skulle därför med fördel istället kunna flyttas till huvudrubrik 5 eller 6 eftersom kraven är tydligt knutna till krav som staden ställer på byggaktörer för byggande av hyreslägenheter. Kraven bör även innefatta hyreslägenheter på friköpt mark då kraven är desamma.

Ansökan om markanvisning

- Avsnittet bör om möjligt anpassas efter den mall som nu tas fram för samtliga ansökningar om markanvisning.
- Att bjuda in branschens aktörer för att informera om stadens inriktning ser kontoret också som ett bra tillfälle att informera om hur innehållet i riktlinjerna ska tillämpas i praktiken.

Exploateringskontoret har nu tillsatt en särskild arbetsgrupp som har till uppgift att implementera stadens nya riktlinjer för markanvisning, så snart erforderliga beslut fattats av kommunfullmäktige. Syftet med riktlinjer för kommunala markanvisningar är att underlätta för byggaktörer att på förhand veta vad kommunen kan komma att ställa för krav i en eventuell markanvisning. Det är viktigt att ha med sig i det fortsatta implementeringsarbetet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2024 följande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden godkänner miljöförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och justerar paragrafen omedelbart.

Reservation av Torbjörn Erbe m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Ashna Ibrahim (C), se Reservationer m.m.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 5 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Miljöförvaltningen ställer sig generellt positiv till de föreslagna riktlinjerna för markanvisning. Förvaltningen bedömer att de föreslagna riktlinjerna ger möjlighet till att i större utsträckning beakta miljö- och hälsofrågor i plan- och exploateringsprocessen.

Förvaltningen anser samtidigt att kapitlen om stadens utgångspunkter och mål samt val av och krav på byggaktörer i de föreslagna riktlinjerna bör utvecklas enligt nedanstående avsnitt.

Kapitel 2. Stadens utgångspunkter och mål

Stockholm stads miljöprogram

I de föreslagna riktlinjerna redogörs för några av de styrdokument som är mest relevanta för plan- och exploateringsprocessen och som är styrande i stadens beslut om markanvisningar. Bland annat sammanfattas miljöprogrammet 2020-2023.

Miljöförvaltningen anser att de föreslagna riktlinjerna behöver utgå från stadens nya miljöprogram. De föreslagna riktlinjerna behöver uppdateras med mål och formuleringar från det nya miljö-programmet när det har beslutats, eftersom det nuvarande programmet kommer att vara inaktuellt inom en snar framtid. Riktlinjerna

för markanvisningar bör överensstämja med de hållbarhetskrav som staden kommer att ställa utifrån det nya miljöprogrammet.

Miljöförvaltningen noterar att det i de föreslagna riktlinjerna även hänvisas till stadens handlingsplan för biologisk mångfald. Det finns dock flera handlingsplaner under miljöprogrammet som är relevanta att beakta i samband med markanvisningar.

Förvaltningen anser därför att de föreslagna riktlinjerna även behöver kompletteras med hänvisningar till flera av miljö-programmets handlingsplaner. Exempelvis bör handlingsplanerna för god vattenstatus och klimatanpassning framgå i riktlinjerna. Även klimathandlingsplanen och kemikalieplanen, vars nya versioner beräknas antas i kommunfullmäktige under år 2025, bör framgå i riktlinjerna. Detta skulle på ett tydligare sätt signalera stadens målsättningar samt styrdokumentens värde i plan- och exploateringsprocessen.

Det finns flera aspekter i det nya miljöprogrammet och dess handlingsplaner som är viktiga att beakta innan och i samband med markanvisningar. Till exempel är cirkularitet en ny aspekt i stadens nya miljöprogram. Cirkularitet är betydelsefullt för att staden ska nå sina mål om resurseffektivitet och halverad klimatpåverkan från byggnation. Bevarande av befintliga byggnader och cirkulära krets-lopp är viktiga delar i detta och behöver beaktas redan i samband med markanvisningar. Även markanvändningens klimatpåverkan behöver beaktas i samband med markanvisning, till exempel genom att bevara och kompensera för förlust av mark som utgör kolförråd samt förebygga behovet av att transportera och byta ut massor. All stadsutveckling bör i linje med målen i miljöprogrammet även genomsyras av giftfria materialval samt miljö- och hälso-kontrollerade byggmaterial.

Kapitel 5. Val av och krav på byggaktörer

Rutiner och processer för uppföljning

Miljöförvaltningen ser ett behov av att ytterligare utveckla rutiner och processer kring uppföljning av kraven i markanvisningarna. Ställda krav och mål bör kunna följas tydligt genom hela plan- och exploateringsprocessen. De kriterier och kvaliteter som identifieras i markanvisningen behöver konkretiseras och följas upp för att säkerställa genomförandet av lämpliga åtgärder. Detta för att uppnå de mål och ambitioner som nämns i de föreslagna riktlinjerna samt för att tillgodose den markanvisade platsens specifika behov.

En tydlig uppföljning av kraven i markanvisningarna är viktig även för att kunna bedöma byggaktörers lämplighet. Enligt de föreslagna riktlinjerna påverkar byggaktörens efterlevnad av stadens krav i tidigare genomförda projekt stadens bedömning av byggaktören i samband med markanvisning.

Lämplighetsprövning

Miljöförvaltningen vill framföra att flera av förvaltningens tillsyns-områden kan bidra med underlag till lämplighetsprövningen av byggaktörer, till exempel tillsynen av exploateringsprojekt, avfallshantering och annan miljöfarlig verksamhet.

Enligt de föreslagna riktlinjerna kan exploateringskontoret i samband med markanvisning pröva den sökandes lämplighet som hyresvärd, exempelvis genom att efterhöra om det finns uppgifter om den sökande på miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken och utövar tillsyn över inomhusmiljön enligt miljöbalken i bostäder och lokaler för allmänna ändamål.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 augusti 2024 följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen samt att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Johan Nilsson (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Mats Johnsson (SD), se Reservationer m.m.

Reservation av Marie Della Morte Pålstam (L), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 juli 2024 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Trafiknämnden

Trafiknämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 september 2024 följande.

Trafiknämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen och att justera paragrafen omedelbart.

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Sara Svanström (L), se Reservationer m.m.

Reservation av Hamid Ershad Sarabi m.fl. (C), se Reservationer m.m.

Ersätтарыtrande av Destiny Zandi Lindgren (KD), se Reservationer m.m.

Trafikkontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 juli 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Trafikkontoret bedömer att det i första hand är exploateringskontorets ansvarsområde.

Trafikkontoret ser positivt på att en hållbar stadsutveckling prioriteras. En hållbar stadsutveckling ökar attraktiviteten för medborgare och näringsliv och kan i förlängningen ge upphov till att entreprenörer bygger på ett sådant sätt att

attraktiviteten hos närliggande offentliga platser och miljöer förbättras. Det kan bidra till att intäkterna för staden genom ett ökat antal markupplåtelser samt att motivera en högre taxa i aktuellt område. Att till exempel mängden torghandeln ökar kan i sin tur förbättra attraktiviteten och tillgängligheten i området. Detta leder till en social och ekonomisk hållbar stadsutveckling.

Norra innerstadens stadsdelsnämnd

Norra innerstadens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 29 augusti 2024 följande.

Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Reservation av Petra Gardos Ek m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Daniele Fava m.fl. (C), se Reservationer m.m.

Norra innerstadens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2 juli 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till förslaget till revidering av stadens markanvisningspolicy. Stockholms stora markinnehav gör markanvisningsprocessen till ett viktigt verktyg för att kunna uppnå stadens mål inom stadsutveckling, att bygga en attraktiv, hållbar, tät och levande stad.

Flera stora stadsutvecklingsprojekt genomförs de närmsta åren, och därför är det viktigt att säkerställa översiktsplanens styrkraft i processerna för att dess mål ska kunna nås. Att riktlinjer för markanvisning följs, är en förutsättning för att områdesplanering, tillräcklig kommunal service och tillräckliga friytor i form av exempelvis rymliga förskolegårdar och gröna ytor förverkligas i stadsutvecklingen. Detta behöver säkerställas och prioriteras från den tidiga planeringen till genomförande.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 29 augusti 2024 följande.

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och justerar beslutet omedelbart.

Reservation av Sophia Granswed Baat m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Conny Gabrielsson (L), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Alice Vestlin (C), se Reservationer m.m.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 3 juli 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på remissen. Förvaltningen ser positivt på att socialt hållbar stadsutveckling lyfts fram tydligt i förslag till riktlinjer för markanvisning och anser att det ger goda möjligheter för ett aktivt arbete med socialt värdeskapande stadsutveckling tillsammans med byggaktörer.

Stadsdelsförvaltningar har en viktig roll att spela i det fortsatta arbetet för en socialt värdeskapande stadsutveckling. Skärholmens stadsdelsförvaltnings roll i projektet Fokus Skärholmen är att säkerställa att stadsutvecklingen utgår ifrån de lokala behoven. I detta är analyser av lokala förutsättningar och behov en förutsättning.

I avsnittet Stadens utgångspunkter och mål så redogörs för några av de dokument som är mest relevanta för plan- och exploateringsprocessen och som är styrande i stadens beslut om markanvisningar. En del skrivningar är något förenklade och bidrar därmed inte till en god redogörelse av vad som bör vara de viktigaste utgångspunkterna och målen för att bedriva en proaktiv markpolitik. Exempelvis beskrivs Stockholms stads miljöprogram som att det är stadens styrdokument för ekologiskt hållbart stadsbyggande. Miljöprogrammet innehåller visserligen delar om detta men dess mål är bredare i sitt omfång. Riktlinjerna bör kunna skrivas på ett sådant sätt att de blir ett tydligare verktyg i stadens klimatomställningsarbete.

Förvaltningen anser att det är bra att riktlinjerna beskriver att stadsplaneringen utgår ifrån principen om områdesplanering. Det skapar förutsättningar för att stadsutvecklingen ska kunna bidra till lokala behov, minska segregationen och bidra till jämlika och jämställda livsvillkor i hela staden.

Jämfört med nu gällande markanvisningspolicy har kraven i förslaget skärpts inom en rad olika områden. Bland annat förvaltningskvalitet, en verksamhet fri från aktuella brottsmisstankar och som inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor. Detta bör enligt förvaltningen kunna bidra till att staden använder sitt markinnehav till att premiera byggaktörer med god förvaltning och ett långsiktigt perspektiv.

I riktlinjerna tydliggörs att staden särskilt premierar aktörer som löpande förmedlar hyreslägenheter via bostadsförmedlingen och som godtar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav. Förvaltningen ser positivt på att detta är med i förslaget eftersom det bidrar till att sänka trösklarna till hyresmarknaden.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen bedömer ärendet som könsneutralt och därför görs ingen vidare jämställdhetsanalys.

Barnkonsekvensanalys

Förvaltningen bedömer att ärendet har en indirekt och liten påverkan på barn, varvid en vidare analys är obehövlig för beslut.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 21 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen kan konstatera att dotterbolagen i huvudsak är positiva till de nya föreslagna riktlinjerna för markanvisning. De nya riktlinjerna innefattar både ankarbyggherrar och större flexibilitet med fler markanvisningar i senare skeden, vilket kan stötta både genomförbarheten och framdriften för stadsutvecklingsprojekt på stadens mark. Vidare kan konstateras att det är viktigt att kunna fortsätta främja initiativ och nya idéer när det gäller byggande på stadens mark genom direktanvisning, vilket också lyfts fram i dotterbolagens underremissvar.

Koncernledningen ser dock tillsammans med dotterbolagen att det finns ett behov av att förtydliga ankarbyggherrerollen samt att tidigt i processerna säkerställa viss infrastruktur, som skolor och äldreboenden. Ansvariga bolagsstyrelser måste ges goda förutsättningar att delta tidigt i planeringen för att säkerställa genomförbarhet samt förutsättningar för att skapa goda miljöer och kostnadseffektiva lösningar för stadens samhällsfastigheter. Vidare lyfter dotterbolagen fram att prismodellen för hyresrätter och bostadsrätter bör analyseras tillsammans med eventuella möjligheter till differentiering. I övrigt ser koncernledningen positivt på förslaget till riktlinjer för markanvisningar. För kompletterande synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens remissvar i sin helhet.

Underremisser

AB Familjebostäder

Familjebostäder har likt staden höga ambitioner gällande klimatmålen.

En utmaning vi idag ställs inför är att nya tillkommande klimatkrav införs och gäller vid byggstart i projekt, trots att hänsyn inte är tagen till dessa i detaljplanen eller i det markanvisningsavtal som tecknades vid starten av detaljplaneprocessen, vilket kan vara flera år tillbaka. Förenklat och generellt innebär ändringar i senare skeden en mer komplicerad och fördyrande process (med högre hyror i slutändan). Det betyder också att klimatmålen blir svåra att uppnå, speciellt med tanke på den höga ambition staden har gällande Agenda 2030. Familjebostäder föreslår därför, om detaljplaneprocessen drar ut på tiden så att de krav som ställdes vid avtalstecknandet har hunnit bli inaktuella, att markanvisningsavtalet bör omförhandlas med hänsyn tagen till de nya kraven. Utan sådan omförhandling riskerar byggaktörerna att inte kunna nå de mål och krav som ställs vid tiden då projektet ska byggas.

För att klara klimatmålen skulle Familjebostäder vidare önska en större tydlighet över vilka trafikslag som premieras. I dagens markanvisningsavtal är bilen fortfarande det enda trafikslag man lyfter fram och tydligt kravställer en lösning för.

Familjebostäder föreslår vidare att staden utreder differentierade priser på mark för bostadsrätter och hyresrätter. Idag är det problematiskt att tomträttsavgälderna i vissa

geografiska områden inte täcker eventuella investeringskostnader som krävs på allmän platsmark, vilket i praktiken omöjliggör att marken upplåts med tomträtt för hyresrätt. Många gånger är markpriserna för höga för att köpa marken med fri upplåtelseform när byggaktören har för avsikt att bygga hyresrätter. Situationen skapar låsningar och leder till att staden inte kan utveckla områden optimalt och med blandade upplåtelseformer. Familjebostäder anser att nuvarande markprissättning skapar onödiga inlåsnings effekter och hindrar utveckling av t.ex. de fastigheter Familjebostäder äger idag. Det finns exempel där vi skulle kunna utveckla befintlig mark för ytterligare hyresrättsproduktion om vi kunde köpa tillskottsmark till markpris anpassat för hyresrättsupplåtelse. Mot bakgrund av att det i grunden råder en obalans i ekonomiska förutsättningar (momsregler, ränteavdrag, dubbelbeskattning av hyresfastighetsägare m.m.) mellan bostadsrätter och hyresrätter kan differentierade markpriser mellan dessa upplåtelseformer motiveras.

Riktlinjerna för markanvisning anger att arbetssättet med socialt värdeskapande analys (SVA) ska tillämpas i alla projekt. Familjebostäder ställer sig positiv till att det inom projekten finns mål för att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka värden som redan finns i området. Detta är något Familjebostäder jobbar mycket aktivt och kontinuerligt med i den egna förvaltningen. Familjebostäder anser att alla projekt ska kunna bidra positivt till den plats man bygger på samtidigt som det i mindre in-fill projekt kan vara onödigt komplicerat för en enskild fastighetsägare att ta fram mål som rör ett större område (och som inte kan uppnås genom en avgränsad yta). Familjebostäder föreslår därför att staden ansvarar och tar fram SVA för större områden så att mindre in-fill projekt enklare kan bidra till den övergripande målsuppfyllelsen. Det skulle även ge en bättre samordning och kontinuitet om det finns fler projekt i samma område. Familjebostäder anser att principen att markanvisa i ett senare skede av planprocessen kan vara bra och delar stadens uppfattning att det ställer högre krav på genomförbarhet och flexibilitet i detaljplaneförslaget om byggaktörerna inte deltar från start.

Familjebostäder anser att staden med fördel kan ta in ankarbyggaktör för att få stöd i att säkerställa genomförbarheten. Då flera byggaktörer, däribland Familjebostäder, redan har haft rollen som ankarbyggaktör bör man göra en utvärdering av hur det fungerat hittills. För att det ska bli en tydlighet i samarbetet bör rollen som ankarbyggaktör förtydligas så att det blir transparent för alla parter vad som förväntas och hur kostnader kommer att fördelas mellan ankarbyggaktör, staden och byggaktörer som kommer senare in i processen.

AB Stockholmshem

Stockholmshem ser positivt på förslaget till riktlinjer för markanvisning och har inget att övrigt tillägga.

AB Svenska Bostäder

För att Svenska Bostäder ska kunna fortsätta att fylla på projektportföljen och bygga nya bostäder åt alla Stockholmare enligt uppsatta budgetmål är det viktigt att bolaget

kontinuerligt får nya markanvisningar. I riktlinjerna anges vilka former för markanvisning som staden tillämpar, vilka former för prissättning av mark som gäller, vilka krav staden ställer på byggaktörer samt övriga villkor för markanvisning.

Former för markanvisning

En markanvisning kan genomföras i olika skeden i förhållande till detaljplaneprocessen. Enligt förslaget kan det skapa tydligare förutsättningar för markanvisningens krav att anvisa mark i ett sent skede av planprocessen. Markanvisningar i ett sent skede föreslås komma att utgöra en betydande andel av samtliga markanvisningar i staden och vara huvudregel i planer med flera byggaktörer. Där föreslås också att detaljplanerna ska bli mer flexibla.

Svenska Bostäder är mycket positiv till mer flexibla detaljplaner. Det är önskvärt då genomförandet av projekt kan ske flera år efter att detaljplanen har tagits fram, speciellt i de stadsutvecklingsområden där staden först ska projektera och bygga ut allmänna gator och anläggningar. Om bolaget ska kunna anpassa sig till branschens material- och teknikutveckling, olika produktionssystem och ökande hållbarhetskrav krävs en flexibilitet i detaljplanerna.

Bolaget är dock orolig för att förvaltningen och vi har olika bild av vad en flexibel detaljplan är och att det kommer vara svårt för förvaltningarna att leva upp till målet om flexibilitet. Erfarenhet av de detaljplaner där bolaget deltar i är att de är hårt styrda och långt ifrån flexibla även där ambitionen har varit att göra planen flexibel. Vanligen sätts mycket små marginaler på byggnadshöjd och fotavtryck. Entréers placering och även fasad- och takmaterial och takvinkel är ofta styrda, liksom hur fläktrum får placeras och utformas. Bolagets erfarenhet är att det krävs ett detaljerat skissande av planlösningar, installationer, entréer, utemiljöer och tillgänglighet under detaljplanarbetet för att säkerställa att de kvaliteter och funktioner som krävs för att kunna genomföra projektet uppfylls. Byggaktörens medverkan under planprocessen är mycket betydelsefull för genomförbarheten både ur en funktionell och en ekonomisk synvinkel. Bolaget är därför mycket tveksam till markanvisningar i ett sent skede om inte detaljplanerna blir mycket mer flexibla än vad som är fallet idag. Däremot är det positivt om staden innan markanvisningar kan göra vissa utredningar för att säkerställa att en exploatering på platsen är möjlig, som t ex kulturmiljöinventering, naturvärdesinventering, markmiljö mm. I riktlinjerna framgår inte riktigt vad som menas med senare skede i planprocessen men utgår i remissvaret att man menar efter att samråd skett. Detta behöver förtydligas i riktlinjerna.

För att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten vid sena markanvisningar är tanken att nyttja ankarbyggaktörer som via sin kunskap ska kompensera att merparten av marken inte är markanvisad. Bolaget har agerat ankarbyggaktör och erfarenhet utifrån det är att man inte har tagit till sig de kunskaper och synpunkter som framförts. Risker som bolaget ser är att man tar fram detaljplaner som måste göras om eftersom de saknar realistiska ekonomiska förutsättningar att genomföras. Merparten av de platser som återstår att bebygga är komplexa och det är lätt att en ankarbyggaktör dessutom missar något om det är ett stort område som ska granskas

alternativt kan det bli väldigt höga kostnader för en byggaktör som ska säkerställa genomförbarheten i hela området och hur kompenseras ankarbyggaktören för detta. I och med förslaget att markanvisa merparten senare i detaljplaneprocessen kommer förvaltningarna att behöva lägga mycket mer kostnader i detaljplane-arbetet som idag bekostas av byggaktörer. Om de kostnaderna sedan kommer att föras över till byggaktörer i samband med markanvisningar finns en oro att det kommer att bli dyrare än om utredningarna beställts själv då det finns en tendens att inte vara lika ekonomisk försiktig om man vet att det är kostnader som kommer läggas på en annan part längre fram.

De former staden använder för markanvisning är:

- Jämförelseförfarande på stadens initiativ
- Direktanvisning
- Anbud på pris

Jämförelseförfarande på stadens initiativ

Aktörer bjuds in att delta och kriterier och urvalsgrunder formuleras i inbjudan. Kan tillämpas då flera sökanden finns på samma plats. Att delta i jämförelseförfarande på stadens initiativ kan också bli dyrt för bolaget vid framtagande av ett säljande material.

Direktanvisning

Direktanvisning kan tillämpas om markägare eller tomträtthavare vill utveckla sin egen mark och angränsande kommunal mark. Direktanvisning kan även tillämpas för att säkerställa behovet av kommunal samhälls-service.

Byggaktörer kan även inkomma med egna förslag till projekt, och då följa stadens mall avseende grundläggande information om aktören, projektförslaget och hur det bidrar till stadens övergripande mål. Den här modellen ska användas i huvudsak när staden vill ta del av byggaktörers förslag inom en geografi på ett strukturerat och transparent sätt.

Byggaktören ska i ansökan bland annat beskriva volymer, bostadstyp, hur man planerar att lösa parkering och angöring. Det bör framgå hur förslaget är anpassat till platsens förutsättningar och innefatta en redovisning av hur förslaget främjar social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Om det finns fler inkomna förslag bedöms de utifrån hur väl de bidrar till stadens mål, och vald aktör redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden.

Även här ser bolaget en stor risk att det kommer bli kostsamt för bolaget att ta fram ett bra material för att få en direktanvisning efter jämförelseförfarande för alla platser som bolaget sökt markanvisningar för. Det kommer alltid att vara en hård konkurrens om de platser som kan bebyggas i Stockholm vilket innebär att för merparten av de sökanden byggaktörer kommer arbetet leda till förgäveskostnader. Förslaget borde

också kompletteras med mallen som hänvisas till som är kopplat till den här formen för markanvisningar. För att jämförelseförfarandena ska vara transparenta vill Svenska Bostäder trycka på vikten av utvärderingar som delges involverade byggaktörer när jämförelseförfarandet är klart. Bolaget anser vidare att det är vagt och lite oklart utifrån förslaget i riktlinjerna när Jämförelse på stadens initiativ och när Direktanvisning efter jämförelse kommer att användas. Trots vissa nackdelar vill Bolaget fortsätta även framöver med ”Stockholmsmodellen” där byggaktörer tar fram förslag och söker markanvisning för olika platser som anses genomförbara.

Anbud på pris

Anbud på pris används i begränsad utsträckning för att tydliggöra betalningsviljan där marknadsvärdet är svåruppskattat. Den aktör som lämnat högsta anbudet tilldelas markanvisningen under förutsättning att de krav som framgår av anbudsfrågan uppfylls.

Prissättning av mark

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt. Här ser bolaget en viss risk för förstärkning av segregation om mer mark som upplåts med hyresrätter ska säljas framöver då Svenska Bostäder som allmännyttigt bolag har mycket svårt att köpa marken för att bygga hyresrätter och att de platser där det eventuellt skulle kunna ske är de områden som redan är svagast socioekonomiskt.

Marken för bostadsrättslägenheter ska som huvudregel säljas till marknadsvärde. Svenska Bostäder kan se en fördel att ta in anbud i sena skeden genom att man då kan få högre bud när riskerna är färre för omtag och man vet volymer och tider mer säkert i projekten. En premis är dock att förutsättningarna är de rätta och genomförandefrågor beaktats.

Val av och krav på byggaktörer

Det finns ett flertal villkor för en markanvisning om hur stadens krav i olika policys ska följas och återrapporteras. Bolaget är positivt till att fler krav på att byggaktörer är seriösa införs. Nytt i kraven jämfört med gällande markanvisningspolicy är bl a att staden enbart anvisar mark för hyresrätter till aktörer som godtar bostadsbidrag som inkomst.

Bolaget är positivt till riktlinjernas ambition att särskilt premiera aktörer som tillämpar skäliga inkomstvillkor och som löpande förmedlar sitt bestånd via Bostadsförmedlingen. Bolaget önskar ytterligare betona kopplingen mellan uthyrningsmetod och godkännandevillkor för hyresrätt och uppfyllande av stadens mål kring social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Vid markanvisningsavtal bör krav ställas att en förutbestämd procentandel utav bostäderna förmedlas via Bostadsförmedlingen vid nyproduktion samt efterföljande succession, för att säkerställa att bostäderna förmedlas enligt ett transparent och rakt kösystem till stockholmarna över tid. Bolaget önskar också betona hur krav gällande uthyrningsmetod i markanvisningsavtalet, exempelvis särskilda godkännandevillkor

för bostadssökande med hemmavarande barn, kan tillämpas för att uppnå stadens ambitioner med markanvisningen. Detta perspektiv bör behandlas tidigt i processen. Att tillämpa krav på särskilda boendekategorier bör dock göras med eftertänksamhet, för att undvika att andelen lägenheter som hyrs ut som kategoribostäder blir oproportionerligt högt i förhållande till det totala antalet förmedlade lägenheter, för att inte skada förtroendet för Stockholms stads bostadskö, genom Bostadsförmedlingen. Ambitionen med tillskapandet av bostäder med överkomliga hyror är beroende av att bostäder förmedlas med tillgängliga inkomstvillkor. Detta framgår av riktlinjerna, bolaget önskar dock att skrivelser kring inkomstvillkor tydligare linjeras med hur Bostadsförmedlingen formulerar sig kring stadens bostadsbolags inkomstvillkor. Bolaget önskar att tillämpningen av uthyrningskrav och fördelning genom Bostadsförmedlingens kö förtydligas löpande genom dokumentet. Det gäller även vid skrivelser om jämförelseförande på stadens initiativ, övriga villkor för markanvisning och ansökan om markanvisning.

Bolaget saknar dimensionen rättvisa i riktlinjerna och skulle önska en text hur man kommer arbeta med att fördela stadens resurser så att socioekonomiskt svagare områden också kan få ta del av nya allmänna platser som lekplatser och torg, nya cykelstråk och offentlig konst mm på samma sätt som sker vid exploatering av andra ställen i staden.

Bolaget vill slutligen också lyfta vikten av att stadens krav och myndighetsutövning i exploateringsprojekt driver mot önskad utveckling och inte skapar målkonflikter. Som exempel kan nämnas att i nuläget står det i standardtexten i markanvisningar att underjordiska garage ska byggas. Detta driver klimatutsläpp och kostnader samtidigt som tillskapande av fler parkeringsplatser sannolikt inte bidrar till att minska trafiken i staden.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Enligt Stockholms stads befolkningsprognos ökar antalet personer över 65 år kraftigt de kommande åren. I stadens äldreboendeplan konstateras att det finns ett stort behov av nya vård- och omsorgsboenden fram till 2040 samt att det finns en brist på tillgängliga bostäder för äldre. Mot bakgrund av detta har Stockholms stad en hög ambition vad gäller att tillskapa fler bostäder för att möta behoven hos stadens ökande antal äldre.

Micasa Fastigheter har stadens uppdrag att bygga både flertalet nya vård- och omsorgsboenden och seniorbostäder. Bolagets nyproduktion av bostäder faller helt inom de grupper med särskilda behov som redovisas i den stadsövergripande äldreboendeplanen och boendeplanen för LSS- och SoL-boenden och bolaget ansöker om tomträtt för nya projekt.

För nya vård- och omsorgsboenden finns i den stadsövergripande boendeplanen ett detaljerat beskrivet behov i vilka stadsdelsnämndsområden de nya boendena bör byggas, antal lägenheter och önskat år för färdigställande. För de pågående detaljplanerarbeten för vård- och omsorgsboenden som Micasa deltar i har bolaget

erhållit direktanvisning. För kommande projekt till 2040 har bolaget upplevt att det är svårt att hitta och erhålla lämpliga platser för markanvisning. Bolaget ser därför gärna att behovet för vård- och omsorgsboenden tydligare lyfts i stadens kontinuerliga arbete på områdesnivå i likhet med den områdesplanering som sker för skola och förskola. Vidare anser Micasa att vård- och omsorgsboende bör ingå i beskrivningen av kommunal samhällsservice på sid 9 i under rubriken Direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling i förslaget till riktlinjer för markanvisning.

För Micasas nyproducerade seniorbostäder upplever bolaget också att det är svårt att erhålla direktanvisning, trots att bostäder för äldre personer över 65 år är en grupp som kommunen har ett särskilt ansvar för. Att delta i jämförelseförfarande på stadens initiativ kan vara kostsamt för bolaget. Som kommunalt bolag i ett utvecklingskede vad gäller nyproduktion, med möjlighet att endast verka inom stadens gränser, har Micasa svårt att hänvisa till referensprojekt som kan ingå i ett jämförelseförfarande. Det kan därmed bli svårt att tävla på lika villkor med andra bolag som även verkar i andra kommuner.

Enligt modellen för direktanvisning efter jämförelse på byggaktörens eget initiativ finns det också risk för att bolaget måste lägga ner mycket resurser på ett förslag utan att veta hur många andra byggaktörer det finns som visat intresse för platsen. Erfarenhetsmässigt är det ofta flera aktörer som söker på samma plats. För att bli utvald till direktanvisning lägger då sökande byggaktörer resurser på volymstudier, platsanalys med mera, som blir förgäveskostnader för alla som inte erhåller markanvisningen. Den mall som staden hänvisar till för detta förfarande på sid 9 bör biläggas riktlinjerna för markanvisning. Bolaget vill ändå framhålla vikten av att behålla modellen med direktanvisning efter jämförelse på byggaktörens eget initiativ så att man som bolag själv kan söka lämpliga platser där det t ex saknas seniorbostäder.

Under rubriken 3. Former för markanvisning beskrivs att markanvisningar i senare skeden i planprocessen kommer att vara en betydande andel och att detaljplanerna då kan bli mer flexibla. Micasa är mycket positiv till mer flexibla detaljplaner. Det är önskvärt då genomförandet av projekt kan ske flera år efter att detaljplanen har tagits fram, speciellt i de stadsutvecklingsområden där staden först ska projektera och bygga ut allmänna gator och anläggningar. Om bolaget ska kunna anpassa sig till branschens material- och teknikutveckling och ökande hållbarhetskrav krävs en flexibilitet i detaljplanerna.

Micasas erfarenhet av det detaljplanearbete som bolaget har deltagit i är dock att detaljplanerna är mycket hårt styrda och långt ifrån flexibla. Vanligen sätts mycket små marginaler på byggnadshöjd och fotavtryck. Entréers placering och även fasad- och takmaterial och takvinkel är ofta styrda, liksom hur fläktrum får placeras och utformas. Bolagets erfarenhet är att det krävs ett detaljerat skissande av planlösningar, installationer, entréer, utemiljöer och tillgänglighet under detaljplanearbetet för att säkerställa att de kvaliteter och funktioner som bolaget eftersträvar för sina bostäder

kan uppnås. Byggaktörens medverkan under planprocessen är betydelsefull för genomförbarheten.

Vidare gör Micasa i tidigt skede - före samråd - en kalkyl med hyresberäkning för att säkerställa att projektet går runt. Förutsättningar för beräkning av projektets lönsamhet är utöver produktionskostnader och normhyror i området antal lägenheter, lägenhetsfördelning (antal lägenheter per rumsstorlek) och storlek på de olika lägenhetstyperna. Att bara räkna på ett resultat utifrån antal lägenheter och en total bruttoarea ger ett osäkert resultat.

Bolaget är därför tveksam till markanvisningar i ett sent skede om inte detaljplanerna blir mycket mer flexibla än vad som är fallet idag. Däremot är det positivt om staden innan markanvisningar kan göra vissa utredningar för att säkerställa att en exploatering på platsen är möjlig, som t ex kulturmiljöinventering, naturvärdesinventering, markmiljö etc.

I övrigt ställer sig Micasa Fastigheter i huvudsak positiv till förslaget till riktlinjer för markanvisning.

SISAB

SISAB välkomnar stadens riktlinje till markanvisning och särskilt hur förslaget tar upp barnens perspektiv och hur viktigt det är att planera för miljöer av god kvalitet.

Förslaget tar upp att staden, i detaljplaner på egen mark med fler byggaktörer, i huvudregel arbetar med förfaranden där markanvisning sker i senare skede i planprocessen vilket innebär att detaljplanerna blir mer flexibla. SISAB anser att det är positivt att detaljplanerna görs mer flexibla för att skapa en mer robust planering för framtiden. Däremot behöver SISAB delta tidigt i stadens program/strukturplanearbete för att ha möjlighet att utreda förutsättningarna för förskola och skola tidigt för att ha kunna påverka lokalisering av dessa, innan övriga kvarter för andra ändamål formas. Det är av stor vikt att i de tidiga skedena ha med såväl kostnads- som verksamhetsperspektiv för att få så låg belastning på skolpeng som möjligt samtidigt som förutsättningarna för verksamheten optimeras. Detta är särskilt viktigt vid utveckling av privat mark där samhällsservice är avgörande för detaljplanearbetet.

Förslaget tar upp att anvisning för kommunal samhällsservice så som skola, förskola och idrott utgår från stadens samlade behovsanalyser och sker alltid i samråd med berörda nämnder. Här anser SISAB att det kan tydliggöras att även stadens bolagsstyrelser tas med i detta samt att det sker tidigt i processen.

Sammantaget tycker SISAB att förslaget till riktlinjer för markanvisning är bra och genomarbetat. Samtidigt vill bolaget trycka på vikten av att stadens bolagsstyrelser och nämnder fortsatt utvecklar interna processer och samarbeten för att klargöra såväl behov som förutsättningar i så tidiga skeden som möjligt. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har centrala roller i detta arbete.

Fastighetsägarna Stockholm

Fastighetsägarna Stockholms yttrande daterat den 2 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Nedan följer Fastighetsägarnas synpunkter i enlighet med förslaget kronologi och rubricering.

1. Inledning

I förslaget inledning slås det fast att "Stockholm ska vara en växande stad som genom sin attraktivitet lockar människor, företag och besökare från hela världen." Fastighetsägarna välkomnar ambitionen, som gärna hade fått utvecklas ytterligare för att lyfta fram hur markanvisningsverktyget ska användas för att utveckla staden genom att skapa goda incitament för långsiktiga aktörer att investera just i Stockholm och ingen annan stans. Avsaknaden av tydlighet kring sådana aspekter förklarar en del av de brister vi ser med förslaget i övrigt, exempelvis förslaget relativt ensidiga fokus på bostäder samt den i långa stycken skeva fördelning mellan Staden och byggherrarna avseende ekonomiska risker.

2. Stadens utgångspunkter och mål

Det är positivt att förslaget slår fast att riktlinjernas "ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet". Samtidigt kan det konstateras att Stadens olika styrdokument successivt har blivit allt mer detaljerade samtidigt som kostnader och risker i ökad utsträckning harförts över på byggherren. Trots att detaljeringsgraden har öka finns det ett stort mått av otydlighet när det gäller bedömningen av i vilken grad olika villkor i exploateringsavtalen är uppfyllda. I det fallet har Staden ett tolkningsföreträde. Följden blir att riskerna för byggherrarna ökar, vilket går stick i stäv mot ambitionen att upprätthålla en högtakt i byggandet. Riktlinjerna, och övriga styrdokument, borde i högre grad än i dag ta hänsyn till det långsiktiga investeringsperspektivet genom att skapa tydlighet avseende riskfördelningen i byggandets olika skeden.

Otydligheten gäller även Stadens olika hållbarhetsmål. Exempelvis anger förslaget till riktlinjer att Staden värdesätter tillskapa n det av bostäder med överkomliga hyror. Detta mål upprepas i senare delar av förslaget. Det framgår dock inte vad som avses. Det bör i detta sammanhang betonas att ingen aktör bygger bostäder med en förväntan om kommande höga vakanser. Hyrorerna måste per definition därmed vara överkomliga för potentiella hyresgäster. Med överkomlighet i detta sammanhang torde dock avses att hyran ska sättas på en nivå som gör det möjligt även för ekonomiskt svaga hushåll efterfråga lägenheterna. Ambitionen är vällovlig, men om den ska vara möjlig att uppnå inom ramen för gällande hyressättningssystem måste kraven på lägenheternas egenskaper vara mindre ambitiösa. Skälet till detta är att det svenska hyressättningssystemet bygger på principen att likartade lägenheter ska ha likvärdiga hyror. Det innebär att lägenheter med lägre hyror kan användas som jämförelseobjekt i hyresnämndens bruksvärdesprövningar och då begränsa hyresutvecklingen i lägenheter med likartade egenskaper men med högre hyror.

Därmed ökar risken i förvaltningen av befintliga bostäder, vilket även minskar incitamenten att bygga nya hyresrätter. Fastighetsägarna avråder därför från att ställa den typen av krav i samband med markanvisning.

3. Former för markanvisning

I förslaget anges att "markanvisningar i senare skeden av planprocessen kommer att utgöra en betydande andel av samtliga markanvisningar i staden". Det innebär att Staden tar på sig en större del av den ekonomiska risken, vilket i sig kan bidra till öka möjligheten för fler byggaktörer att agera i staden. Å andra sidan minskar förfarandet långsiktiga byggaktörers möjlighet att planera sin produktion, finansiering och bemanning. Det ställer också mycket stora krav på kommunen att ha rätt kompetens för att bedöma ett områdes kommersiella potential. Fördelarna med att involvera byggherrarna med deras markandskänedom, tidigt ska i detta hänseende inte underskattas. Därför välkomnar Fastighetsägarna att förslaget till riktlinjer tydliggör att markanvisning i ett senare skede främst ska användas i detaljplaner på Stadens egen mark med flera tilltänkta byggaktörer, det vill säga i större projekt där Stadens avser att påbörja detaljplanearbetet med en ankaraktör. Att nyttja ankaraktörer i sådana projekt ökar sannolikheten för genomförbarheten vilket i sig minskar risken för andra aktörer som kommer in i ett senare skede. Relativt hög grad av flexibilitet i detaljplanen verkar i samma riktning. Riktlinjerna bör tydliggöra på vilka villkor en ankarbyggherre väljs ut då denna aktör är central för genomförandet.

Riktlinjerna lyfter fram jämförelseförfarande som anvisningsmetod. Att lägga allt för stor vikt vid detta förfarande riskerar dock att göra detaljplaneringsprocessen onödigt tung då Staden troligen kommer att behöva stå för en stor del av de grundläggande utredningar som krävs för att kunna anvisa på platsen. Det riskerar att försena processen och minska incitamenten för potentiella byggherrar att initiera och föreslå egna projekt.

Fastighetsägarna välkomnar därför att förslaget om nya riktlinjer tydliggör att direktanvisningar även framöver kommer att utgöra en viktig del i Stadens markanvisningsförfarande. Historiskt sett har direktanvisningar varit en framgångsrik metod för att hålla uppe byggtakten i Stockholm.

I den mån anvisningar sker efter jämförelseförfarande, är det viktigt att inte ställa krav som försämrar de långsiktiga incitamenten för att bygga och förvalta hyresbostäder. Det gäller i synnerhet de risker som ryms inom ambitionen att bygga hyresrätter med överkomliga hyror som nämndes ovan. Däremot välkomnas att kraven på byggaktörerna, tillsammans med övrig information, ska tydliggöras i en mall. Allt som ökar transparensen i handlägningsprocessen är positivt. Därför är det viktigt att kraven görs så enkla och enhetliga som möjligt för att möjliggöra för olika typer av aktörer att delta i anvisningsprocessen.

Fastighetsägarna välkomnar vidare att anbud på pris endast ska användas i begränsad utsträckning och då i situationer där markvärdet är svåruppskattat. Fokus måste ligga på aktörernas möjlighet att, inom rimliga gränser, genomföra projekten, inte på att

uppnå högsta möjliga intäkt om det riskerar att omintetgöra genomförandet för den aktör som vinner anbudsförloppet.

4. Prissättning av mark

Enligt förslaget är utgångspunkten att Staden ska sälja mark till marknadspris. Fastighetsägarna delar den uppfattningen, men betonar samtidigt vikten av att Staden har ett flexibelt förhållningssätt till prissättningen givet svårigheten att avgöra vad som är rätt pris för olika typer av projekt och marknadsförhållanden samt använder indexering på ett rättvisande sätt. Det samma gäller när Staden påför byggherren olika krav som påverkar kostnadsbilden efter markanvisning. Det ska inte kunna ske utan att markpriset reduceras. Fastighetsägarna välkomnar att tomträtten tas upp i riktlinjerna. Däremot efterlyses en betydligt ökad transparens i prissättningen avtomträttsunderlaget och i principerna för beslut om avgäldsrentan. Tomträttsinstitutet bör användas som ett strategiskt verktyg för att upprätthålla byggandet övertid, vilket ligger i linje med institutets ursprungliga syfte. Dagens tillämpning av tomträttsinstitutet gynnar inte utvecklingen av staden. Förslag som kan bidra till förbättringar har tidigare presenterats av Fastighetsägarna i rapporten "Analys och effekter av tomträttsinstitutet i Stockholm".

5. Val och krav på byggaktörer

Förslaget till riktlinjer betonar att byggaktören ska ha såväl ekonomisk som organisatorisk förmåga att genomföra projektet. Det anges också att aktörerna ska vara långsiktiga och villiga att bidra till Stockholms utveckling över tid. Dessa krav är i grunden bra. När det gäller kraven på ankaraktörer i större projekt, efterlyses en tydligare specificering. I övrigt bör kraven sättas på rimlig nivå för att inte motverka målet att främja ökad konkurrens genom att utesluta mindre och nya aktörer.

6. Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus samt kommersiella lokaler

I denna del av förslaget till riktlinjer anges hur marken kan säljas eller upplåtas beroende på ändamålet med användningen av marken. Fastighetsägarna hänvisar här till tidigare synpunkter under rubriken "Prissättning av mark".

7. Övriga villkor för markanvisning

Enligt förslaget står det Staden fritt att göra en ny markanvisning till en ny aktör omedelbart efter överenskommelse om exploatering inte har träffats inom den tidsbegränsning på två till tre år som anges vid markanvisning före påbörjat detaljplanearbete. Givet att det i praktiken snarare är regel än undantag att en detaljplan tar längre tid att genomföra än två till tre år, bör huvudregeln vara att avtalet ska förlängas om inte särskilda skäl föreligger.

Förslaget anger vidare att projekt som avbryts till följd av (politiska) beslut under detaljplaneprocessen inte ger byggherren rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation. Detta är knappast en rimlig riskfördelning, om inte avbrytandet beror på byggherren. Riktlinjerna borde istället ange att det i sådana fall bör ske en

fördelning av de kostnader byggherren har lagt ned på projektet, givet att avbrytandet ensidigt är en följd av Stadens beslut.

Staden har rätt att återta markanvisningen om det markanvisade bolagets ägarförhållanden ändras utan stadens godkännande genom beslut i stadens exploateringsnämnd. Detta måste preciseras för att undvika godtycklighet om inte byggaktörernas incitament att arbeta med markanvisningar ska försämrats.

Förslaget understryker att byggaktören ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige och exploateringsnämnden avseende ute- och inomhusmiljö, tillgänglighetskrav etc. Fastighetsägarna upprepar att dylika krav inte kan vara av den art att de hämmar incitamenten eller leder till alltför omfattande begränsningar av potentiella byggaktörer.

Det anges också att byggaktören bör "godta hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav, motsvarande de kommunala bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäst. Staden anvisar enbart mark till aktörer som godtar bostadsbidrag som inkomst." Enligt Fastighetsägarna ska beslut om i vilken utsträckning olika ekonomiska bidrag ska godkännas som inkomst tas av aktören själv, givetvis inom ramen för gällande lagstiftning.

8. Ansökan om markanvisning

I denna del sägs uttryckligen att Staden premierar aktörer som godtar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomisk ersättning som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav. Beroende på vad som avses med "skäliga inkomstkrav", kan aktören ta på sig en ökad ekonomisk risk. Ökade ekonomiska risker gynnar inte den övergripande målsättningen att förslaget till nya riktlinjer "ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet".

Hyresgästföreningen region Stockholm

Hyresgästföreningen region Stockholms yttrande daterat den 2 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Markpolitiken är ett kraftfullt verktyg för att skapa en social och ekologiskt hållbar stad och det är genom denna Stockholms stad har möjlighet att skapa blandade bostadsområden och motverka fysisk segregation. Hyresgästföreningen region Stockholm ser markpolitiken som ett grundläggande verktyg för att tillgodose behovet av bostäder som stockholmarna har möjlighet att efterfråga och menar därför att riktlinjernas utformande är av största vikt.

Det råder idag stor brist på hyresrätter med överkomliga hyror i Stockholms stad. Det för med sig en mängd problem, från att rekordmånga unga är ofrivilligt hemmaboende till att företag och offentliga verksamheter har svårt att rekrytera personal. Eller att hyresrätter hyrs ut med ockerhyror på osäkra premisser eller via airbnb. Bland annat. Hyresgästföreningen region Stockholm anser att fokus för

riktlinjerna måste vara att skapa blandade bostadsområden och förutsättningar för fler hyresrätter med överkomliga hyror.

Hyresgästföreningen region Stockholm tycker det är bra att Stockholms stad eftersträvar aktörer som agerar långsiktigt, som tar ansvar för närområdet och som ser värdet av sina egna investeringar med god förvaltningskvalitet. Vi menar dock att detta ska vara ett dokumenterat krav för markanvisning och inte bara något som ses positivt på.

Vidare önskar vi ett större fokus på varierade upplåtelseformer i riktlinjerna. Markanvisningar över tid måste samspela för att kunna spegla målet om en mindre segregerad stad och varierade upplåtelseformer inte bara övergripande i staden, utan även i mindre geografiska områden. Framför allt ser vi ett behov av hyresrätter i områden som idag domineras av ägt boende.

Hyresgästföreningen region Stockholm menar att ett avtal med Bostadsförmedlingen måste vara en förutsättning för markanvisning. Här bör riktlinjerna vara skarpare. Med tanke på de extremt långa kötiderna i bostadskön finns ett stort behov av att fler hyresrätter tillgängliggörs för stadens invånare och de som vill flytta hit, vi ser därför också att kravet på andelen hyresrätter som förmedlas av Bostadsförmedlingen bör därför höjas.

Vi ser positivt på kravet att bostadsbidrag ska godtas som inkomst och att premiera skäliga inkomstkrav. Hyresgästföreningen region Stockholm menar också att det bör vara krav på privata värdar att ha samma inkomstkrav som de kommunala värdarna.

Hyresgästföreningen region Stockholm saknar skrivelser om tänkta hyresnivåer i riktlinjerna och därmed en uttalad ambition om att fler hyresrätter till rimliga hyror ska finnas tillgängliga för stadens invånare. Krav som pressar boendekostnaderna och därmed hyresnivåer efter en markanvisning bör vara en parameter som vägs in i urvalet. Det skulle kunna handla om att premiera aktörer som bygger kombohus, stockholmshus eller har andra idéer om att bygga med god kvalitet och överkomliga hyror.

Slutligen ser vi positivt på staden tar ett helhetsgrepp på områden som planeras och att markpolitiken används för att skapa rätt balans och förutsättningar för områden som ska utvecklas.

Markpolitiken är ett kraftfullt verktyg för att skapa en social och ekologiskt hållbar stad och det är genom denna Stockholms stad har möjlighet att skapa blandade bostadsområden och motverka fysisk segregation. Hyresgästföreningen region Stockholm ser markpolitiken som ett grundläggande verktyg för att tillgodose behovet av bostäder som stockholmarna har möjlighet att efterfråga och menar därför att riktlinjernas utformande är av största vikt.

Det råder idag stor brist på hyresrätter med överkomliga hyror i Stockholms stad. Det för med sig en mängd problem, från att rekordmånga unga är ofrivilligt hemmaboende till att företag och offentliga verksamheter har svårt att rekrytera

personal. Eller att hyresrätter hyrs ut med ockerhyror på osäkra premisser eller via airbnb. Bland annat. Hyresgästföreningen region Stockholm anser att fokus för riktlinjerna måste vara att skapa blandade bostadsområden och förutsättningar för fler hyresrätter med överkomliga hyror.

Hyresgästföreningen region Stockholm tycker det är bra att Stockholms stad eftersträvar aktörer som agerar långsiktigt, som tar ansvar för närområdet och som ser värdet av sina egna investeringar med god förvaltningskvalitet. Vi menar dock att detta ska vara ett dokumenterat krav för markanvisning och inte bara något som ses positivt på.

Vidare önskar vi ett större fokus på varierade upplåtelseformer i riktlinjerna. Markanvisningar över tid måste samspela för att kunna spegla målet om en mindre segregerad stad och varierade upplåtelseformer inte bara övergripande i staden, utan även i mindre geografiska områden. Framför allt ser vi ett behov av hyresrätter i områden som idag domineras av ägt boende.

Hyresgästföreningen region Stockholm menar att ett avtal med Bostadsförmedlingen måste vara en förutsättning för markanvisning. Här bör riktlinjerna vara skarpare. Med tanke på de extremt långa kötiderna i bostadskön finns ett stort behov av att fler hyresrätter tillgängliggörs för stadens invånare och de som vill flytta hit, vi ser därför också att kravet på andelen hyresrätter som förmedlas av Bostadsförmedlingen bör därför höjas.

Vi ser positivt på kravet att bostadsbidrag ska godtas som inkomst och att premiera skäligena inkomstkrav. Hyresgästföreningen region Stockholm menar också att det bör vara krav på privata värdar att ha samma inkomstkrav som de kommunala värdarna.

Hyresgästföreningen region Stockholm saknar skrivelser om tänkta hyresnivåer i riktlinjerna och därmed en uttalad ambition om att fler hyresrätter till rimliga hyror ska finnas tillgängliga för stadens invånare. Krav som pressar boendekostnaderna och därmed hyresnivåer efter en markanvisning bör vara en parameter som vägs in i urvalet. Det skulle kunna handla om att premiera aktörer som bygger kombohus, stockholmshus eller har andra idéer om att bygga med god kvalitet och överkomliga hyror.

Slutligen ser vi positivt på staden tar ett helhetsgrepp på områden som planeras och att markpolitiken används för att skapa rätt balans och förutsättningar för områden som ska utvecklas.

Markanvisning Norden AB

Markanvisning Norden AB:s yttrande daterat den 30 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Vi tackar för förtroendet att få lämna synpunkter på ett av Stockholms stads viktigaste styrdokument. Markanvisning.se vill förbättra Sveriges kommuners arbete med markanvisningar och skapa goda förutsättningar för kommuner att nå önskade

effekter av sin markutveckling. Vi är ett oberoende tjänsteföretag som verkar för en ökad transparens, förutsägbarhet och kunskapsdelning kring markanvisningsfrågor, med kunder i såväl kommuner som branschen. Vi på Markanvisning.se har lång erfarenhet av samhällsbyggande både ur ett offentligt och privat perspektiv.

Stockholm har de senaste decennierna haft en hög markanvisnings- och byggtakt, vilket har möjliggjort Stockholms tillväxt och påverkat Sveriges utveckling positivt. Under den här perioden har mellan 80 och 90 procent av markanvisningarna genomförts som direktanvisningar med låg grad av transparens i processen. Med stadens nya föreslagna riktlinjer tas ett stort steg framåt, genom att förutsägbarheten kring hur staden arbetar med markanvisningar ökar. Liknande förändringar för att åstadkomma ett mer transparent arbetssätt för markanvisningar, som Stockholms stad nu står inför, har Göteborg och Malmö genomgått de senaste åren.

Mot bakgrund av detta ser Markanvisning.se positivt på stadens nya riktlinjer som bland annat tar avstamp i att både tydliggöra markanvisningsprocesser och förbättra kommunikationen kring krav och förväntningar på byggaktörer. För att ytterligare förbättra riktlinjerna föreslås följande:

- Tydliggöra för branschen att markanvisningar till stadens egna bolag kommer att ske genom direktanvisningar. Dessa markanvisningar bör även särredovisas i statistiken.
- När Exploateringsnämnden 2023 fick i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för markanvisningar betonades det att en anledning var att transparensen i markanvisningsprocesserna skulle öka. En viktig pusselbit för att åstadkomma en större transparens är en minskad andel direktanvisningar, något som inte nämns i riktlinjerna. Ett förtydligande i riktlinjerna om att direktanvisningar bara bör användas i undantagsfall skulle ge stor effekt på transparens och förutsägbarhet. Man bör överväga att i riktlinjerna förtydliga att direktanvisningar ska användas bara i undantagsfall likt Göteborg stads riktlinjer.
- I riktlinjerna nämns stadens näringslivspolicy och vikten av att främja konkurrens mellan byggaktörer för att möjliggöra näringslivets innovationskraft och stadens tillväxt. Mot bakgrund av det vore det önskvärt att riktlinjerna även förtydligade hur staden ska anvisa mark till kommersiella aktörer (handel & lokaler, ej bostäder).
- I beskrivningen av markanvisningsförfarandet ”Anbud på pris” framgår att annonsering kommer ske på stadens hemsida medan motsvarande beskrivning saknas för jämförelseförfarande. Innebär det att jämförelseförfarandena inte alltid kommer att annonseras på stadens hemsida?

Vi på Markanvisning.se ser förväntansfullt fram mot beslut i frågan och kontorets nya arbetssätt.

RISE

RISE:s yttrande daterat den 6 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stads riktlinjer för markanvisning avser att klargöra kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Syftet är att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisning så att processen blir rättvis och förutsägbar för alla inblandade parter.

RISE ser i stort sett positivt på de nya riktlinjerna och välkomnar den nya inriktningen för Stockholm, där en betydande andel av markanvisningarna ska ske sent i planeringsprocessen. Det är mycket bra att detta presenteras redan i inledningen. Vi ser också positivt på att staden tydligt redovisar vilka styrdokument som ligger till grund för utgångspunkter och mål för markanvisningar utöver riktlinjer för bostadsförsörjning.

Att stadsplaneringen utgår ifrån principen om områdesplanering skapar goda förutsättningar för att utgångspunkter och mål hanteras tidigt i processen. Detta gör det tydligt i varje markanvisning vad som är ett lämpligt förfarande, vilka krav som ska ställas på byggaktörer, hur detaljplanen bäst utformas samt vilken stadsutvecklingspotential som kan utnyttjas. Med områdesplaneringen som grund finns goda förutsättningar att genomföra markanvisningar i senare skeden.

RISE ser positivt på att staden poängterar god ekonomi och genomförandeförmåga, seriös verksamhet, goda arbetsförhållanden samt tidigare erfarenhet hos de byggaktörer de skriver avtal med. Hur dessa krav hanteras i mindre markanvisningar i förhållande till exempelvis byggemskaper, som kanske inte har tidigare erfarenhet, behöver dock hanteras särskilt.

RISE ser positivt på ambitionen att i linje med stadens Miljöprogram ställa krav på bebyggelse med låg klimatpåverkan. Det uppmuntrar till återbruk av byggmaterial och byggnation i trä vilka agerar som möjliggörare för byggsektorns gröna omställning.

I ”Former för markanvisning” beskrivs hur ankarbyggaktörer involveras i detaljplanarbetet för att säkerställa genomförandet av planen. Samtidigt framgår att byggaktörer ska involveras senare i processen och att markanvisning ska ske sent i planprocessen. Då det inte framgår hur ankarbyggaktören väljs ser RISE ett behov av att denna del förtydligas. Det är rimligt att det kan vara av intresse för de som vill agera som ankarbyggaktör. Att vara ankarbygggherre ger insyn i planarbetet, kännedom om platsen och dess marknadsmässiga intresse, vilket ger en konkurrensfördel.

RISE ser en risk i användningen av begreppet ”jämförelseförfarande på stadens initiativ” då det upplevs som en komplicerad benämning för markanvisningstävling. Beskrivningen av när förfarandet tillämpas är också vag och svår att förstå. Finns det

inte alltid plats specifika önskemål om ett projekts kvaliteter utifrån områdesplaneringen? Att ”det finns sökande till en plats” upplevs inte transparent. Hur blir en byggaktör sökande innan markanvisning är utlyst? Här ser RISE att det finns en god vilja och höga ambitioner, men att otydlighet och icke transparens riskerar att leda utvecklingen i fel riktning.

Vidare ser RISE att beskrivningen av ”direktanvisning efter jämförelse” inte är tydlig och transparent. Såsom förfarandet beskrivs kan det ses som en oannonserad tävling och leder till många frågor; Hur vet staden när de har fått in ett förslag som bäst uppfyller stadens mål? Hur länge pågår ett sådant jämförande? Hur många förslag ska inkomma innan en bedömning sker?

Enligt riktlinjerna skall ”anbud på pris” motsvara marknadsvärdet för den aktuella exploateringen. Gör det inte det i de andra fallen? Det framgår att staden menar att markpriset konkurrensutsätts. Det framgår inte av de alternativa formerna att priset är fastslaget. Förutom att konkurrera på pris ska krav i anbudsfrågan uppfyllas. Hur utvärdering av kravuppfyllande och beslut tas framgår inte. Anbud på pris kan tolkas som jämförelseförfarande med fler ska-krav och konkurrensutsatt pris. Sammanfattningsvis ser RISE att det finns ett behov av att i riktlinjerna tydliggöra hur ”direktanvisning efter jämförelse” och ”anbud på pris” är tänkta att fungera.

Stockholms Arkitektförening

Stockholms Arkitektförenings yttrande har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Arkitektförening har genom Sveriges Arkitekter beretts möjlighet att lämna svar på rubricerad remiss.

Stockholms Arkitektförening ser mycket positivt på förslaget till den nya markanvisningspolicyn. Förslaget betonar områdesplaneringen och är en ansats för staden att ta tillbaka planeringsinitiativet. Dokumentets lydelse om att *en betydande del av markanvisningarna ska ske sent i planeringsprocessen* innebär, i praktiken, ett helt nytt sätt för Stockholm att planera, där staden lättare kan styra stadsbyggandet där det gör största möjliga nytta. Detta är centralt för att nå målen om en hållbar stad. Stockholms arkitektförening ser gärna att skrivningen om områdesplanering utvecklas ytterligare till att mer fördjupat beskriva dess funktion och del av planprocessen för att öka tydligheten.

Stockholms Arkitektförening ser det som positivt att avsnittet ”Stadens utgångspunkter och mål” utvecklats i förhållande till gällande markanvisningspolicy och att den nu redogör för ett urval av de styrdokument som är relevanta för plan- och exploateringsprocessen. För att anvisningen ska bli tydlig menar Stockholms Arkitektförening att samtliga styrdokument som är relevanta i planerings- och exploateringsprocessen ska framgå i en översikt, bilagd till anvisningen.

Under rubriken Översiktsplan finns en skrivning om vikten av att planera för utemiljöer av god kvalitet med höga lekvärden och tillräckliga ytstorlekar vid

förskolor och grundskolor och att det är en viktig del i att säkra goda levnadsvillkor för barn och unga i Stockholms stad. Stockholms Arkitektföreningen är ense med Stockholms stad i detta och tycker därför att skrivningen om kompensatoriska åtgärder vid risk för låg friyta ska strykas från anvisningen då den öppnar upp för möjligheten att göra avsteg från kravet om friytor. Barnen behöver sin plats för lek men har ingen möjlighet att själva försvara sin rätt. Därför är det av största vikt att staden gör det i sina anvisningar.

Stockholms arkitektförening menar att punkt 4 om prissättning av mark bör kompletteras med en hänvisning till hur markpriset kopplar till indelningsmålet om att säkerställa överkomliga bostäder och samhällsfunktioner för alla samt hur det tillser att bostadsbrist och trångboddhet minskar. Stockholms arkitektförening föreslår att staden tar tillfället i akt att komma med förslag på markrabatt mot särskilda kvalitativa insatser från de aktörerna som bevisligen vill utveckla särskilt överkomliga bostäder och på det viset vara motor för innovation i sektorn. Med hänvisning till debatten om höga bostadspriser i nyproduktion, svårigheter som omfattar även de allmännyttiga bolagen menar vi att det saknas en reflektion kring hur Staden avser uppnå målet om överkomliga bostäder för alla där markpriset är en mycket viktig del i en investeringskalkyl med direkta konsekvenser för sluthyran- eller bostadskostnaden.

Besqab AB

Besqab AB:s yttrande daterat den 30 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Vi på Besqab ser generellt positivt på förslagen till nya riktlinjer för markanvisning inom Stockholms stad. Vi välkomnar att riktlinjerna ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet samt bidra till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsutveckling. Generellt vill vi också framhålla vikten av att riktlinjerna inte riskerar att motverka incitament för aktörer att kunna investera i bostadsutveckling och att de även förhåller sig till PBL och annan lagstiftning. Nedan lyfter vi några mer konkreta synpunkter.

Avsnitt 3 former för Markanvisning

Det nämns att ”markanvisningar i senare skeden av planprocessen kommer att utgöra en betydande andel av samtliga markanvisningar i staden” vilket vi tror att kan vara positivt för vissa utvecklingsområden generellt sett. Att staden arbetar fram tydliga förutsättningar för platsen; t.ex. genomför och utvärderar naturvärdesinventeringar och markundersökningar m.m. ser vi som mycket positivt. Vi anser dock att det är viktigt att genomförbarheten - i vid bemärkelse – säkerställs i planprocessen varför kompetens kring bostadsutveckling måste finnas med. Av den anledningen ser vi ett värde i att, som bostadsutvecklare, vara med och delta under hela planprocessen, åtminstone i majoriteten av projekt. För de fall där staden driver planprocessen långt innan markanvisning sker kan kompletterande bostadsutvecklingskompetens

tillgodoses genom att t.ex. låta byggaktörer utgöra bollplank/referensgrupp under planprocessen, något som vi från Besqabs sida kan ställa upp med.

Avsnitt 3.2 Direktanvisning efter jämförelse

Vi ser det som positivt att byggaktörer och utvecklare fortsatt kan inkomma med ansökningar om direktanvisningar så att staden kan ta vara på goda stadsbyggnadsförslag som ligger i linje med stadens mål och som bidrar positivt till den berörda platsen.

Avsnitt 3.3 Anbud på pris

Vi ser en problematik med att låta enskilda högsta anbud få bli alltför normerande då marknadsvärden ska bestämmas. Eftersom ett anbud inte är bindande så återspeglar inte anbudet nödvändigtvis marknadsvärdet vid ett faktiskt förvärv. Vi uppskattar att man trycker på att detta sätt ska användas i begränsad omfattning samt i sena skeden i planprocessen om det ska användas för att beräkna marknadsvärdet. Se vidare våra kommentarer under avsnitt 4.1.

Avsnitt 4.1 Prissättning av mark vid försäljning

Vi ser positivt på att man trycker på att mark ska säljas till marknadspris. Vidare bör marknadspris beräknas på faktiska försäljningar – såväl privata som kommunala. Tredjepartsvärderingar vid tillträdet skulle vara ett sätt att värdera till marknadspris.

Med nuvarande system anser vi att trösklarna generellt är för låga för att få en markanvisning, vilket kan driva på spekulation och därmed även prisbilden. Vi skulle se mycket positivt på någon form av ett incitament eller modell för att säkerställa seriösa anbud och parter. Ett förslag att jobba vidare med skulle kunna vara en modell där man t.ex. betalar någon form av låg handpenning initialt vid en markanvisning för att i större utsträckning tillse att de som får markanvisningar eller lämnar anbud är seriösa.

Avsnitt 4.2 Tomträtt och tomträttsavgäld

I avsnitt 6 lyfts principen att mark för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadspris. Vi delar den uppfattningen, men vill samtidigt trycka på möjligheten att markanvisa för bostadsrättslägenheter på tomträtt i områden där det kan bedömas som lämpligt för att t.ex. få en bättre variation i upplåtelseformer och det även sett till konjunktur och marknad kan bidra till ett ökat bostadsbyggande.

Övrigt – kostnader för planprocessen

Vi märker av ökade kostnader och längre ledtider för att driva detaljplaner och skulle vilja se ett system där vi som byggaktörer inte behöver drabbas av onödigt höga kostnader och förseningar, framförallt får sådant som vi själva inte kan vara med och påverka. Således ser vi, som sagt, fördelar med att staden utreder och jobbar fram tydliga förutsättningar innan markanvisning sker, åtminstone i vissa utvecklingsområden och projekt där förutsättningarna är mera svårgripbara initialt.

Ett konkret exempel bland många är vårt planarbete inom Årstafältet etapp 5 där vi mitt i planarbetet fick nya förutsättningar rörande gatuhöjder vilket medförde att alla tio kvarter fick jobba om alla handlingar i sin helhet. Dessa förutsättningar hade staden relativt enkelt kunnat få fram innan planarbetet startade. Därtill ligger tillträdet ev. tio år bort i tiden, vilket gör att vi byggaktörer dessutom behöver bära plankostnaderna under en mycket lång tid.

Bostadsutvecklarna

Bostadsutvecklarnas yttrande har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Bostadsutvecklarna består av en grupp med långsiktiga och aktiva Bostadsutvecklare. Gruppen formades i november 2022 då vi såg en annalkande kris för bostadsutveckling i Stockholm.

Vårt mål är att tillsammans med staden hitta en modell för att skapa ett långsiktigt och hållbart bostadsbyggande som håller över konjunkturcyklerna. Där en jämn och hög årlig nyproduktion av bostäder på marknadsmässiga villkor är möjlig.

Remiss

Bostadsutvecklarna ser generellt positivt på förslagen till nya riktlinjer för markanvisning inom Stockholm stad. Vi välkomnar att riktlinjerna ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet samt bidra till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsutveckling. Generellt vill vi också framhålla vikten av att riktlinjerna inte riskerar att motverka incitament för att investera och att de även förhåller sig till PBL och annan lagstiftning.

Bostadsutvecklarna lämnar följande kommentarer på ”Förslag till riktlinjer för markanvisning” daterad 2023-11-22. Kommentarer lämnas kapitelvis.

Kapitel 1. Inledning

Staden efterfrågar en hög och jämn takt i stadsbyggandet. Hur definierar staden det och hur viktigt är det i förhållande till annat?

Enligt förslaget ska markanvisningar i ökad utsträckning ske senare i detaljplanprocessen vilket ska skapa goda förutsättningar för att tillgodose stadens behov. Vi ser att förslaget innebär en förskjutning av resursbehovet både vad gäller kompetens och pengar från byggaktör till staden. Det ställer även stora krav på marknadsförståelse hos beslutsfattare och tjänstemän. Det innebär även en förskjutning där byggnadsförslag och projektidéer flyttas från byggaktörer till staden. Hur ska staden möta upp detta utan att riskera minska produktionstakten? Att staden i ökad utsträckning markanvisar i senare skede ser vi positivt på. Vi föreslår att staden genomför tidiga utredningar, exempelvis naturvärdesinventering, geoteknisk utredning och trafikutredningar, tar fram en första struktur eller volymstudie samt säkerställer fastighetsrättsliga frågor med mera innan markanvisningstillfälle.

När staden arbetar i större utvecklingsområden ser vi att varje områdes marknadsdjup behöver beaktas i större utsträckning för att säkra genomförbarheten och skapa förutsättningar för ett jämnare bostadsbyggande i staden.

Kapitel 2. Stadens utgångspunkter och mål

Andra stycket bör förtydligas att det ska vara en hög och jämn takt, lika inledningskapitlet.

Stockholms stads budget samt investeringsstrategi

Vi ser ett behov av att policys för exploaterings- och planprocessen är långsiktiga och inte förändras med ny budget. Alla projekt sträcker sig över minst över två mandatperioder och vi ser ett behov av förutsägbarhet i processen.

Säljer staden mark för att betala driftkostnader?

Stadens översiktsplan

En hänvisning till specifika strategier i översiktsplanen gör markanvisningspolicyn inaktuell när ny översiktsplan tas fram vilket bör beaktas.

Kapitel 3. Former för markanvisning

Det framgår i de nya riktlinjerna att staden primärt ska markanvisa i senare skeden av detaljplaneprocessen. Det bör förtydligas att "Stockholmsmodellen" inte helt utgått och i vilket skede staden syftar på med "senare i processen".

I fjärde stycket berättas att stadsplaneringen utgår ifrån principen med områdesplanering. Begreppet områdesplanering bör förklaras tydligare. Det framgår inte om staden syftar till ett formellt planeringsförfarande med program eller områdesplaner. Staden valde en gång i tiden bort att driva detaljplaner själva eftersom man inte hade marknadskännedom. Stadsbyggnadskontoret tog då fram detaljplaner som inte var ekonomisk genomförbara. Att driva detaljplaner kräver stora resurser och god marknadskunskap. Områdesplanering bör främst beröra initiala utredningar för att arbeta fram en struktur.

Den inledande meningen i fjärde stycket "Stadsplanering utgår ifrån principen områdesplanering". Kan tolkas som att markanvisningar endast ska ske där ett strukturarbete/områdesprogram eller liknande gjorts och bör förtydligas eller omformuleras.

Vi delar inte synen att anvisa mark i senare skede ökar möjligheten för mindre aktörer med begränsade ekonomiska förutsättningar ges förutsättningar att få en markanvisning. Kan aktörer inte klara av att hantera detaljplanekostnader är det oklart om den aktören har möjlighet att genomföra projektet.

Mark som tilldelas i senare skede ställer ökade krav på staden avseende marknadsförståelse och för att säkerställa genomförbarheten och staden kommer bära kostnader för att säkerställa detta. Vi ser med fördel att alla detaljplan- och

utredningskostnader reduceras från byggrättsvärdet i en ny markprismodell. Det skapar gemensamma incitament att hålla nere kostnaderna i detaljplaneskedet. Det ger även ett incitament för byggaktörer att agera ankarbygggherre och hjälpa till att säkerställa det ekonomiska genomförandet för en hel detaljplan. Alternativt skapa en modell för hur upparbetade kostnader för ankarbygggherren ska delas med andra byggaktörer som erhåller markanvisning i senare skede.

3.1 Jämförelseförfarande på stadens initiativ

Vi tycker att steg 1 i jämförelseförfarande fungerar bra avseende urval av aktörer och projektidé/koncept. I steg 2 har det visat sig att projektidéer som arbetas fram utifrån förutsättningarna i förfarandet ändras drastiskt i detaljplaneprocessen. När jämförelseförfarande sker bör förutsättningar och områdespåverkande utredningar genomförts för att ge mer kunskap om projektet. I genomförda jämförelseförfaranden är urvalskriterierna svåra att urskilja och förstå. Vi har även svårt att se att kvaliteter som redovisas i steg 2 ändras eller utgår under detaljplaneprocessen vilket blir missvisande.

3.2 Direktanvisning efter jämförelse

Vi ser det som positivt att byggaktörer och utvecklare fortsatt kan inkomma med ansökningar om direktanvisningar så att staden kan ta vara på goda stadsbyggnadsförslag som ligger i linje med stadens mål och som bidrar positivt till den berörda platsen. När byggaktörer kommer med goda bebyggelseförslag vill vi att stadens handläggare är tydlig med vilka utmaningar som finns på varje enskild plats och att det är det primära urvalskriteriet. Och att den byggaktörer som kan lösa problemet eller problemen får en direktanvisning.

3.3 Anbud på pris

Vi ser en viss problematik med att låta enskilda högsta anbud få bli alltför normerande då marknadsvärden ska bestämmas. Tex om ett bud avviker väsentligt från övriga budgivare kan det innebära att övriga förhandlingar i området går i stå. Eftersom ett anbud inte är bindande så återspeglar inte anbudet nödvändigtvis marknadsvärdet vid ett faktiskt förvärv. I förlängning är det bästa om det anbud på pris sker vid överlåtelseavtal. Vi uppskattar att man trycker på att detta sätt ska användas i begränsad omfattning samt i sena skeden i planprocessen om det ska användas för att beräkna marknadsvärdet. Vi skulle se positivt på någon form av ett incitament eller modell för att undvika spekulativa anbud så att anbuderna blir mer rättvisande, exempelvis att inte alltid ta högsta pris.

Kapitel 4. Prissättning av mark

4.1 Prissättning av mark vid försäljning

Vi ser positivt på att man trycker på att mark ska säljas till marknadspris. Vidare bör marknadspris beräknas på faktiska försäljningar – såväl privata som kommunala.

Det bör även framgå vilka krav staden syftar på med ”... marknadspris utifrån stadens krav”.

4.2 Tomträtt och tomträttsavgäld

I avsnitt 6 lyfts principen att mark för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadspris. Vi delar den uppfattningen, men vill samtidigt trycka på möjligheten att markanvisa för bostadsrättslägenheter på tomträtt i områden där det kan bedömas som lämpligt för att t.ex. få en bättre variation i upplåtelseformer och det även sett till konjunktur och marknad kan bidra till ett ökat bostadsbyggande.

Kapitel 5. Val av och krav på byggaktörer

Vi ser väldigt positivt på att det lyfts fram att staden genom sin marktilldelning ska motverka kortsiktig spekulation. Mot bakgrund av det önskar vi att det framgår tydligare hur det görs och hur staden utvärderar seriositeten av anbud och minimerar risk för spekulation.

Kapitel 6. Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus samt kommersiella lokaler

Förslaget säger att marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde men det framgår inte vid vilken tidpunkt anser staden att man vet marknadsvärdet. Marknadsvärdet för hyresrätter kräver en ny markprismodell som hanterar lämplig indexreglering för hyresrätter och förändringar i intäkts/hyresutvecklingen. ”Tottes formel” för BRF är inte applicerbar.

Kapitel 7. Övriga villkor för markanvisning

Om en överenskommelse om exploatering inte träffas inom en tvåårsperiod från markanvisning står det staden fritt att göra en ny markanvisning till ny aktör. Vi ser att det bör göras mer nyanserat och bara gälla om det är byggaktören som orsakat förseningen och därför bör ”kan” bytas till ”ska” i andra stycket. Tidigare hade staden en princip när markvärdena ökade att omförhandla markvärdet efter två förlängningar, denna princip bör väl även gälla om markvärdena sjunker? Byggaktören står all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Vi ser att det bör nyanseras och risken bör delas. Vårt förslag är att det hanteras i en ny markprismodell där plankostnader dras av från markpriset. Det skapar gemensamma incitament att hålla nere kostnaderna.

Om både exploaterings- och stadsbyggnadskontoret, inklusive dess nämnder, väljer att avbryta planarbetet och detta inte beror på remissvar som omöjliggör fortsatt planering eller att byggaktören vill avbryta ska byggaktören ersättas för nedlagda kostnader. Det är inte rimligt att ta risken om staden själva ändrar planeringsinriktning.

Kapitel 8. Ansökan om markanvisning

Andra stycket beskriver former hur en ansökan om direktanvisning ska utformas. Om staden planerar att bjuda in till direktanvisning för jämförelse på stadens initiativ blir

detta en onödig belastning för byggaktören. Då bör det räcka med att man anmäler intresse av att delta i jämförelseförfarandet.

Einar Mattsson

Einar Mattssons yttrande daterat den 3 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning av Einar Mattssons synpunkter

Einar Mattsson välkomnar en översyn av riktlinjerna för markanvisningar och möjligheten till att få ge våra synpunkter. Sammanfattningsvis menar vi att Staden bör se över riskfördelningsmekanismerna för att få en större jämbördighet mellan parterna och därmed fler genomförda projekt. En annan viktig del i våra synpunkter är att vi gärna ser en ökad grad av transparens och tydlighet i Stadens hantering av målkonflikter och krav för ytterligare förutsägbarhet.

Stadens utgångspunkter och mål

I denna del av förslaget beskrivs den ram av regler och styrdokument som riktlinjerna har att förhålla sig till. Det kan konstateras att ramen utgörs av flera olika mål som till en del står i potentiell konflikt med varandra. Det innebär att riktlinjerna och de beslut som följer av dessa med nödvändighet är resultatet av kompromisser mellan målen. Givet potentiella målkonflikter välkomnar Einar Mattsson att det tidigt i förslaget till nya riktlinjer slås fast att dessa ”ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet”.

Stadens mål avseende en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsutveckling är avgörande för att Stockholm fortsatt ska kunna utvecklas som en stad som upplevs som attraktiv av boende, företagare och besökare. På sikt genererar det värden som i sig gör det attraktivt att investera i bostäder och kommersiella lokaler.

Einar Mattsson betonar dock att krav och mål måste hanteras på ett sätt så att de inte hämmar incitamenten att investera i eller förvalta fastigheter. Det kan ske om:

1. kostnaderna för att uppfylla kraven blir för stora för att möjliggöra långsiktig lönsamhet i utvecklingen av staden
2. det blir för svårt för aktörer att förstå Stadens prioriteringar mellan de olika målen på förhand om det saknas en konsekvent hantering av målkonflikter eller krav
3. det finns en svag kontinuitet avseende mål och krav i markanvisningsprocessen över tid.

I förslaget till riktlinjer exemplifieras sociala åtaganden som premieras med ”tillskapandet av bostäder med överkomliga hyror och eller finansiering av stadskvaliteter, målpunkter och infrastruktur som minskar barriärer mellan stadsdelar”. Detta är ett exempel på krav som, enligt Einar Mattsson riskerar att motverka målet om en hög byggtakt.

När det gäller kravet på överkomliga hyror är det en vällovlig och rimlig ambition. Samtidigt är det viktigt att förstå att ingen aktör bygger bostäder med en förväntan om

kommande höga vakanser samt att de mest överkomliga hyrorna som passar ekonomiskt svagare hushåll finns i det äldre beståndet. I första hand är det frågan om rörlighet i det befintliga beståndet samt stöd riktade till ekonomiskt svaga hushåll som bör adresseras och kommer att ge störst effekt.

Former för markanvisning

I förslaget anges att ”markanvisningar i senare skeden av planprocessen kommer att utgöra en betydande andel av samtliga markanvisningar i staden”. Det innebär att Staden tar på sig en större del av den ekonomiska risken, vilket i sig kan bidra till öka möjligheten för fler byggaktörer att agera i staden. Å andra sidan minskar förfarandet långsiktiga byggaktörers möjlighet att planera sin produktion, finansiering och bemanning.

Därför välkomnar Einar Mattsson att förslaget till riktlinjer tydliggör att markanvisning i ett senare skede främst ska användas i detaljplaner på Stadens egen mark med flera tilltänkta byggaktörer, det vill säga i större projekt där Stadens avser att påbörja detaljplanearbetet med en ankaraktör. Detta ökar sannolikheten för genomförbarhet vilket i sig minskar risken för andra aktörer som kommer in i ett senare skede. För övrigt anser vi att det är en stor fördel om Staden specificerar vilka krav som ställs på en ankaraktör.

Historiskt sett har förfarandet med direktanvisningar varit ett bra verktyg för att utveckla Stockholm. Einar Mattsson förstår det som att det nya förslaget till riktlinjer tyvärr begränsar aktörernas egna initiativ som inte ligger i direkt anslutning till egna fastigheter. Det befarar vi kommer vara till nackdel för byggtakten. Återigen kan det även dock vara på sin plats att betona att, i de fall direktanvisningar sker efter jämförelse, säkerställa att de krav som ställs är transparenta, begripliga och förenliga med de långsiktiga incitamenten för att bygga och förvalta hyresrätter. Vi förespråkar en modell där den aktör som lämnar förslag och som oftast lagt ned både energi och pengar i detta, får första möjligheten att ingå ett avtal.

Därför välkomnar Einar Mattsson att kraven på byggaktörerna, tillsammans med övrig information, ska tydliggöras i en mall. Allt som ökar transparensen i handläggningsprocessen är positivt.

Vi välkomnar anbud på pris men med marknadsmässiga avtalsvillkor i enlighet med Jordabalkens regler om fastighetsköp. Med sådana förutsättningar kan anbud på pris med fördel användas i betydligt större omfattning än idag. Det sänker även tröskeln för nya aktörer att ta sig in på marknaden då vedertagna villkor för fastighetsöverlåtelser används. Att såsom i förslaget endast sälja ett fåtal byggrätter med anbud på pris i syfte att få referenspriser kommer inte att fungera i praktiken. Byggrätterna är så pass unika och individuella att betydande anpassningar av priset ändå måste ske för att ge den enskilda byggrätten rätt pris. Med anbud på pris enligt Jordabalkens regler säkrar Staden dessutom upp att kommuninvånarna får bästa möjliga utfall av markförsäljningarna.

Einar Mattsson ser gärna en utökad och transparent uppföljning och analys av Stadens tidigare erfarenheter vad avser markanvisningar samt deras genomförbarhet

och måluppfyllelse. En utökad uppföljning och analys bör därför också omfatta huruvida markanvisningar som omvandlats till genomförda projekt genomförts på det sätt aktören på förhand visat och i vilken utsträckning projektet bidragit till de mål och värden som Staden angett som krav. Uppföljningsportalen är ett verktyg men Staden kan med fördel samla in mer data om bland annat genomförbarhet över tid i syfte att utveckla processen.

Prissättning av mark

Enligt förslaget är utgångspunkten att Stadens mark ska säljas till marknadspris. Einar Mattsson delar den uppfattningen, men betonar samtidigt vikten av att Staden:

1. har ett flexibelt förhållningssätt till prissättningen då marknadsförhållandena förändras eller om förutsättningarna avseende produktvolym, gestaltning ändras
2. har ett flexibelt förhållningssätt till prissättningen beroende på varje fas och antal osäkra faktorer
3. arbetar aktivt med en riskfördelning mellan byggherre och kommun

Det pågående arbetet med att utveckla en ny prissättningsmodell kan leda till en förbättring i detta hänseende.

Einar Mattsson föreslår bland annat att Tottes formel ändras eller tas bort samt att avtalen upprättas utifrån lämnat anbud från byggherren samt att prissättningen i högre grad differentieras beroende på antal osäkra faktorer. Det skulle betyda att ett tidigt tillträde, med fler osäkra faktorer, ger ett lägre byggrättspris. Ett senare tillträde ger i sin tur ett högre byggrättspris då osäkerheterna är färre. Aktörens vilja att genomföra projektet bör på olika sätt speglas i avtalet tex genom skadestånd vid avhopp.

En potentiell modell skulle då kunna vara att Staden, om man tar in en byggherre senare i processen, tar huvuddelen av riskerna i planskedet, bygglov, tiden till färdig plan, exploateringsarbeten, miljö- och markstatus. Byggherren eller bostadsutvecklaren får ett högre pris på marken i en sådan modell men tar i huvudsak risk avseende marknadsutvecklingen som intäkter och kostnader, samt finansieringsrisker.

Einar Mattsson välkomnar att tomträtten tas upp i riktlinjerna. Däremot efterlyses en betydligt ökad transparens i prissättningen av tomträttsunderlaget och i principerna för beslut om avgäldsrentan.

Val och krav på byggaktörer

Förslaget till riktlinjer betonar att byggaktören ska ha såväl ekonomisk som organisatorisk förmåga att genomföra projektet. Det anges också att aktörerna ska vara långsiktiga och villiga att bidra till Stockholms utveckling över tid. Dessa krav är i grunden bra, men de måste vara rimliga för att inte motverka målet att främja ökad konkurrens genom att utesluta mindre och nya aktörer. Även här finns fördelar

med att Staden förtydligar vad man menar när man skriver att aktörerna ska vara långsiktiga samt vikta detta relativt andra mål och krav.

Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus samt kommersiella lokaler

I denna del av förslaget till riktlinjer anges hur marken kan säljas eller upplåtas beroende på ändamålet med användningen av marken. Einar Mattsson hänvisar här till tidigare synpunkter under rubriken ”Prissättning av mark”.

Övriga villkor för markanvisning

Denna del av förslaget understryker bland annat att byggaktören ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige och exploateringsnämnden avseende ute- och inomhusmiljö, tillgänglighetskrav etcetera. Einar Mattsson vill dock betona att Staden i sina val kan påverka genomförbarheten av projektet. Att löpande samarbeta för att få till de mest kostnadseffektiva lösningarna och materialvalen som givetvis ger rätt funktion bör vara prioriterat.

Ansökan om markanvisning

I denna del sägs uttryckligen att Staden premierar aktörer som godtar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomisk ersättning som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav. Beroende på vad som avses med ”skäliga inkomstkrav”, kan aktören ta på sig en ökad ekonomisk risk. Ökade ekonomiska risker motverkar den övergripande målsättningen att förslaget till nya riktlinjer ”ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet”.

Övriga villkor för markanvisning

Vår erfarenhet är att projekt som avbryts har brister i utredningar och andra faktaunderlag vid tidpunkten för när en markanvisning upprättas med en byggaktör. Efter hand i processen upptäcks dessa brister och ett antal omarbetningar sker vartefter och kostnader uppstår. Att byggaktören inte har rätt till ersättning av nedlagda redovisade kostnader skapar till en viss grad en obalans i risktagandet.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet till skydd för Stockholms skönhets yttrande daterat den 26 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Beslut

Skönhetsrådet ställer sig positivt till nya riktlinjer för markanvisning under förutsättning att det framgår tydligt att markanvisningar i huvudsak ska ske sent i detaljplaneprocessen.

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller nya riktlinjer för anvisning av stadens mark för bebyggelseändamål. I förslaget beskrivs att markanvisning ska göras i en enhetlig

mall genom antingen Jämförelseförfarande på stadens initiativ, Direktanvisning och Anbud på pris. Verkligt nytt i riktlinjerna är inriktningen att ”staden i ökad utsträckning ska markanvisa i senare skeden av detaljplaneprocessen”. Detta är dokumentets mest centrala mening och den bör med än större tydlighet genomsyra riktlinjerna.

Skönhetsrådet ställer sig mycket positivt till en inriktning mot en proaktiv markpolitik där staden återtar planeringsinitiativet och åsidosätter den s.k. Stockholmsmodellen. Detta kräver en större förändring av stadens planeringsprocess som innebär att staden först planerar och sedan säljer/upplåter marken. En sådan ordning har länge efterfrågats från Skönhetsrådets sida. Senast i mars sände rådet en skrivelse till kommunfullmäktige med denna innebörd, se bilaga för mer utförlig argumentation.

Skönhetsrådet anser att staden omedelbart bör ge stadsplaneringen de budgetförutsättningar som en rättvänd planeringsprocess kräver, inte minst genom egen finansiering av erforderlig kompetens i tidigt skede. Detta innebär att staden tar planrisken samtidigt som markvärdesstegring behålls och marken därmed blir värdefullare då den säljs/upplåts. Staden bör också snarast samordna exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret så att dessa kan finna de nya nära samarbetsformer som nyordningen kräver. Rådet vill understryka att en så betydande förändring bör genomföras under en lågkonjunktur som dagens för att kunna ge full utveckling när ekonomin är i ett uppåtgående läge.

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Eriks yttrande daterat den 2 september 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Samfundet S:t Erik tillstyrker förslaget till nya riktlinjer för markanvisning, Riktlinjer för markanvisning, med nedanstående medskick.

- Samfundet S:t Erik ställer sig positivt till en ändrad inriktning mot en proaktiv markpolitik där staden stärker sitt planeringsinitiativ. Men detta kräver en förändring och förstärkning av stadens planeringsprocess, vilket i korthet innebär att staden först planerar och sedan säljer/ upplåter marken, säkerställer stadens mål och översiktsplanens genomförande, anger att områdesplaneringen ska vara utgångspunkt, uppnår klimatmål och bostadsmål samt skapar en socialt hållbar stad och goda bebyggda miljöer med rimliga exploateringsnivåer.

Enligt samfundet handlar ett adekvat utvecklat förfarande om att ta tillvara och utveckla stadens unika kvaliteter och attraktivitet, bostadspotential, stadsutvecklingsmöjligheter, sociala och ekologiska aspekter. Detta att vara ekonomiskt lönsamt för Stockholm (höjd attraktivitet, social hållbarhet, högre markvärden), och också lättare för byggaktörerna att satsa sina resurser rätt så att de kan vara med och bidra till Stockholms utveckling.

- Förslaget nämner klimatet endast i förbigående och utan hänvisning till aktuella klimathandlingar såsom Stockholms stads klimathandlingsplan och Handlingsplan för klimatanpassning 2022–2025. Med tanke på att Stockholm ska vara en fossilfri och klimatpositiv stad år 2040 är detta en anmärkningsvärd brist. Bygg- och fastighetssektorns inhemska utsläpp (exklusive import) står för cirka 21% av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser år 2020. Sammantaget står sektorn för 6 till 40 procent av miljöpåverkan i Sverige inom de områden som följs upp med Boverkets miljöindikatorer.

Inom det fysiska samhällsbyggandet finns i Stockholm och generellt i landet omfattande underutnyttjade förbättringspotentialer, eftersom samhället med tiden har byggt in mycket höga nivåer av energi-, material- och markanvändningar och därmed orsakar ohållbart höga klimat- och miljöavtryck. Samfundet förväntar sig att riktlinjerna kompletteras avseende klimatfrågorna.

- Under rubriken «Stockholms stads budget samt investeringsstrategi» (s. 3) i Riktlinjer för markanvisning deklarerar att stadens intäkter från markförsäljning och tomträttsupplåtelser, förutom för att finansiera stadsutveckling och infrastruktur, även ska bekosta offentlig service och stadens driftkostnader, vilket samfundet finner olämpligt. Offentlig service och löpande utgifter bör inte bekostas genom utförsäljning av tillgångar.

Slutkommentar

Stadens nya inriktning för markanvisningar borgar för en god planeringsprocess där stadens förvaltningar kan samverka för att uppnå viktiga samhällsmål, bättre bedriva markpolitik för att säkerställa att Stockholms karaktär och kvaliteter tas tillvara samt staden utvecklas i en än mer hållbar riktning. En bättre utvecklad markanvisningsprocess innebär också att staden behöver ge planeringen de budget- och andra förutsättningar som en rättvänd planeringsprocess kräver.

Ståndpunkt

Samfundet S:t Erik tillstyrker förslag till nya riktlinjer för markanvisning, dock förbehållet att det fortsatta arbetet leder till att staden hinner vidta de planerings- och markanvisningsåtgärder som erfordras för att uppnå det övergripande målet om ett klimatpositivt Stockholm år 2030.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden den 14 december 2023

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M)

- a. Att avslå exploateringskontorets förslag till beslut.
- b. Att exploateringskontoret återkommer till nämnden med ett nytt förslag till riktlinjer för markanvisning utifrån vad som anförs nedan.
- c. Att därutöver anföra följande:

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budget för 2024. Vi såg därför fram emot att ta del av förslaget till nya riktlinjer, men tvingades tyvärr snabbt konstatera att dessa har politiserats av den rödgröna majoriteten.

- Referenserna till Stockholms stads budget 2024 ska strykas i sin helhet. Nuvarande markanvisningspolicy innehåller inte en enda sådan referens, vilket är den kloka vägen att gå med tanke på att riktlinjerna ska hålla över fler år. Men också med tanke på att de behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet.
- Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Riktlinjerna ska således inte förhålla sig till budget, den gäller endast i ett år vilket innebär ett kortsiktigt perspektiv som riskerar att förändras snabbt.
- Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.
- Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Avslutningsvis finner vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte har förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Om så hade skett så hade det funnits goda möjligheter att hitta en gemensam och hållbar inriktning i frågan. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från

den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Reservation av Anders Edin m.fl. (SD)

Att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation av André Nilsson (L) och Svante Linusson (C)

Att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Under det gångna året har vi noterat ett antal direktanvisningar som getts, där vi anser att andra metoder till anvisning vore lämpligare, för att ge fler aktörer möjligheten att utveckla vår stad. Ska vi säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta. För att minska risken med otillbörliga fördelar till enskilda aktörer som i sin tur motverkar konkurrens och utveckling borde direktanvisningar utan något jämförelseförfarande användas ytterst sparsamt. Vi förordar en tydlig lista med specificerade krav ska finnas om när det går att frångå jämförelse vid direktanvisningar. På så sätt blir det transparent och likagällande för alla aktörer.

Att bryta bostadssegregationen är och kommer vara en av stadens största utmaningar i lång tid framöver, där flera typer av insatser från flera av stadens förvaltningar kommer behövas. För exploateringsnämnden är en av dessa insatser att verka för att uppnå en blandad stad vid markupplåtelse, där hyresrätter, bostadsrätter och egna hem ges utrymme i områden som idag har en brist på dessa boendeformer.

Däremot ställer vi oss skeptiska till att varje enskilt projekt ska genomgå tunga sociala analyser för att mota segregationen, detta kan både bli tidskrävande och kostsamt. Vi ser det som mer gångbart och effektivt att arbeta med tydliga mål och krav i markupplåtelsearbetet. Liberalerna har exempelvis tidigare haft förslag om krav på sociala kontrakt, och andra kategoribostäder, insprängda i kommande bostadshus när markanvisning avgörs.

Staden kan och bör, genom ett förtydligande av markanvisningspolicyn, ställa krav på att fler sociala bostäder byggs – och att fler aktörer ges möjligheten att exploatera på stadens mark. Förslaget till nya riktlinjer för markanvisning behöver inkludera:

- Konkreta krav för när direktanvisningar är lämpliga som metod
- Tydligare krav för transparens för att motverka jäv, korruption och/eller att privata aktörer inte missgynnas i relation till kommunala bolag.
- Att skifta fokus från betungande sociala analyser vid varje projekt till mer tydliga och konkreta krav som faktiskt gör skillnad.

Ersätтарыttrande av Aron Modig (KD)

Varje kommun som genomför markanvisningar ska enligt lagen anta riktlinjer kopplat till detta avseende kommunens mål för byggande, handläggning och markprissättning. Enligt nämndens budgetuppdrag ska revideringen av nuvarande markanvisningspolicy genomföras för att säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet. Det är beklagligt att majoriteten väljer att presentera kraftfullt politiserade riktlinjer som snarare tar utgångspunkt i vänsterstyrets egna ambitioner än i en starkt genomförbarhet av stadens översiktsplan, vilken beslutades i relativt bred enighet av fullmäktige år 2018.

Vi välkomnar att man stärker hållbarhetsperspektivet i riktlinjerna, såväl socialt som ekologiskt; likaså att man inrättar krav på byggherrar att uppvisa frihet från brottsmisstankar. Vi motsätter oss däremot starkt att vänsterpartierna i revideringen inför krav på byggherrar att ingå avtal med stadens bostadsförmedling för att bygga privata hyresrätter. Att tvinga byggherrar att avsäga sig rådigheten över sitt eget bestånd kommer inte att leda till fler hyresrätter och går tvärt emot riktlinjernas mål om att bidra till en hög produktionstakt.

Avslutningsvis anser vi inte att det är lämpligt för staden att ställa krav på vare sig byggherrarnas rekrytering, personalpolitik eller sammansättningen av hyresgäster i byggaktörens bestånd. Intentionen att bygga en socialt hållbar stad får inte leda till tvingande detaljstyrning av privata företag. Att premiera markanvisningar baserat på huruvida man anställer lokalbor i stadsdelen man vill bygga i, har kollektivavtal eller godtar hyresgäster i bidragsberoende riskerar att slå mycket fel och på sikt leda till en förvärrad bostadsbrist.

Exploateringsnämnden den 22 augusti 2024

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M)

Att nämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budgetreservation för 2024. Inför remissrundan fann vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte hade förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Denna kritik kvarstår. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste och kravnivån måste sänkas i dessa tidiga skeden. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Tyvärr är de föreslagna riktlinjerna alltför politiserade med en hög detaljreglering. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet.

Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.

Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Reservation av André Nilsson (L)

Att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

För att säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta.

Under det gångna året har vi noterat ett antal direktanvisningar som getts, där vi anser att andra metoder till anvisning vore lämpligare, för att ge fler aktörer möjligheten att utveckla vår stad. Ska vi säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta. När staden nu antar en ny policy för markanvisning där markanvisningen ofta sker i en senare del av processen är det viktigt att detta inte leder till att enskilda aktörer varken gynnas eller missgynnas i processen beroende på vilka personliga kontakter man har med beslutsfattare.

För att minska risken med otilbörliga fördelar till enskilda aktörer som i sin tur motverkar konkurrens och utveckling förordar vi en tydlig lista med specificerade krav ska finnas när det går att frångå jämförelse vid direktanvisningar. På så sätt blir det transparent och likagällande för alla aktörer.

Att bryta bostadssegregationen är och kommer vara en av stadens största utmaningar i lång tid framöver, där flera typer av insatser från flera av stadens förvaltningar kommer behövas. För exploateringsnämnden är en av dessa insatser att verka för att uppnå en blandad stad vid markupplåtelse, där hyresrätter, bostadsrätter och egna hem ges utrymme i områden som idag har en brist på dessa boendeformer.

Däremot ställer vi oss skeptiska till att varje enskilt projekt ska genomgå tunga sociala analyser för att mota segregationen, detta kan både bli tidskrävande och kostsamt. Vi ser det som mer gångbart och effektivt att arbeta med tydliga mål och krav i markupplåtelsearbetet.

Reservation av Svante Linusson (C)

Att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Centerpartiet delar ambitionen att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. Vi är måna om att metoder för markanvisningar ska väljas för att bidra till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

När vår stad växer är det viktigt att den växer långsiktigt hållbart och att vi i det nya lägger grunden för en hållbar och miljövänlig livsstil. Vi behöver planera staden inte enbart för att få rum med så många bostäder som möjligt utan också för att bostadsområdena som växer fram ska ha god tillgång på förskolor, idrottsytor, grönområden och rum för kultur och möten.

Stockholm byggs hållbart genom att blanda olika boendeformer. Vi vill se att fler överkomliga bostäder byggs, bland annat genom att pressa kostnaderna i nybyggnation och öronmärka vissa markanvisningar med lägre markpris i utbyte mot bostäder som fler har råd med. I vår stad ska alla få plats och människor med olika erfarenheter ska kunna träffas i sin vardag. Alla bostadsområden ska ha en blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer och stadens bostadsbestånd ska kompletteras med fler upplåtelseformer såsom ägarlägenheter och kooperativa boendeformer. Vi ser därför positivt på jämförelseförfaranden för markanvisning så att staden kan fastslå kriterier.

Centerpartiet vill att staden upphör med de markanvisningar där krav på byggherren ställs att ge förtur i bostadskön till personer som redan idag bor i närheten. Det ökar segregationen och hindrar den blandade stad som vi anser man bör eftersträva. För varje person som får gå före i kön, blir det längre väntetid för alla andra. Centerpartiet vill även möjliggöra markanvisningar för en andel bostäder för billigare boende och i samband med detta ta ut lägre pris för byggrätterna.

Ersätтарыttrande av Aron Modig (KD)

Varje kommun som genomför markanvisningar ska enligt lagen anta riktlinjer kopplat till detta avseende kommunens mål för byggande, handläggning och markprissättning. Enligt nämndens budgetuppdrag ska revideringen av nuvarande markanvisningspolicy genomföras för att säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet. Det är beklagligt att majoriteten väljer att presentera kraftfullt politiserade riktlinjer som

snarare tar utgångspunkt i vänsterstyrets egna ambitioner än i en starkt genomförbarhet av stadens översiktsplan, vilken beslutades i relativt bred enighet av fullmäktige år 2018.

Vi välkomnar att man stärker hållbarhetsperspektivet i riktlinjerna, såväl socialt som ekologiskt; likaså att man inrättar krav på byggherrar att uppvisa frihet från brottsmisstankar. Vi motsätter oss däremot starkt att vänsterpartierna i revideringen inför krav på byggherrar att ingå avtal med stadens bostadsförmedling för att bygga privata hyresrätter. Att tvinga byggherrar att avsäga sig rådigheten över sitt eget bestånd kommer inte att leda till fler hyresrätter och går tvärt emot riktlinjernas mål om att bidra till en hög produktionstakt.

Avslutningsvis anser vi inte att det är lämpligt för staden att ställa krav på vare sig byggherrarnas rekrytering, personalpolitik eller sammansättningen av hyresgäster i byggaktörens bestånd. Intentionen att bygga en socialt hållbar stad får inte leda till tvingande detaljstyrning av privata företag. Att premiera markanvisningar baserat på huruvida man anställer lokalbor i stadsdelen man vill bygga i, har kollektivavtal eller godtar hyresgäster i bidragsberoende riskerar att slå mycket fel och på sikt leda till en förvärrad bostadsbrist.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Reservation av Torbjörn Erbe m.fl. (M)

Att nämnden beslutar att delvis godkänna förvaltningens förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budgetreservation för 2024. Inför remissrundan fann vi det anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte hade förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Denna kritik kvarstår. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den rödgröna majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste och kravnivån måste sänkas i dessa tidiga skeden. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Tyvärr är de föreslagna riktlinjerna alltför politiserade med en hög detaljreglering. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet.

Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att

underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.

Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Särskilt uttalande av Ashna Ibrahim (C)

Centerpartiet delar ambitionen att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. Vi välkomnar att riktlinjerna för markanvisning ses över, men det ska inte ske för att hantera en tillfällig marknadssvacka eller byggkris, utan för att långsiktigt skapa en bättre och grönare stad. För oss är det avgörande att metoder för markanvisningar bidrar till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Vi behöver planera staden inte enbart för att få rum med så många bostäder som möjligt utan också för att bostadsområdena som växer fram ska ha god tillgång till förskolor, idrottsytor, grönområden och rum för kultur och möten. Grönska är en central del av en hållbar stadsutveckling, och vi vill se en stad där parker, trädplanteringar och gröna tak blir integrerade delar av både nya och befintliga stadsdelar. Det är viktigt att de nya riktlinjerna för markanvisning inte bara främjar skapandet av mervärden för Stockholms invånare, utan också säkerställer att varje nytt projekt bidrar till en grönare stadsmiljö. De ska vara ett verktyg för att utforma sammanhängande och välplanerade stadsdelar med rika och tillgängliga grönområden, snarare än isolerade projekt.

Centerpartiet befarar dock att det finns risk för överreglering och byråkratisering i de föreslagna riktlinjerna. Detaljerade krav och stadens starkt styrande roll i den initiala planprocessen kan kväva innovationskraften och avskräcka nytänkande byggaktörer. Byggaktörerna, med sina etablerade relationer inom forskning och utveckling, har insikt i de senaste vetenskapliga och teknologiska framstegen inom områden som material och hållbarhet. Det är av yttersta vikt att kontorets kompetensförsörjning inte blir en flaskhals som hindrar effektivitet och mångfald i byggandet, eller motverkar innovativa gröna lösningar.

Långa ledtider i detalj- och planprocesserna är ett stort problem, då dessa bidrar till högre byggkostnader och därmed färre byggda bostäder. Även om de nya riktlinjerna inte minskar de totala ledtiderna, ser vi positivt på att markanvisningar under senare skede av planprocessen kan korta ned tiderna för byggaktörerna. Detta skulle kunna ge mindre aktörer, som inte har lika stora ekonomiska muskler, en möjlighet att engagera sig i stadsutvecklingsprojekt, vilket också kan leda till en mer diversifierad och grön stadsutveckling.

Stockholm byggs hållbart genom att blanda olika boendeformer och säkerställa att varje område har god tillgång till grönområden. Enligt förslaget ska inkomna förslag

bland annat bedömas utifrån hur väl de motverka segregation. Det är välkommet, eftersom nuvarande majoritet endast går fram med fler hyresrätter i redan hyrestäta områden. Förslagen ska även bedömas utifrån hur väl de bidrar med överkomliga bostäder och gröna ytor. Centerpartiet har skarpare förslag, bland annat att ställa villkor på en andel öronmärkta billigare bostäder vid markanvisning samt att säkerställa att dessa integreras med andra boendeformer och rikliga grönområden för att skapa sammanhållna och hållbara stadsdelar. Vid nybyggnation ska bostäder riktade till resurssvaga hushåll integreras med andra former av bebyggelse för att minska segregationen och grönska ska vara en självklar del av stadsbilden. I vår stad ska alla få plats och människor med olika erfarenheter ska kunna träffas i sin vardag samtidigt som de har nära tillgång till natur och grönområden.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M)

Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande: Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budgetreservation för 2024. Inför remissrundan fann vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte hade förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Denna kritik kvarstår. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste och kravnivån måste sänkas i dessa tidiga skeden. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Tyvärr är de föreslagna riktlinjerna alltför politiserade med en hög detaljreglering. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet.

Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.

Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Reservation av Mats Johnsson (SD)

Att avslå föreliggande förslag samt att därutöver anföra följande:

Riktlinjer för markanvisning bör inkludera att Stockholms områden generellt inte ska förtätas om det finns ett lokalt folkligt motstånd mot detta, nya flerbostadshus ska inte byggas nära existerande bostadshus om de riskerar att försämra boendemiljön för närboende, villatomter i villaområden ska inte bebyggas med flerfamiljshus. Vi anser även att staden ska öppna upp för byggemenskaper, dvs exploateringar som drivs av boende. Exempelvis skulle befintlig brf eller liknande sammanslutningar kunna gå ihop och föreslå bygge på en kommunal tomt. Alternativt om en grupp av familjer går ihop väljer ut en tomt och upphandlar byggherre, med stöd av staden.

Reservation av Marie Della Morte Pålstam (L)

Att stadsbyggnadsnämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande:

För att säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta.

Under det gångna året har vi noterat ett antal direktanvisningar som getts, där vi anser att andra metoder till anvisning vore lämpligare, för att ge fler aktörer möjligheten att utveckla vår stad. Ska vi säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta. När staden nu antar en ny policy för markanvisning där markanvisningen ska ske i en senare del av processen är det viktigt att detta inte leder till att enskilda aktörer varken gynnas eller missgynnas i processen beroende på vilka personliga kontakter man har med beslutsfattare.

För att minska risken med oönskade fördelar till enskilda aktörer som i sin tur motverkar konkurrens och utveckling förordar vi en tydlig lista med specificerade krav ska finnas när det går att frånga jämförelse vid direktanvisningar. På så sätt blir det transparent och likagällande för alla aktörer.

Att bryta bostadssegregationen är och kommer vara en av stadens största utmaningar i lång tid framöver, där flera typer av insatser från flera av stadens förvaltningar kommer behövas. För stadsbyggnadsnämnden är en av dessa insatser att verka för att uppnå en blandad stad vid markupplåtelse, där hyresrätter, bostadsrätter och egnahem ges utrymme i områden som idag har en brist på dessa boendeformer.

Däremot ställer vi oss skeptiska till att varje enskilt projekt ska genomgå tunga sociala analyser för att mota segregationen, detta kan både bli tidskrävande och kostsamt. Vi ser det som mer gångbart och effektivt att arbeta med tydliga mål och krav i markupplåtelsearbetet.

Förslaget till nya riktlinjer för markanvisning behöver inkludera krav för när diraktanvisningar är lämpliga, och när direktanvisningar tillämpas bör följande kriterier framhållas:

- Krav ska kunna ställas på markanvisning för innovationen, som t ex lägre hyror.
- Krav ska kunna ställas på LSS- och andra bostadsformer för särskilda behov.
- Krav ska kunna ställas för sociala bostäder, där staden med fördel kan samarbeta med den idéburna sektorn.

Särskilt uttalande av Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP)

Exploateringsnämndens förslag till riktlinjer för markanvisning är ett verktyg som styr samhällsbyggnaden mot ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. För att säkerställa detta är det viktigt att staden ska ta initiativet för den övergripande samhällsbyggnaden.

Ett viktig led i detta arbete är möjligheten till markanvisning i ett senare skede av planprocessen, för att skapa bättre förutsättningar att uppnå stadens krav och ambitioner. I det fortsatta arbetet behöver organisatoriska modeller, befogenheter att beställa planer och planarbetets finansiering tydliggöras med utgångspunkten att exploatörerna även i fortsättningen står för plankostnaderna.

Genomförandekompetensen är en viktig förutsättning för ett framgångsrikt planarbete och den behöver säkerställas även vid planering innan markanvisning.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C)

Centerpartiet delar ambitionen att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. Vi välkomnar att riktlinjerna för markanvisning ses över, men det ska inte ske för att hantera en tillfällig marknadssvacka eller byggkris, utan för att långsiktigt skapa en bättre stad. För oss är det avgörande att metoder för markanvisningar bidrar till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Vi behöver planera staden inte enbart för att få rum med så många bostäder som möjligt utan också för att bostadsområdena som växer fram ska ha god tillgång på förskolor, idrottsytor, grönområden och rum för kultur och möten. Det är viktigt att de nya riktlinjerna för markanvisning främjar skapandet av mervärden för Stockholms invånare. De ska vara ett verktyg för att utforma sammanhängande och välplanerade stadsdelar, snarare än isolerade projekt.

Centerpartiet befarar dock att det finns risk för överreglering och byråkratisering i de föreslagna riktlinjerna. Detaljerade krav och stadens starkt styrande roll i den initiala

planprocessen kan kväva innovationskraften och avskräcka nytänkande byggaktörer. Byggaktörerna, med sina etablerade relationer inom forskning och utveckling, har insikt i de senaste vetenskapliga och teknologiska framstegen inom områden som material och hållbarhet. Det är av yttersta vikt att kontorets kompetensförsörjning inte blir en flaskhals som hindrar effektivitet och mångfald i byggandet.

Långa ledtider i detalj- och planprocesserna är ett stort problem, då dessa bidrar till högre byggkostnader och därmed färre byggda bostäder. Även om de nya riktlinjerna inte minskar de totala ledtiderna, ser vi positivt på att markanvisningar under senare skede av planprocessen kan korta ned tiderna för byggaktörerna. Detta skulle kunna ge mindre aktörer, som inte har lika stora ekonomiska muskler, en möjlighet att engagera sig i stadsutvecklingsprojekt.

Stockholm byggs hållbart genom att blanda olika boendeformer. Enligt förslaget ska inkomna förslag bland annat bedömas utifrån hur väl de motverkar segregation. Det är välkommet, eftersom nuvarande majoritet endast går fram med fler hyresrätter i redan hyrestäta områden. Förslagen ska även bedömas utifrån hur väl de bidrar med överkomliga bostäder. Centerpartiet har skarpare förslag, bland annat att ställa villkor på en andel örönmärkta billigare bostäder vid markanvisning. Vid nybyggnation ska bostäder riktade till resurssvaga hushåll integreras med andra former av bebyggelse för att minska segregationen. I vår stad ska alla få plats och människor med olika erfarenheter ska kunna träffas i sin vardag.

Trafiknämnden

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M)

Att trafiknämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budgetreservation för 2024. Inför remissrundan fann vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte hade förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Denna kritik kvarstår. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste och kravnivån måste sänkas i dessa tidiga skeden. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Tyvärr är de föreslagna riktlinjerna alltför politiserade med en hög detaljreglering. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet.

Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.

Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Reservation av Sara Svanström (L)

Att delvis godkänna kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

För att säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta.

Under det gångna året har vi noterat ett antal direktanvisningar som getts, där vi anser att andra metoder till anvisning vore lämpligare, för att ge fler aktörer möjligheten att utveckla vår stad. Ska vi säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta. När staden nu antar en ny policy för markanvisning där markanvisningen ofta sker i en senare del av processen är det viktigt att detta inte leder till att enskilda aktörer varken gynnas eller missgynnas i processen beroende på vilka personliga kontakter man har med beslutsfattare.

För att minska risken med otillbörliga fördelar till enskilda aktörer som i sin tur motverkar konkurrens och utveckling förordar vi en tydlig lista med specificerade krav ska finnas när det går att frånga jämförelse vid direktanvisningar. På så sätt blir det transparent och likagällande för alla aktörer.

Att bryta bostadssegregationen är och kommer vara en av stadens största utmaningar i lång tid framöver, där flera typer av insatser från flera av stadens förvaltningar kommer behövas. För exploateringsnämnden är en av dessa insatser att verka för att uppnå en blandad stad vid markupplåtelse, där hyresrätter, bostadsrätter och egnahem ges utrymme i områden som idag har en brist på dessa boendeformer.

Däremot ställer vi oss skeptiska till att varje enskilt projekt ska genomgå tunga sociala analyser för att mota segregationen, detta kan både bli tidskrävande och kostsamt. Vi ser det som mer gångbart och effektivt att arbeta med tydliga mål och krav i markupplåtelsearbetet.

Reservation av Hamid Ershad Sarabi m.fl. (C)

Att trafiknämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Centerpartiet delar ambitionen att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. Vi är måna om att metoder för markanvisningar ska väljas för att bidra till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

När vår stad växer är det viktigt att den växer långsiktigt hållbart och att vi i det nya lägger grunden för en hållbar och miljövänlig livsstil. Vi behöver planera staden inte enbart för att få rum med så många bostäder som möjligt utan också för att bostadsområdena som växer fram ska ha god tillgång på förskolor, idrottsytor, grönområden och rum för nöjen, kultur och möten.

Stockholm byggs hållbart genom att blanda olika boendeformer. Vi vill se att fler överkomliga bostäder byggs, bland annat genom att pressa kostnaderna i nybyggnation och öronmärka vissa markanvisningar med lägre markpris i utbyte mot bostäder som fler har råd med. Centerpartiet vill se att vi har socialt hållbara bostäder i alla våra stadsdelar och att detta kravställs vid markanvisning. Det bör också införas ett tak på andelen hyresrätter i ett bostadsområde och därmed bör det ställas krav på att prioritera underrepresenterade upplåtelseformer i ett område vid markanvisning.

I vår stad ska alla få plats och människor med olika erfarenheter ska kunna träffas i sin vardag. Alla bostadsområden ska ha en blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer och stadens bostadsbestånd ska kompletteras med fler upplåtelseformer såsom ägarlägenheter och kooperativa boendeformer. Vi ser därför positivt på jämförelseförfaranden för markanvisning så att staden kan ställa fastslå kriterier. Centerpartiet vill även möjliggöra markanvisningar för en andel bostäder för billigare boende och i samband med detta ta ut lägre pris för byggrätterna.

Ersätтарыttrande av Destiny Zandi Lindgren (KD)

Varje kommun som genomför markanvisningar ska enligt lagen anta riktlinjer kopplat till detta avseende kommunens mål för byggande, handläggning och markprissättning. Enligt nämndens budgetuppdrag ska revideringen av nuvarande markanvisningspolicy genomföras för att säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet. Det är beklagligt att majoriteten väljer att presentera kraftfullt politiserade riktlinjer som snarare tar utgångspunkt i vänsterstyrets egna ambitioner än i en starkt genomförbarhet av stadens översiktsplan, vilken beslutades i relativt bred enighet av fullmäktige år 2018.

Vi välkomnar att man stärker hållbarhetsperspektivet i riktlinjerna, såväl socialt som ekologiskt; likaså att man inrättar krav på byggherrar att uppvisa frihet från brottsmisstankar. Vi motsätter oss däremot starkt att vänsterpartierna i revideringen inför krav på byggherrar att ingå avtal med stadens bostadsförmedling för att bygga privata hyresrätter. Att tvinga byggherrar att avsäga sig rådigheten över sitt eget bestånd kommer inte att leda till fler hyresrätter och går tvärt emot riktlinjernas mål om att bidra till en hög produktionsstakt.

Avslutningsvis anser vi inte att det är lämpligt för staden att ställa krav på vare sig byggherrarnas rekrytering, personalpolitik eller sammansättningen av hyresgäster i byggaktörens bestånd. Intentionen att bygga en socialt hållbar stad får inte leda till tvingande detaljstyrning av privata företag. Att premiera markanvisningar baserat på huruvida man anställer lokalbor i stadsdelen man vill bygga i, har kollektivavtal eller godtar hyresgäster i bidragsberoende riskerar att slå mycket fel och på sikt leda till en förvärrad bostadsbrist.

Norra innerstadens stadsdelsnämnd

Reservation av Petra Gardos Ek m.fl. (M)

1. Delvis godkänna kontorets förslag till beslut.
2. Därutöver anföra:

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budgetreservation för 2024. Inför remissrundan fann vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte hade förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Denna kritik kvarstår. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste och kravnivån måste sänkas i dessa tidiga skeden. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Tyvärr är de föreslagna riktlinjerna alltför politiserade med en hög detaljreglering. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet.

Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.

Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Särskilt uttalande av Daniele Fava m.fl. (C)

Centerpartiet delar ambitionen att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. Vi välkomnar att riktlinjerna för markanvisning ses över, men det ska inte ske för att hantera en tillfällig marknadssvacka eller byggkris, utan för att långsiktigt skapa en bättre stad. För oss är det avgörande att metoder för markanvisningar bidrar till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Vi behöver planera staden inte enbart för att få rum med så många bostäder som möjligt utan också för att bostadsområdena som växer fram ska ha god tillgång på förskolor, idrottsytor, grönområden och rum för kultur och möten. Det är viktigt att de nya riktlinjerna för markanvisning främjar skapandet av mervärden för Stockholms invånare. De ska vara ett verktyg för att utforma sammanhängande och välplanerade stadsdelar, snarare än isolerade projekt.

Centerpartiet befarar dock att det finns risk för överreglering och byråkratisering i de föreslagna riktlinjerna. Detaljerade krav och stadens starkt styrande roll i den initiala planprocessen kan kväva innovationskraften och avskräcka nytänkande byggaktörer. Byggaktörerna, med sina etablerade relationer inom forskning och utveckling, har insikt i de senaste vetenskapliga och teknologiska framstegen inom områden som material och hållbarhet. Det är av yttersta vikt att kontorets kompetensförsörjning inte blir en flaskhals som hindrar effektivitet och mångfald i byggandet. Långa ledtider i detalj- och planprocesserna är ett stort problem, då dessa bidrar till högre byggkostnader och därmed färre byggda bostäder. Även om de nya riktlinjerna inte minskar de totala ledtiderna, ser vi positivt på att markanvisningar under senare skede av planprocessen kan korta ned tiderna för byggaktörerna. Detta skulle kunna ge mindre aktörer, som inte har lika stora ekonomiska muskler, en möjlighet att engagera sig i stadsutvecklingsprojekt.

Stockholm byggs hållbart genom att blanda olika boendeformer. Enligt förslaget ska inkomna förslag bland annat bedömas utifrån hur väl de motverkar segregation. Det är välkommet, eftersom nuvarande majoritet endast går fram med fler hyresrätter i redan hyrestäta områden. Förslagen ska även bedömas utifrån hur väl de bidrar med överkomliga bostäder. Centerpartiet har skarpare förslag, bland annat att ställa villkor på en andel öronmärkta billigare bostäder vid markanvisning. Vid nybyggnation ska bostäder riktade till resurssvaga hushåll integreras med andra former av bebyggelse för att minska segregationen. I vår stad ska alla få plats och människor med olika erfarenheter ska kunna träffas i sin vardag.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Reservation av Sophia Granswed Baat m.fl. (M)

1. Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut
2. Att därutöver anföra

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budgetreservation för 2024. Inför remissrundan fann vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte hade förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Denna kritik kvarstår. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet. Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktör ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.

Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen. Inom Fokus Skärholmen planeras det att byggas omkring 9000 nya bostäder. Det är viktigt att vi får blandade upplåtelseformer med både hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter, radhus och villor. Samtidigt ser vi hur den styrande majoriteten markanvisar en kraftig övervikt av hyresrätter, vilket kan bero på den sviktande marknaden för bostadsrätter i nuvarande konjunkturläge. Det viktigaste är dock att det blir en bra variation av ägt och hyrt boende, då vi redan har en kraftig övervikt av hyresrätter i Skärholmen.

Reservation av Conny Gabrielsson (L)

Att delvis bifalla förvaltningens förslag till beslut Att därutöver anföra följande

För att säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta. Under det gångna året har vi noterat ett antal direktavvisningar som getts, där vi anser att andra metoder till anvisning vore lämpligare, för att ge fler aktörer möjligheten att utveckla vår stad. Ska vi säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta. När staden nu antar en ny policy för markanvisning där markanvisningen ska ske i en senare del av processen är det viktigt att detta inte leder till att enskilda aktörer varken gynnas eller missgynnas i processen beroende på vilka personliga kontakter man har med

beslutsfattare. För att minska risken med otillbörliga fördelar till enskilda aktörer som i sin tur motverkar konkurrens och utveckling förordar vi en tydlig lista med specificerade krav ska finnas när det går att frångå jämförelse vid direktanvisningar. På så sätt blir det transparent och likagällande för alla aktörer.

Att bryta bostadssegregationen är och kommer vara en av stadens största utmaningar i lång tid framöver, där flera typer av insatser från flera av stadens förvaltningar kommer behövas. För stadsbyggnadsnämnden är en av dessa insatser att verka för att uppnå en blandad stad vid markupplåtelse, där hyresrätter, bostadsrätter och egna hem ges utrymme i områden som idag har en brist på dessa boendeformer.

Däremot ställer vi oss skeptiska till att varje enskilt projekt ska genomgå tunga sociala analyser för att mota segregationen, detta kan både bli tidskrävande och kostsamt. Vi ser det som mer gångbart och effektivt att arbeta med tydliga mål och krav i markupplåtelsearbetet.

Förslaget till nya riktlinjer för markanvisning behöver inkludera krav för när direktanvisningar är lämpliga, och när direktanvisningar tillämpas bör följande kriterier framhållas: - Krav ska kunna ställas på markanvisning för innovationen, som t ex lägre hyror.

- Krav ska kunna ställas på LSS- och andra bostadsformer för särskilda behov.

- Krav ska kunna ställas för sociala bostäder, där staden med fördel kan samarbeta med den idéburna sektorn.

Särskilt uttalande av Alice Vestlin m.fl. (C)

Centerpartiet delar ambitionen att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. Vi välkomnar att riktlinjerna för markanvisning ses över, men det ska inte ske för att hantera en tillfällig marknadssvacka eller byggkris, utan för att långsiktigt skapa en bättre stad. För oss är det avgörande att metoder för markanvisningar bidrar till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Vi behöver planera staden inte enbart för att få rum med så många bostäder som möjligt utan också för att bostadsområdena som växer fram ska ha god tillgång på förskolor, idrottsytor, grönområden och rum för kultur och möten. Det är viktigt att de nya riktlinjerna för markanvisning främjar skapandet av mervärden för Stockholms invånare. De ska vara ett verktyg för att utforma sammanhängande och välplanerade stadsdelar, snarare än isolerade projekt. Stockholm byggs hållbart genom att blanda olika boendeformer. Det är lika viktigt i innerstaden som i ytterstaden. Enligt förslaget ska inkomna förslag bland annat bedömas utifrån hur väl de motverkar segregation. Det är välkommet, eftersom nuvarande majoritet endast går fram med fler hyresrätter i redan hyrestäta områden. Förslagen ska även bedömas utifrån hur väl de bidrar med överkomliga bostäder. Centerpartiet har skarpare förslag, bland annat att ställa villkor på en andel öronmärkta billigare bostäder vid

markanvisning. Vid nybyggnation ska bostäder riktade till resurssvaga hushåll integreras med andra former av bebyggelse för att minska segregationen. I vår stad ska alla få plats och människor med olika erfarenheter ska kunna träffas i sin vardag.