

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-50809021

Till
Norra innerstadens stadsdelsnämnd
2024-08-29

Förslag till riktlinjer för markanvisning

Svar på remiss från kommunstyrelsen, dnr KS 2023/1442

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fick i Stockholms stads budget 2023 i uppdrag att revidera stadens markanvisningspolicy. Inriktningen för revideringen ska bland annat säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet.

Förvaltningen 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, 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.

Bakgrund

Norra innerstadens stadsdelsnämnd har mottagit en remiss om Förslag till riktlinjer för markanvisning, för yttrande till kommunstyrelsen senast den 3 september 2024.

Ärendet

Exploateringsnämnden fick i Stockholms stads budget 2023 i uppdrag att revidera stadens markanvisningspolicy. Inriktningen för

revideringen ska bland annat säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet. Revideringen ska även bidra till att transparensen i markanvisningsprocessen ska öka, exempelvis genom att markanvisningar i högre utsträckning prövas i ett jämförelseförfarande med tydliga kriterier och urvalsgrunder. Målet är också att riktlinjer för bostadsförsörjning ska få tydligt genomslag i markpolitiken. Fastighetsägare som missköter sin förvaltning eller tillämpar oetiska affärsmodeller ska inte ges markanvisningar eller möjlighet att förvärva fastigheter och rutinerna för kontroll av byggaktörer ska skärpas.

Riktlinjer för markanvisning

Stockholms stora markinnehav ger stora möjligheter att skapa en stad för alla i enlighet med stadens mål, tillsammans med innovativa och ansvarstagande byggaktörer. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. För att uppnå dessa mål krävs fler former för markanvisning och en proaktiv markpolitik. Enligt förslaget ska staden i ökad utsträckning markanvisa i senare skeden av detaljplaneprocessen. Detta kan skapa goda förutsättningar för att tillgodose stadens behov.

Stadens utgångspunkter och mål

Stadens huvudsakliga mål redovisas i stadens årliga budget. Utöver de mål som kommunfullmäktige fastställer finns kompletterande styrdokument inom olika områden. Här redogörs för några av de dokument som är mest relevanta för plan- och exploateringsprocessen och som är styrande i stadens beslut om markanvisningar.

Stockholms stads budget samt investeringsstrategi

Kommunfullmäktige fastställer årligen budget för staden. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter. Investeringsstrategin ska utgöra en länk mellan den långsiktiga planeringen och nämnder och bolagsstyrelsers investeringsplaner.

I stadens budget formuleras kommunfullmäktiges mål för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart bostadsbyggande, mål för hur många bostäder som ska påbörjas varje år och kvalitativa mål för stadsutvecklingen. Bland annat formuleras tydliga mål gällande prioriteringar av bostäder av olika typer eller för olika grupper och insatser för att stärka den sociala sammanhållningen.

Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer. Tydliga mål finns även för att stärka den blågröna infrastrukturen, biologiska mångfalden och främja en resurseffektiv stadsutveckling som bidrar till att uppnå stadens miljö- och klimatmål. För att

uppfylla kommunfullmäktiges mål tillämpar staden olika förfaranden för markanvisning och kan till exempel bjuda in till jämförelseförfaranden med syfte att uppnå stadens särskilda prioriteringar vad gäller bostadstyp, målgrupper eller ekologisk och social hållbarhet.

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska förvaltas på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Ett stort markinnehav genererar viktiga inkomster och intäkter vid försäljning av mark och tomträttsupplåtelse som bland annat behövs för att finansiera stadens investeringar i stadsutveckling, infrastruktur och offentlig service samt att möjliggöra att stadens samlade investeringsnivå och driftkostnader hålls på en balanserad nivå.

Stadens översiktsplan

Översiktsplanen ger vägledning och stöd för den efterkommande planeringen. Tillsammans med stadens budget är översiktsplanen stadens viktigaste styrdokument för stadsutvecklingen.

Översiktsplanens omsätts i stadens kontinuerliga arbete med planering på områdesnivå. Genom områdesplanering och andra viktiga planeringsunderlag som exempelvis samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS), tillgång till friytor, biotopkartan, kartläggning av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden, dagvattenstrategi, översvämning och skyfall identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar och den bostadspotential som finns i respektive stadsdel. På detta sätt kan staden säkerställa olika sorters bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor samt andra funktioner.

Att planera för utemiljöer av god kvalitet med höga lekvärden och tillräckliga ytstorlekar vid förskolor och grundskolor är en viktig del i att säkra goda levnadsvillkor för barn och unga i Stockholms stad. Därför ställs krav kring utformningen av pedagogiska verksamheter i enlighet med stadens lekvärdesriktlinjer. Vid risk för låg friyta efterfrågas kompensatoriska åtgärder för att uppnå en god utemiljö. Integrerad barnkonsekvensanalys är en process som möjliggör för staden att utreda, beakta och implementera barnets perspektiv och barnperspektivet i ett tidigt skede av plan- och exploateringsprocessen.

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. Med stöd i översiktsplanen och områdesplaneringen fattar staden beslut om framtagande av detaljplaner och markanvisning.

Stockholms byggnadsordning skapar en grund för att kunna bygga staden tätare och utveckla nya stadskvaliteter, samtidigt som befintliga värden tillvaratas. Stockholms arkitekturpolicy visar hur Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och mångsidigt.

Arkitekturen och stadsmiljön ska präglas av kvalitet.

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.

Former för markanvisning

För att på ett effektivt sätt fördela mark och för att uppnå stadens mål tillämpar staden olika förfaranden. 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.

Förutsättningar och underlag för att kunna ansöka om aktuella markanvisningar läggs upp på stadens webbplats.

Markanvisningsförfarande väljs utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar och mål som staden identifierat för ett område.

Stadsplaneringen utgår ifrån principen om områdesplanering.

Genom områdesplanering och andra viktiga planeringsunderlag

identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar. En

markanvisning kan genomföras i olika skeden i förhållande till

detaljplaneprocessen. Beroende på projektets omfattning och

inriktning kan byggaktören ges möjlighet att komma in i olika

skeden. Att anvisa mark i ett sent skede av planprocessen kan skapa

tydligare förutsättningar för markanvisningens tillhörande krav och

även vara ett sätt för mindre aktörer med begränsande ekonomiska

resurser att bli tilldelad mark. 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 arbetar staden som huvudregel med förfaranden där markanvisning sker i

senare skeden i planprocessen. Det innebär att detaljplanerna blir

mer flexibla och att byggaktörer involveras senare i processen.

Staden påbörjar då detaljplanearbete med en ankarbyggaktör vars

uppgift är att säkerställa det ekonomiska genomförandet av detaljplanen alternativt utan byggaktör.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Avdelningen för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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.

Jesper Ackinger
Stadsdelsdirektör
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Karin Ekrin
Avdelningschef
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Förslag till riktlinjer för markanvisning, KS 2023/1442

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2024-08-15
Karin Ekrin, Avdelningschef	2024-08-15