

Handläggare
Anette Jansson
Telefon: 08-508 28 820**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2015-10-20 p 14

Remiss av Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter

Remiss från kommunstyrelsen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Tillstyrka förslaget till Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter under förutsättning att det skrivs in i policyn att avstämning ska göras med miljöförvaltningen innan markanvisning lämnas.
2. Justera beslutet omedelbart.

Gunnar Söderholm
FörvaltningschefPer Enarsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret har tagit fram ett förslag till ny policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter, enligt uppdrag i stadens budget för år 2015. Förslaget är godkänt av exploateringsnämnden och sänt till kommunfullmäktige för godkännande. Kommunstyrelsen har nu skickat ut policyn på remiss till bland annat miljö- och hälsoskyddsnämnden. Remisstiden sträcker sig till den 26 oktober 2015.

I den nya markanvisningspolicyn står ”Om platsen bedöms möjlig stäms förslaget av med stadsbyggnadskontoret och andra berörda förvaltningar” (under rubriken *Hur behandlas din ansökan*, sidan 5). Miljöförvaltningen anser att det i detta stycke också bör skrivas ut att avstämning ska göras med *miljöförvaltningen*.

Bakgrund

Exploateringskontoret har tagit fram ett förslag till ny policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter, enligt uppdrag i stadens budget för år 2015. Förslaget är godkänt av exploateringsnämnden och sänt till kommunfullmäktige för godkännande. Kommunstyrelsen har nu skickat ut policyn på remiss till bland annat miljö- och hälsoskyddsnämnden. Remisstiden sträcker sig till den 26 oktober 2015.

Den största skillnaden mot nuvarande policy gäller formerna för markanvisning. I nuvarande policy tillämpar exploateringskontoret formerna direktanvisning alternativt anbud på pris eller idéer om utformning och/eller användning. I det nya förslaget föreslås fyra förfaranden: Direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris eller tävling. Bedömningskriterierna och hur dessa kommer att redovisas har också förtydligats i syfte att uppnå bättre transparens i förfarandet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljöförvaltningen har sedan länge förespråkat ett system med gemensam beredning av markanvisningar. Om stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, exploateringskontoret och miljöförvaltningen gemensamt beredde markanvisningar med angivande av ändamål, gestaltning, trafiklösningar, miljöfrågor m.m. skulle underlaget för markanvisningar bli väsentligt mycket bättre.

Helst skulle markanvisningar ske först efter det att ett markområde områdesplanerats. Därvid skulle det vara lättare att säkerställa att markanvisningen var förenlig med de övergripande målen för området. Det är med hänsyn till nuvarande planeringssituation inte realistiskt att tänka sig att detta vore möjligt. Men en gemensam beredning skulle i någon mån råda bot den ad hoc policy som under många år kännetecknat markanvisningarna. Inte sällan har det varit mer slumpmässigt vem som fått en anvisning, ofta därför att en byggherre råkat vara först med att begära en anvisning.

Det har antytts att finansborgarrådets förslag till budget för 2016 kommer att innehålla mer uttryckliga direktiv om hur samarbetet mellan de tekniska förvaltningarna skall bedrivas. Det finns därför skäl att anpassa markanvisningspolicyn till vad som kan var relevant i detta hänseende i budgeten

Avstämning med miljöförvaltningen innan markanvisning

I den nya markanvisningspolicyn står ”Om platsen bedöms möjlig stäms förslaget av med stadsbyggnadskontoret och andra berörda

förvaltningar” (under rubriken *Hur behandlas din ansökan*, sidan 5). Miljöförvaltningen anser att det i detta stycke i varje fall också bör skrivas ut att avstämning ska göras med *miljöförvaltningen*.

Miljöförvaltningen kan med sin kompetens bidra till att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och till att det blir en bra boendekvalitet ur miljö- och hälsosynpunkt i de nya områden som planeras. Med relevanta underlag och bedömningar i ett tidigt skede om frågor rörande exempelvis buller, luftföroreningar och naturvärden kan nödvändiga avvägningar och prioriteringar göras. På detta sätt undviker staden att resurser satsas på onödiga utredningar eller att projekt behöver planeras om i ett senare skede. Miljöstörningar kan oftast förebyggas genom medveten placering och utformning av ny bebyggelse, så det är viktigt att beakta dessa frågor innan planeringen av ett projekt har gått för långt. Förvaltningen bedömer att det är en framgångsfaktor för stadens mål om 140 000 nya bostäder att lyfta miljö- och hälsofrågor i ett så tidigt skede som möjligt i planeringsprocessen.

Miljöförvaltningen anser att detta är i linje med det uppdrag som lämnades i stadens budget för 2015 där det bland annan framgår att

”Därför ska exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden tidigt samråda med de nämnder och styrelser som berörs. Miljö- och hälsoskyddsnämndens rådgivande roll är särskilt viktig för att säkerställa ett grönare byggande.”

”Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden ska tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden ta fram en arbetsordning för hur miljö- och hälsoskyddsnämnden bättre kan integreras tidigt i planeringsarbetet.”

Stöd finns också i miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhetsplan för år 2015 (sidan 8) där ett nämndmål rörande stadsplanering anger att:

”MHN ska stödja stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden med kompetens inom områdena hälsa, miljö och naturvård för att möjliggöra en attraktiv, hälsosam, trygg och växande stad”.

Tävlingar som form för markanvisning

Miljöförvaltningen ställer sig speciellt positiv till att *tävling* lyfts fram som en form av markanvisning när man vill stimulera till in-

novation och utveckling av exempelvis miljömässiga kvaliteter. Förvaltningen ser gärna att denna markanvisningsform används i större omfattning för att driva på utvecklingen inom till exempel ekosystemtjänster, energifrågor och dagvattenlösningar.

Miljöförvaltningen välkomnar att även andra omständigheter än det offererade priset får betydelse för vem som får en markanvisning. Förslaget om att i tävlingar använda ett fast markpris, men låta sökande tävla om vad de kan och vill bygga inom området skulle sätta ökat fokus på förslagets kvaliteter.

Det är också värdefullt att policyn öppnar för mindre företag att komma in på byggmarknaden i Stockholm.

Utöver markanvisningspolicyn anser miljöförvaltningen att staden systematiskt bör följa upp och utvärdera alla nybyggnation som sker på stadens mark. Det skulle ge ökad kunskap om vad kringboende, nya hyresgäster eller bostadsrättshavare, m.fl. anser om en nybyggnation sedan den färdigställts. Om staden hade sådana uppföljningar vore det självklart att även dessa skulle få betydelse vid valet av vem som skall anvisas ett visst markområde för byggnation.

Bilagor

1. Exploateringskontorets tjänsteutlåtande ”Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter” med bilaga ”Ny markanvisningspolicy”.

SLUT