



KONTAKT

Pia Wolde Eurenus

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Remissvar: Förslag till riktlinjer för markanvisning

Bakgrund

Familjebostäder har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslag till Stockholms stads riktlinjer för markanvisning.

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. Stockholms stads riktlinjer för markanvisning ska bidra till uppfyllandet av dessa mål.

För att uppfylla kommunfullmäktiges mål tillämpar staden olika förfaranden för markanvisning. Man kan till exempel bjuda in till jämförelseförfaranden med syfte att uppnå stadens särskilda prioriteringar vad gäller bostadstyp, målgrupper eller ekologisk och social hållbarhet. Stockholms omfattande markinnehav ger betydande möjligheter att skapa en stad för alla i enlighet med stadens mål, tillsammans med innovativa och ansvarstagande byggaktörer.

Sammanfattning av Familjebostäders synpunkter

Familjebostäder föreslår sammanfattningsvis att:

- Om detaljplanprocessen drar ut på tiden så att de krav (främst klimatkrav) som ställdes vid avtalstecknandet har hunnit bli inaktuella bör markanvisningsavtalet omförhandlas.
- Staden utreder möjligheten till differentierade priser på mark för bostadsrätter respektive hyresrätter. Detta skulle möjliggöra att hyresrätter kan byggas även på platser där tomträttsavgälderna inte täcker stadens investeringskostnader och säkerställa uppfyllande av målet med blandade upplåtelseformer i hela staden.
- Staden tar fram s.k. socialt värdeskapande analyser sammanhållande för större områden så att mindre s.k. in-fill projekt enklare kan bidra till den övergripande måluppfyllelsen samt att man får en bättre samordning och kontinuitet om det finns flera projekt i samma område.
- Rollen som ankarbyggaktör förtydligas så att alla parter vet vad som förväntas.

Familjebostäders synpunkter

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 måluppfyllelsen. 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 Familjebostäder
Jonas Schneider
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn

Karl Jonas, Schneider

Datum

2024-08-12