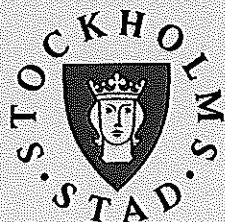


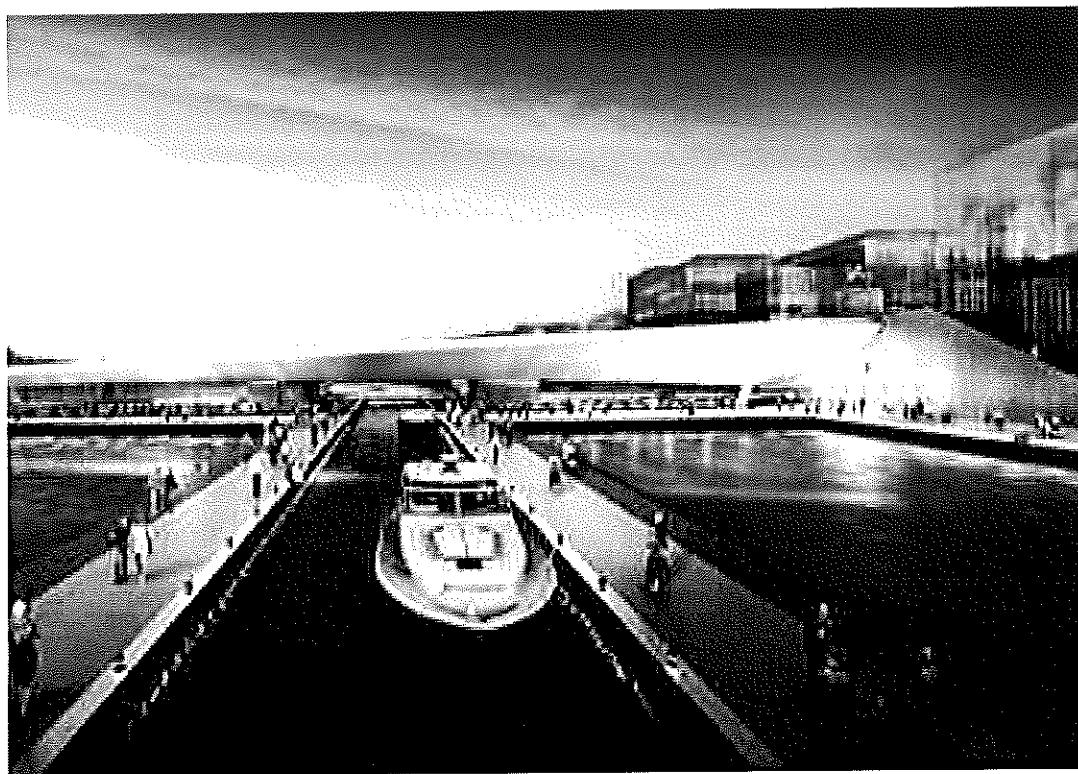
BILAGA 1


Stockholm
The Capital of Scandinavia

FRÅN VISION TILL STAD



Introduktion för alla som vill vara med
och forma framtidens Stockholm



VAR MED OCH BYGG FRAMTIDENS STOCKHOLM

Storstadens puls, den historiska stadskärnan med närhet till både vatten och natur gör Stockholm till en unik huvudstad. 2030 ska Stockholm vara en stad i världsklass. Med gemensamma krafter kan vi lyckas med den visionen, välkommen att delta i att bygga framtidens Stockholm.

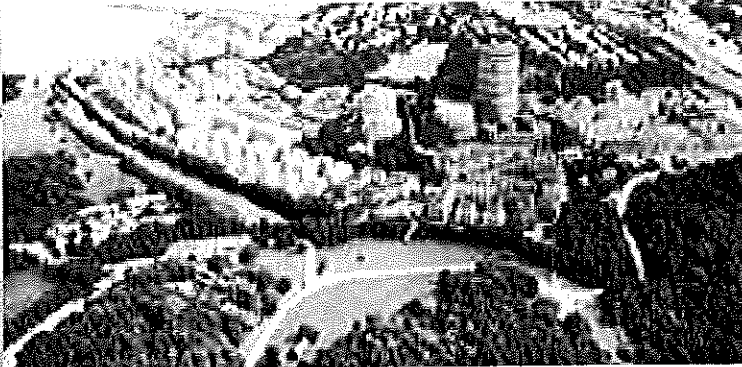
Utvecklingen av Stockholin-Mälarenregionen har stor betydelse för hela Sverige. Det är en mötesplats för människor från olika kulturer, det är också en plats där nya idéer föds och prövas och det är ett centrum för kultur och nöjen. Stockholm är en tillväxtmarknad med ett starkt näringsliv. Här finns kunskap, möjligheter, utmaningar och tempo.

Stockholm är inne i en spännande utveckling. Staden måste planera för bostäder, parker, infrastruktur och arbetsplatser för omkring 200 000 nya stockholmare fram till år 2030. Att bygga en miljonstad kräver ett helhetsperspektiv, där alla delar är lika viktiga. Nya stadsdelar växer successivt fram både inom staden och i andra delar av regionen. Det innebär att staden står inför en rad viktiga utmaningar.

Det är mot den bakgrunden som kommunfullmäktige i Stockholm har antagit en samlad och långsiktig vision för stadens tillväxt och utveckling, Vision 2030 – ett Stockholm i världsklass. Visionen beskriver en stad och region som hänger samman på ett bättre sätt, där det är lättare att röra sig och mötas för dagens och morgondagens stockholmare. Nya levande stadsdelar och mötesplatser som är trygga, där gränserna mellan inner- och ytterstaden har suddats ut, är viktiga strategier, liksom satsningar på modern kollektivtrafik.

Visionen för Stockholm år 2030:

- Stockholm-Mälarenregionen har ett företagsklimat i världsklass som erbjuder en god jordmån för företag att starta och växa i. Här finns allt från internationella storföretag till små tillväxtföretag. Företagsklimatet grundas på tydliga regel- och skattesystem, som gör det enkelt och lönsamt att starta och driva företag.
- Den kreativa sektorn har utvecklats, kultur, idrott och nöjen skapar arbetstillfällen, exportmöjligheter och tillväxt. Stockholm är världskänt för sitt rika och dynamiska kulturliv.
- I regionen finns ett väl fungerande väg- och järnvägsnät, utbyggda flygplatser och hamnar, effektiva system för energiförsörjning och en världsledande IT-infrastruktur.



- I regionen finns en god tillgång till arbetskraft till följd av framgångsrik matchning mellan utbildningsinriktningar och kompetensbehov och av en arbetskraftsinvandring.
- Stockholm är norra Europas finansiella centrum med en stor finansiell sektor, som skapar unika möjligheter till kapitalförsörjning för företag.
- Stockholm är den mest företagsvänliga staden i Sverige, nyföretagandet ligger på en hög internationell nivå.
- År 2050 ska Stockholm vara en stad fri från fossilbränsleanvändning. Utgångspunkten för all stadsplanering är att använda ledande miljöteknik och att utnyttja resurserna effektivt för att nå minsta möjliga miljöpåverkan.

Den nya översiktsplanen

Stockholms stads nya översiktsplan är ett viktigt steg mot att förverkliga de långsiktiga visionerna. Översiktsplanens fyra strategier för stadsutveckling visar hur Stockholm ska växa på ett hållbart sätt och vilka områden i staden som ska utvecklas och förtätas på lång och kort sikt:

- Planeringen för att utveckla de centrala delarna av Stockholm fortsätter – dels med en rad stadsutvecklingsområden i närheten av innerstaden – dels genom förtätning av närförorterna.

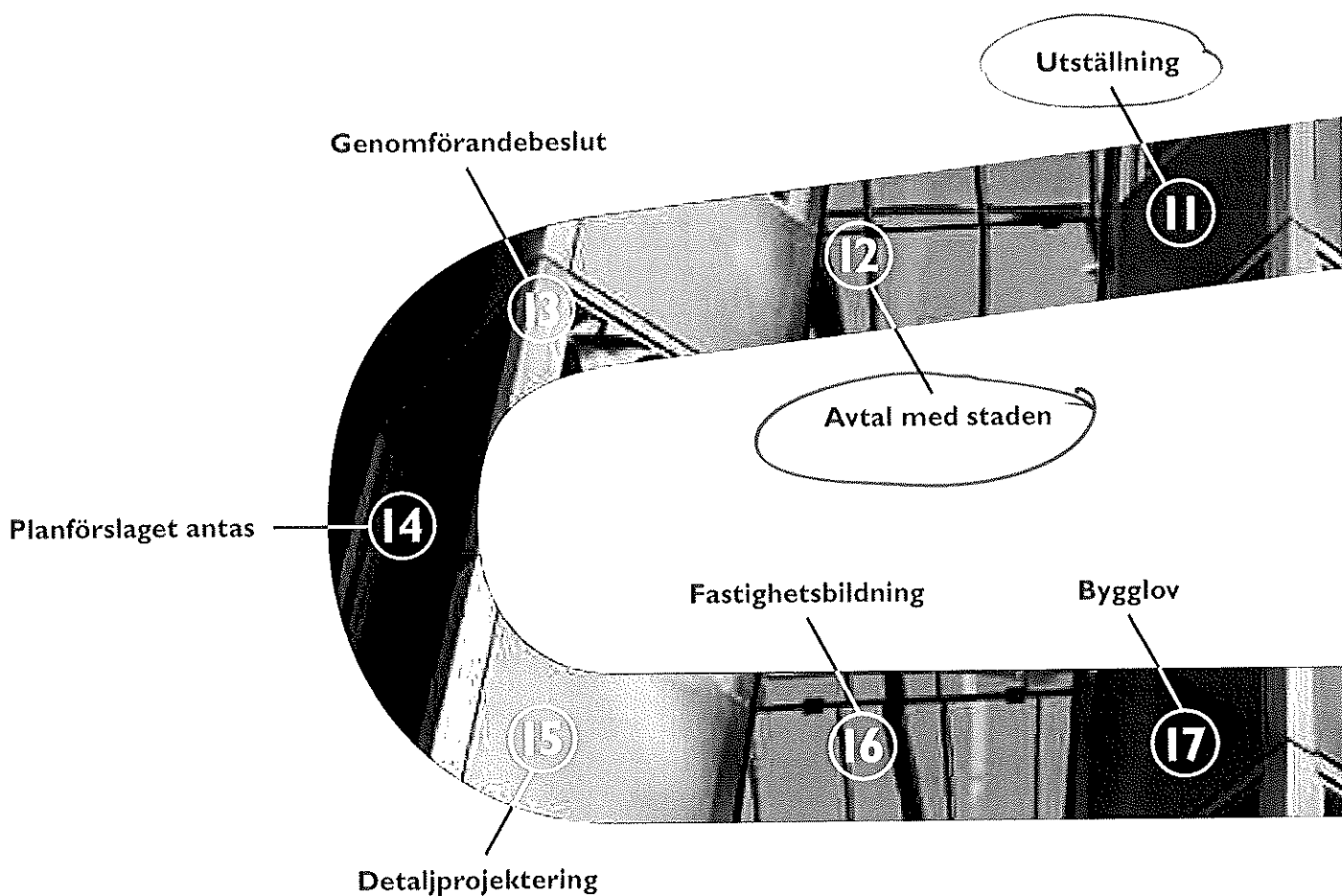
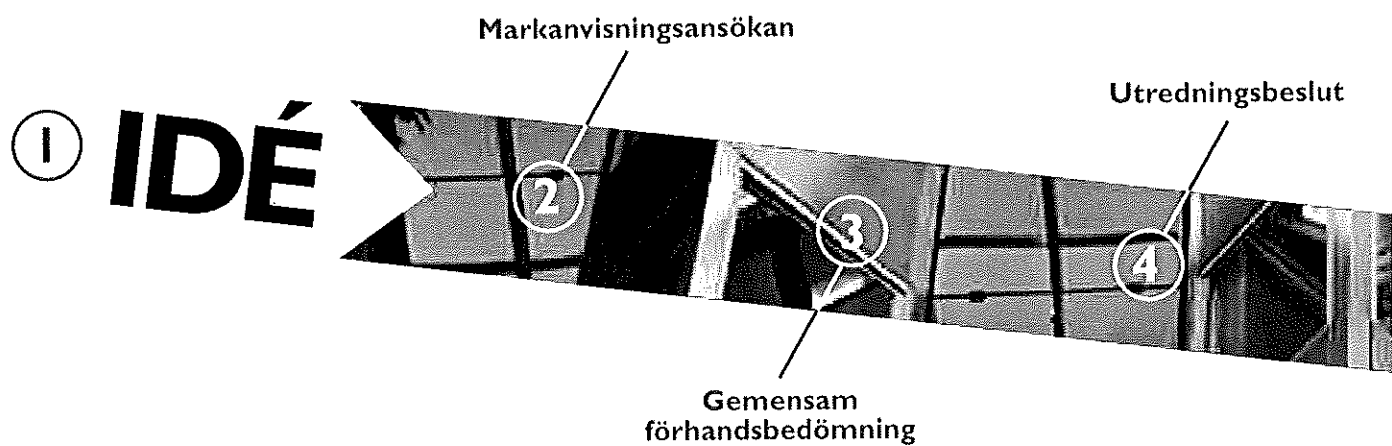
- För att nå en balanserad utveckling krävs en särskild satsning på förtätning och utveckling av tyngdpunkter i ytterstaden.

- Många delar av Stockholm behöver integreras bättre med sin omgivning. En sammankoppling av stadens delar innebär utvecklad infrastruktur med fokus på kollektivtrafik, cykel och gående samt ny sammanhängande bebyggelse.

- En trygg och levande stadsmiljö förutsätter en successiv utveckling av stadsbebyggelsen i hela staden. Kompletteringsbebyggelse ska vara möjlig på många platser, samtidigt som stadens skönhet och unika karaktärsdrag bevaras.

Det är bara genom ett nära samarbete med byggherrar, markägare och andra intressenter som översiktsplanens intentioner kan förverkligas. Ditt bidrag är viktigt. För att underlätta dialogen har Stockholms stad tagit fram den här broschyren. Den ger en enkel och sammanfattande beskrivning av processen från det att din idé presenteras fram till inflyttning. Välkommen att kontakta staden med dina förslag.

FRÅN IDÉ TILL INFLYTTNING



Från idé till inflyttning är en enkel beskrivning av stadsbyggnads- och exploateringsprocessen i Stockholms stad. Huvudaktörerna i processen är byggherren, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

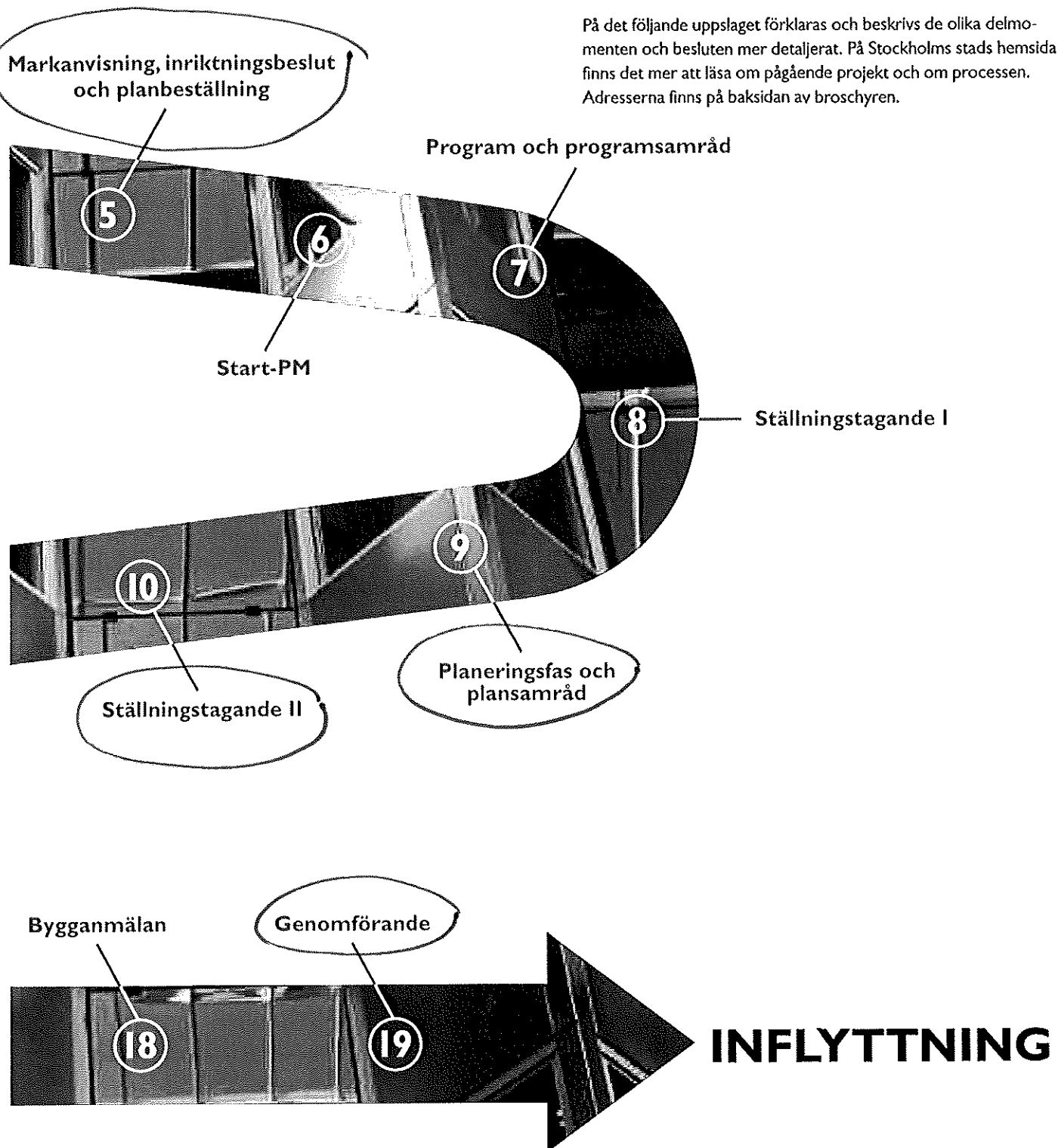
Beroende på om marken är privatägd eller om den ägs av Stockholms stad ser exploateringsprocessen något olika ut. Storleken på projektet är också viktig för hur förslaget utvecklas fram till ett inflyttningsklart hus. Stadsbyggnads- och exploateringskontoren samarbetar, men de har olika ansvarsområden.

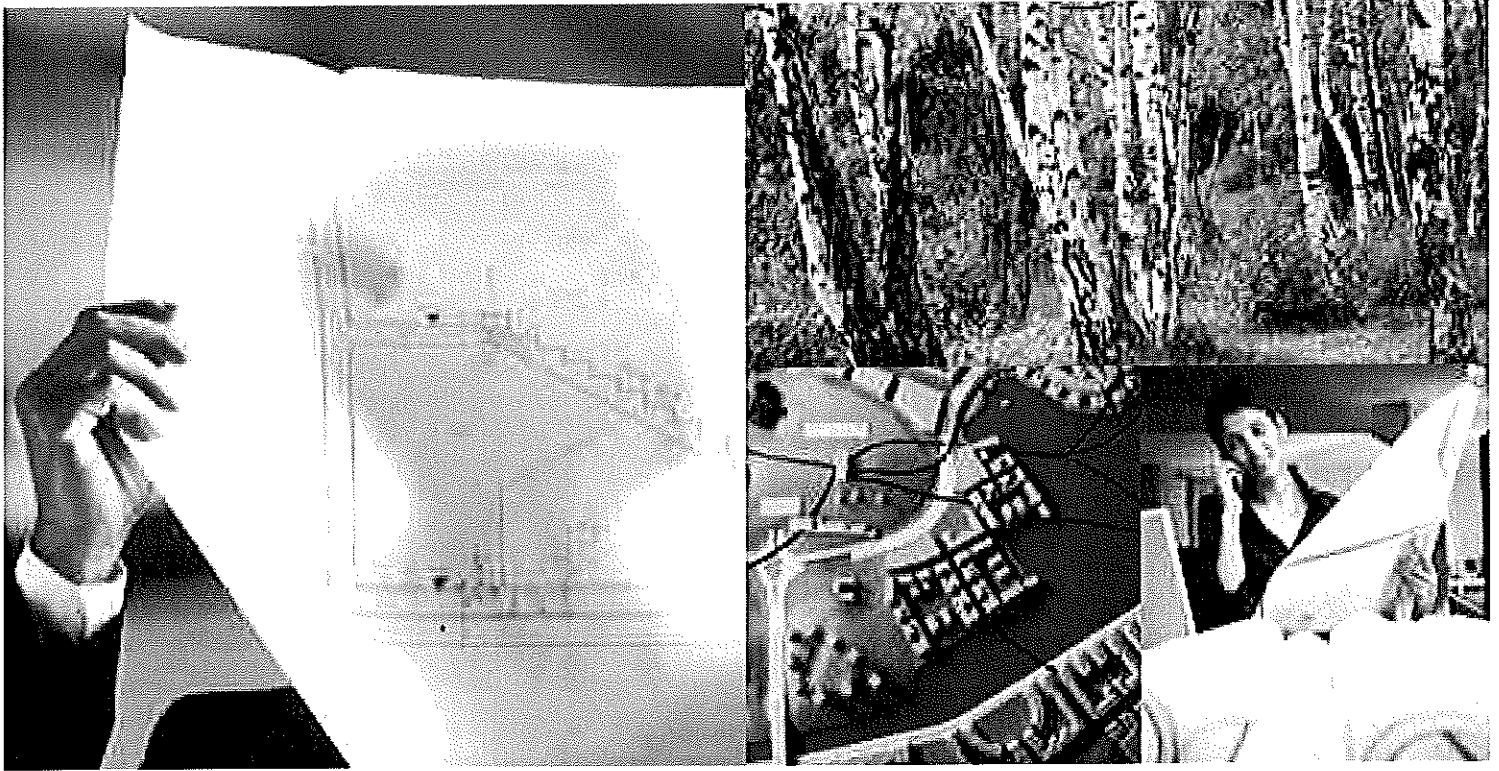
Stadsbyggnadskontoret har myndighetsansvaret att ta fram detaljplaner och bygglov för den nya bebyggelsen. Planprocessen är noga reglerad i plan- och bygglagen som anger att olika intressen ska vägas samman och att samråd med allmänheten är en viktig del.

Exploateringskontoret ansvarar bland annat för att allmänna anläggningar som gator, torg och parker byggs enligt den standard som staden kräver, när nya detaljplaner tas fram. Om marken för den nya bebyggelsen är privatägd bekostas de allmänna anläggningarna av den privata markägaren. Om marken ägs av staden så bekostar staden de allmänna anläggningarna. Kontoret ansvarar också för markanvisning, försäljning och tomträttopplåtelse av mark som ägs av staden. Hur det går till kan du läsa om i broschyrerna *Markanvisningspolicy* och *Tomträtter*.

Arbetet sker i samråd med de som berörs av förslaget, inte minst de boende. Processen innebär också att andra förvaltningar i Stockholms stad samverkar. Det kan till exempel vara trafikkontoret, miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna. Även länsstyrelsen har en viktig roll.

På det följande uppslaget förklaras och beskrivs de olika delmomenten och besluten mer detaljerat. På Stockholms stads hemsida finns det mer att läsa om pågående projekt och om processen. Adresserna finns på baksidan av broschyren.





PROCESSEN – SÅ GÅR DET TILL

Som byggherre är du aktiv genom hela processen. Du deltar med de underlag och utredningar som behövs för markanvisning och planarbete och du medverkar i utformningen av planförslaget. Arbetet sker i samråd med alla som berörs av förslaget.

1. Idé

Stadsbyggnads- och exploateringsprocessen i Stockholm börjar alltid med en idé från en byggherre eller från staden.

2. Markanvisningsansökan

Om marken ägs av staden lämnar byggherren in en *markanvisningsansökan* till exploateringskontoret.

Om marken är privatägd beställer byggherren en detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

3. Gemensam förhandsbedömning

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret gör en gemensam bedömning av idén. Besked lämnas inom tre månader om en plats är möjligt att pröva för ny bebyggelse.

4. Utredningsbeslut

I stora och komplicerade projekt börjar exploateringsprocessen med att exploateringsnämnden fattar ett *utredningsbeslut*. Beslutet innebär att nämnden avsätter en budget för att så tidigt som möjligt utreda om projektet är genomförbart.

5. Markanvisning, inriktningsbeslut och planbeställning

Om projektet bedöms vara möjligt att gå vidare med fattar exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut och ett beslut om att beställa detaljplan hos stadsbyggnadsnämnden. Om marken ägs av staden upprättas ett *markanvisningsavtal* med byggherren och exploateringsnämnden fattar beslut om *markanvisning*. Markanvisning är ett löfte om att ensamt få förhandla med staden om viss mark, under viss tid och på vissa villkor. I vissa fall, t.ex. inom större exploateringsområden där flera bygg-

herrar medverkar, kan markanvisning komma att ske i ett senare skede. Markanvisning kan ske antingen genom att staden direktanvisar ett område eller genom ett anbudsförfarande.

6. Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden tar beslut om att påbörja planarbete. Som underlag finns ett *Start-PM* som beskriver planförslaget i grova drag och anger vilka frågor som ska behandlas, vilken typ av planprocess som ska användas. Innan planarbetet påbörjas upprättas ett planavtal, som reglerar stadsbyggnadskontorets och byggherrens åtaganden. Här bestäms också en tidsplan och budget för planarbetet. Vid processer utan programskede utgår punkt 7 (*Program och programsamråd*) och 8 (*Ställningstagande 1*) och processen fortsätter direkt vid punkt 9 (*Planeringsfas och plansamråd*).

7. Program och programsamråd

Om det bedöms nödvändigt utarbetar stadsbyggnadskontoret ett *program* som ligger till grund för ett *programsamråd*. Under programsamrådet får boende i närheten och andra remissinstanser information om förslaget och ges möjlighet att lämna synpunkter. Efter programsamrådet upprättas en remiss- och samrådsredogörelse, och vid behov går ärendet till stadsbyggnadsnämnden för ställningstagande.

8. Ställningstagande 1

Stadsbyggnadsnämnden godkänner programmet som utgångspunkt för detaljplaneringen.

9. Planeringsfas och plansamråd

Här arbetas ett mer konkret och detaljerat planförslag fram. Stadsbyggnadskontoret gör avvägningar mellan olika intressen som baseras på utredningar framtagna av byggherrar. Vanliga frågor att hantera är risker, buller, luftkvalitet och barnkonsekvenser. Byggherren genomför i regel förprojektering. Staden



genomför också en förprojektering och gör en investeringsbedömning av allmän plats. Om marken är privatägd anger staden hur den allmänna platsen ska byggas ut, alternativt får byggherren lämna ett exploateringsbidrag till staden som då bygger ut de allmänna anläggningarna. När förslaget till detaljplan är klart genomförs ett *plansamråd*, som i princip följer samma mönster som programsamrådet. På samma sätt som vid programsamråd upprättas en remiss- och samrådsredogörelse. Vid behov går ärendet till stadsbyggnadsnämnden.

10 Ställningstagande II

Stadsbyggnadsnämnden tar ställning till alla inkomna synpunkter och remissvar och ger direktiv om hur planarbetet ska gå vidare eller om det ska avbrytas.

11 Utställning

Det slutliga planförslaget ställs ut under minst tre veckor i Tekniska Nämndhuset, s.k. *Utställning*. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen senast under utställningstiden.

12 Avtal med staden

I samband med utställningen upprättas ett *exploateringsavtal* eller en *överenskommelse om exploatering* mellan byggherren och exploateringskontoret.

Om marken är privatägd upprättar exploateringskontoret i samband med utställningen ett exploateringsavtal med byggherren som bl.a. reglerar hur och vem som ska bygga ut de allmänna anläggningarna inom planen. Då marken är privatägd bekostas de allmänna anläggningarna av byggherren.

Om marken ägs av staden ansvarar exploateringskontoret för att de allmänna anläggningarna byggs ut i enlighet med den nya detaljplanen. I samband med utställningen upprättar exploateringskontoret en *överenskommelse om exploatering*. Avtalet reglerar byggherrens tillgång till stadens mark, klargör övrigt ansvar samt anger kvalitetskrav för gestaltning och miljö- och energifrågor.

13. Genomförandebeslut

Efter att detaljplanen varit på utställning fattar exploateringsnämnden ett genomförandebeslut. Större *genomförandebeslut* eller beslut av principiell betydelse fattas av kommunfullmäktige.

14. Planförslaget antas

Efter genomförandebeslutet går planförslaget till stadsbyggnadsnämnden för antagande. Större planer eller planer av principiell betydelse godkänns av nämnden och går till kommunfullmäktige för antagande. Detaljplanen vinner laga kraft om den inte överklagas inom tre veckor.

15. Detaljprojektering

Efter att detaljplanen antagits påbörjar byggherren och staden sina respektive detaljprojekteringar.

16. Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför *fastighetsbildningen*. Om marken ägs av staden kan sedan exploateringskontoret antingen sälja eller upplåta marken till byggherren.

17. Bygglov

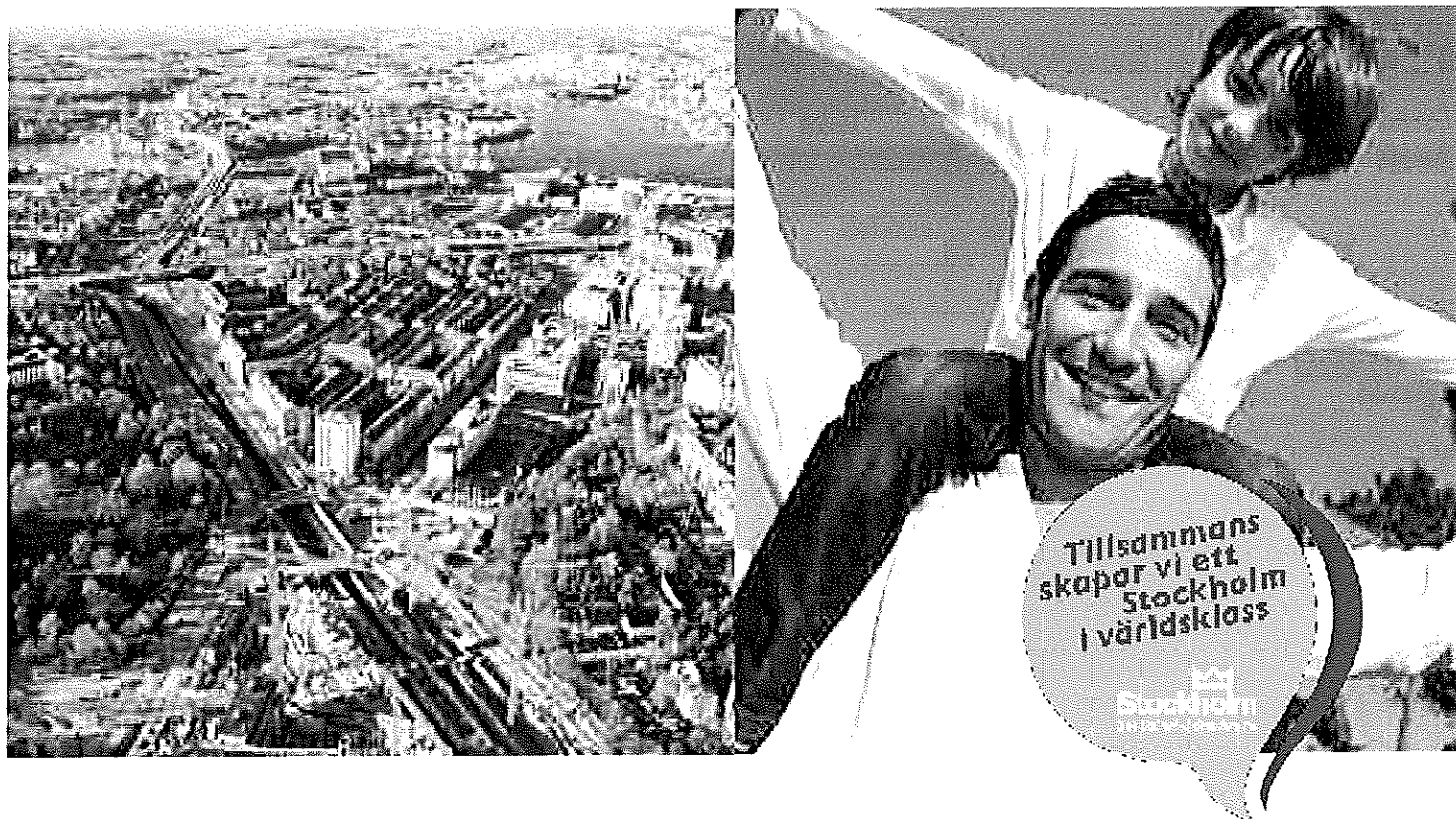
Krävs i de flesta fall av nybyggnad eller ändring och bör sökas i god tid av byggherren eller annan i projektet. Beslut fattas av stadsbyggnadskontoret eller i särskilda fall av stadsbyggnadsnämnden.

18. Bygganmälan

Bygganmälan görs av byggherren senast tre veckor före byggstart och följs i regel av byggsamråd och beslut om kontrollplan.

19 Genomförande

Byggherren ansvarar för ledningssamordningen, för att samhällskraven följs och för att övriga tillstånd söks, t.ex. TA-planer och etableringar. Nu görs även byggherrens och stadens entreprenadupphandlingar. När bebyggelsen är färdigställd och godkänd erhåller byggherren ett slutbevis.



Stockholms stads exploateringskontor

Exploateringskontoret är en av Stockholms stads förvaltningar och lyder under exploateringsnämnden. Kontoret ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden och samordning av stadens miljöprofilområden. Kontoret har cirka 140 anställda och finns i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

Stockholms stads stadsbyggnadskontor

Stadsbyggnadskontoret är en av Stockholms stads förvaltningar och lyder under stadsbyggnadsnämnden. Kontoret ansvarar för översiktsplanering, upprättar detaljplaner, beviljar bygglov och upprättar de kartor som behövs för byggnation. Kontoret tar också fram de omfattande kunskapsunderlag som behövs för olika aspekter av stadsbyggandet. Kontoret har omkring 300 anställda och finns i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

Kontakt

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Besöksadress

Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4

E-post

fornamn.efternamn@expl.stockholm.se

Telefon

08-508 276 00 vxl

Kontakt

Stadsbyggnadskontoret
Box 8314
104 20 Stockholm

Besöksadress

Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4

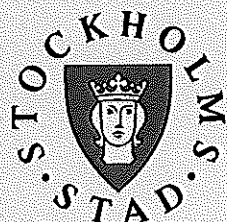
E-post

fornamn.efternamn@sbk.stockholm.se

Telefon

08-508 260 00 vxl

Foto och copyright: Lennart Johansson, Aaro Designsystem, Folkhem genom Wingårdhs Arkitektkontor AB, Dynagraph, SKB genom Wingårdhs Arkitektkontor, Yanan Li, Foster + Partners och Berg Arkitektkontor, Staffan Trägårdh, White arkitekter samt Matton bildbyrå.



www.stockholm.se/exploateringskontoret
www.stockholm.se/stadsbyggnadskontoret