



Eleonor Eklind Forslin
Innerstad
Telefon: 08-508 265 14
eleonor.eklund-forslin@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-04-19

Per Olof Jägbeck
Ytterstad
Telefon: 508 27 595
perolof.jagbeck@expl.stockholm.se

Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande föreslagen policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter.
2. Kontoret ges i uppdrag att implementera denna policy.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har i budget för 2007 och inriktning för 2008 och 2009 angivit direktiv för en ny markanvisningspolicy.

Markanvisningar kan definieras som *en option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger.*

Kontoret föreslår en ny markanvisningspolicy innehållande följande delar:

- *Allmänna mål för bostadsbyggandet*
- *Tomträtt eller försäljning*
- *Direktanvisning eller anbud*

- *Villkor för markanvisning*
- *Val av byggherre*
- *Övergångsregler*

Den föreslagna markanvisningspolicyn föreslås gälla för bostäder och i tillämpliga delar för andra typer av exploateringar (lokaler för näringslivets olika behov, hotell, bebyggelse för kultur och undervisning etc) där staden anvisar mark.

Kontorets erfarenhet är att det är viktigt att ha klara och entydiga regler för anvisningarna. Kontoret anser att det är viktigt för stadens trovärdighet att ingångna avtal hålls och genomförs i enlighet med fattade beslut och ekonomiska ramar. Detta förslag klargör förutsättningarna och redovisar inriktningen för det fortsatta arbetet med anvisning av stadens mark. Markanvisningspolicyn är ett delprogram inom stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

I dagsläget har drygt 250 byggherrar ansökt om markanvisning i Stockholm. Av dessa är det ett 70-tal företag som fått markanvisning och är aktiva i Stockholm. Fördelningen mellan bostadsrättsbyggare och hyresrättsbyggare är jämn. Den stora mängden byggherrar, varav flera är relativt nya i Stockholm, ställer krav på tydliga rutiner vid markanvisning och den fortsatta processen så att arbetet med exploateringen kan fortlöpa smidigt.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande föreslagen policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter, samt ger kontoret i uppdrag att implementera denna policy.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 10 juni 2003 om markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter. Kommunstyrelsen har efter valet i budget för 2007 och inriktning för 2008 och 2009 bl a angivit att en ny markanvisningspolicy skall tas fram och angivit vissa riktlinjer för denna. Det aktuella avsnittet av budgeten är bilagd (**bilaga 1**).

Definition av markanvisning

Exploateringsnämnden fördelar genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter inför en planering av ny bebyggelse. Markanvisning definieras som: *"En option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger"*. Markanvisning kan ske antingen genom att staden direktanvisar ett område eller genom anbudsförfarande.

Markanvisningsavtal

I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett s k markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet. I avtalet ska hänvisning ske till gällande markanvisningspolicy som finns tillgänglig på Stockholm stads hemsida.

Markanvisningsavtalet är en bekräftelse dels på nämndens beslut, dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för den enskilde byggherren att med ensamrätt kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser och kostnader för erforderlig projektering m m i samband med detaljplanearbete och avtalsförhandlingar.

Kontorets förslag till ny markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus

Kontoret föreslår följande nya markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus. Policyn föreslås gälla för nya markanvisningar. För tidigare gjorda markanvisningar gäller tidigare beslut och träffade avtal.

Kontoret föreslår även att markanvisningspolicyn i tillämpliga delar även skall gälla för småhus samt andra exploateringsfastigheter såsom t ex lokaler för näringslivets olika behov, hotell, bebyggelse för kultur och undervisning etc.

Allmänna mål för bostadsbyggandet

Det behövs fler bostäder i Stockholm och ambitionen är att bygga 15 000 bostäder under nuvarande mandatperiod för att under perioden fram till 2030 bygga ytterligare 60 000 lägenheter. För exploateringskontorets del innebär detta i genomsnitt 3 000 lägenheter per år skall föras fram till markanvisning under åren 2007-2010 och att kontoret sedan aktivt samarbetar med byggherrar om detaljplan och genomförande.

Kontoret bör vidare samarbeta med markägarna/byggherrarna till de lägenheter som planeras på icke kommunalt ägd mark, så att dessa byggs.

Ambitionen är att fortsätta att utveckla Stockholm och stockholmsregionen, samt att skapa förutsättningar att erbjuda invånarna en god och hållbar boendemiljö. Exploateringskontoret skall, genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning



bidra till en tillgänglig och trygg stad samt verka för blandade upplåtelseformer i hela staden och en mångfald av boende och boendeformer genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt.

Storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar, för att skapa mångfald.

I dagsläget har drygt 250 byggherrar ansökt om markanvisning i Stockholm. Av dessa är det ett 70-tal företag som fått markanvisning och är aktiva i Stockholm. Fördelningen mellan bostadsrättsbyggare och hyresrättsbyggare är jämn. Den stora mängden byggherrar, varav flera är relativt nya i Stockholm, ställer krav på tydliga rutiner vid markanvisning och den fortsatta processen så att arbetet med exploateringen kan fortlöpa smidigt.

Tomträtt eller försäljning

Hyresrätt

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Bostadsrätt

Marken för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde.

Direktanvisning eller anbud

Markanvisning efter anbudsförfarande avseende pris på marken bör ske i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på mark i stadens olika delar. Anbudet kan också avse idéer om utformningen/användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal. Direktanvisning kan göras vid försäljning av mark då markvärdena är kända eller då det finns motiv att välja en viss byggherre.

Vid tomträttsupplåtelse skall i normalfallet direktanvisning göras enligt denna markanvisningspolicy. Avgäldsnivån skall då följa kommunfullmäktiges beslut om tomträttsavgälder. Även vid tomträttsupplåtelse kan kontoret enligt kommunfullmäktiges beslut tillämpa ett anbudsförfarande.

Villkor för markanvisning

- a) En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

Staden ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

- b) Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.
- c) Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- d) På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.
- e) Markanvisning får ej överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- f) Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med Bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.
- g) Byggherren skall följa beslutade generella krav av Kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.

Val av byggherre

Vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör vid valet av byggherre verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas t ex genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.



Vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Även kostnadsfaktorn är viktig. Stadens invånare är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vidare önskar staden bidra till att underlätta för nya bostadsproducenter att etablera sig på stockholmismarknaden.

Markanvisningspolicy för småhus

Föreslagen markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrättssmåhus skall säljas.

Markanvisningspolicy andra exploateringsfastigheter

För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyn i tillämpliga delar. Exempel på sådana exploateringar är hotell, bebyggelse för kultur och undervisning, samt andra former av bebyggelse för näringslivets behov.

Övergångsregler

För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.

Ekonomi och budgetkonsekvenser

Den i detta tjänsteutlåtande föreslagna markanvisningspolicyn har en inriktning på att marken i första hand skall säljas. Detta innebär högre intäkter och lägre exploateringskostnader i jämförelse med gällande markanvisningspolicy.

De högre intäkterna beror på att marken säljs.

De minskade exploateringskostnaderna beror på att staden vid försäljning inte tar på sig de kostnader som staden enligt praxis gör vid upplåtelse av tomträtt, såsom anslutningsavgift för vatten och avlopp och grundläggningsbidrag.

Exploateringskostnaderna belastas dessutom av kapitaltjänstkostnader (ränta och avskrivning). I och med att stadens exploateringskostnader minskar, minskar också stadens framtida kapitaltjänstkostnader.

Exploateringsnämndens budgetkonsekvenser av en övergång från tomträtsupplåtelse till försäljning av mark på utgiftssidan bl a följande:

- minskade utgifter för va-anslutning
- minskade kostnader för grundläggningsbidrag
- minskade ränte- och avskrivningskostnader.

På intäktsidan innebär övergången från tomträtt till försäljning följande:

- ökade försäljningsinkomster på mark. (I samband med försäljning uppkommer reavinst eller reaförlust. Dessa ingår inte i exploateringsnämndens resultatredovisning utan endast i stadens centrala resultatredovisning).
- på längre sikt uteblivna tomträtsavgälder.

Kontoret kan sammanfattningsvis konstatera att på kort sikt innebär den föreslagna markanvisningspolicyn för exploateringsnämnden minskade kostnader och ökande intäkter från markförsäljningar.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontorets erfarenhet är att det är viktigt att ha klara och entydiga regler för markanvisningar. Detta förslag till markanvisningspolicy redovisar inriktningen för stadens fortsatta arbete med anvisning av stadens mark.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande föreslagen policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter, samt ger kontoret i uppdrag att implementera denna policy.

Slut