



Datum  
2024-06-10

Diarienummer  
Dnr. MIC 2024/

Handläggare:  
Larisa Freivalds  
Tel. 08-508 360 86

Stockholms Stadshus AB  
remiss@stadshusab.se

## Svar på remiss av förslag till riktlinjer för markanvisning (SSAB 2024/116)

### Sammanfattning

Stockholms Stadshus AB har remitterat ett förslag till nya riktlinjer för markanvisning till Micasa Fastigheter för yttrande senast den 9 augusti 2024. Riktlinjerna innehåller stadens utgångspunkter och mål för markanvisningar, vilka olika former för markanvisning staden tillämpar, prissättning av mark samt val av och krav på byggaktörer.

Micasa Fastigheters planerade nyproduktion av vård- och omsorgsboenden grundar sig i den stadsövergripande boendepplanen. För kommande projekt fram 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.

Att delta i jämförelseförfarande på stadens initiativ kan vara kostsamt. Som kommunalt bolag i ett utvecklingsskede 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

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3  
Box 1298  
164 29 KISTA

Tfn: 08 508 360 00  
Fax: 08 508 360 04  
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001  
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter*  
– en del av Stockholms stad



mycket resurser på ett förslag utan att veta om markanvisning kan erhållas. 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.

I förslaget 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. Bolagets erfarenhet av pågående detaljplanarbeten är dock att detaljplanerna är mycket hårt styrda och långt ifrån flexibla. Byggaktörens medverkan under planprocessen är betydelsefull för genomförbarheten. Bolaget är därför tveksam till markanvisningar i ett sent skede om inte detaljplanerna blir mycket mer flexibla än vad som är fallet idag.

## **Bakgrund**

Micasa Fastigheter har fått förslag till riktlinjer för markanvisning för yttrande senast den 9 augusti 2024. Kommuner är enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar skyldiga att anta sådana riktlinjer.

## **Ärendet**

Förslaget till riktlinjer beskriver stadens utgångspunkter och mål för markanvisningar och stadsutveckling. De huvudsakliga målen redovisas i stadens årliga budget. Vägledande för planläggning är stadens översiktsplan. Övriga styrdokument för stadsbyggande är bland annat Stockholms byggnadsordning, Stockholms arkitekturpolicy, Framkomlighetsstrategin (stadens trafikstrategi), Stockholms stads miljöprogram och Stockholms stads näringslivspolitik. Ställningstagande avseende mark för bostadsbyggande ska vidare beakta behov identifierade i stadens Riktlinjer för bostadsförsörjning. Det gäller bland annat bostäder för



äldre och personer med fysisk och psykisk funktions-nedsättning. Behoven för dessa grupper redovisas i den stadsövergripande äldreboendeplanen och boendeplanen för LSS- och SoL-boenden.

Riktlinjerna anger vidare 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 även att detaljplanerna ska bli mer flexibla.

De former staden använder för markanvisning är:

### **Jämförelseförfarande på stadens initiativ**

Aktörer bjuds in att delta och kriterier och urvalsgrunder formuleras i inbjudan.

### **Direktanvisning**

Direktanvisning kan tillämpas om markägare eller tomträttshavare vill utveckla sin egen mark och angränsande kommunal mark.

Direktanvisning kan även tillämpas för att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice.

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. Denna modell 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.

### **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.

Marken för bostadsrättslägenheter ska som huvudregel säljas till marknadsvärde.

Marken för kommersiella lokaler ska säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt med tomträttsavgäld baserad på markens marknadsvärde.

### **Val av och krav på byggaktörer**

Staden strävar efter att samarbeta med aktörer som agerar långsiktigt i Stockholm. Byggaktören måste bland annat ha en stabil ekonomi, transparent och säker finansiering, genomförandeförmåga och styrkt projekterfarenhet. Vid bedömning av byggaktörens förmåga att



säkerställa bebyggelse av god kvalitet kan staden bland annat ta hänsyn till tidigare genomförda projekt avseende kvalitet, utformning, kompetens inom miljö- och klimat, samarbetsvilja och tidsplan.

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

### **Micasa Fastigheters synpunkter**

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



fram 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.

Vänliga hälsningar

Maria Mannerholm  
VD



## Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ulla Maria, Mannerholm	2024-08-09