

**Utlåtande 2015:145 RI (Dnr 123-1344/2015)**

## **Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter**

Förslag från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämndens förslag till ”Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter” godkänns enligt bilaga 2 till utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår i utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Karin Wanngård** anför följande.

Ärendet

I samband med kommunfullmäktiges budget 2015 med inriktning för 2016 och 2017 ska nya riktlinjer för markanvisningar antas i staden.

Förslaget till ny policy skiljer sig mot nuvarande policy, bland annat i utgångspunkter och mål som tar bäring från inriktningen i budget 2015. Det gäller framför allt takten i byggandet och prioriterade grupper och upplåtelseformer. Bland annat ska andelen hyresrätter öka. För villkoren kring prissättning och för olika upplåtelseformer föreslår exploateringsnämnden i huvudsak samma principer som tidigare, med skillnaden att om särskilda skäl föreligger så kan nämnden besluta om att mark för bostadsrätter ska upplåtas med tomträtt.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Sveriges Arkitekter, Byggmästareföreningen, Hyresgästföreningen Stockholm och Jagvillhabostad.nu Stockholm. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB, S:t Erik Markutveckling AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Trafikkontoret har inkommit med ett kontorsyttrande.

Byggmästareföreningen, Hyresgästföreningen Stockholm och Jagvillhabostad.nu Stockholm har ej inkommit med svar. Dessutom har Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden samt Samfundet S:t Erik inkommit med svar.

*Stadsledningskontoret* föreslår att markanvisningspolicyn godkänns samt att exploateringsnämnden beaktar vad som framgår av kontorets tjänsteutlåtande. Stadsledningskontoret konstaterar bland annat att riktlinjerna för markanvisningar tillsammans med översiktplanen och kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet är centrala delar när staden utvecklas och att staden, i huvudsak, kommer utgå från att stadens mark säljs till marknadspris, då stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och därför måste förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Kontoret anser vidare att det är viktigt att exploateringsnämnden säkerställer en god kännedom om marknadsläget vid förfarandet anbud på pris och tävling.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* tillstyrker 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, då miljöförvaltningen med sin kompetens kan bidra till att effektivisera stadsbyggnadsprocessen och till att det blir en bra boendekvalitet ur miljö- och hälsosynpunkt i de nya områden som planeras.

*Stadsbyggnadsnämnden* konstaterar att de flesta förändringar som föreslås i och med förslaget är motiverade av att svara upp mot de mål som fastställts av kommunfullmäktige i budget för 2015, och av ambitionen att uppnå större

transparens. Vidare anser nämnden att förslaget erbjuder verktyg som kan användas för att uppnå stadens olika mål, samt för att utveckla stadens arbete med stadsutvecklingsprocessen.

*Trafikkontoret* ser positivt på den nya markanvisningspolicyn.

*Skarpnäcks stadsdelsnämnd* har inget att erinra mot förslaget.

*Spånga-Tensta stadsdelsnämnd* avstår från att lämna synpunkter i rubricerat ärende.

*Södermalms stadsdelsnämnd* framhåller att det är viktigt att stadsdelsförvaltningarna får en aktiv roll i markanvisningsprocessen.

*Stockholms Stadshus AB* ser positivt på exploateringsnämndens förslag till ny policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter. Särskilt positivt ser koncernledningen till ambitionen att öka transparensen och tydligheten i formerna för markanvisning.

*Fastighetsägarna Stockholm* anser att det är av stor betydelse att staden markanvisar till många aktörer och att både kommunala och privata byggherrar måste bygga mycket mer för att klara vällovliga och ambitiösa byggmål.

*Sveriges Arkitekter* är mycket positiva till att Stockholms stad har tagit fram en markanvisningspolicy med ambitioner både när det gäller att öka bostadsbyggandet, inte minst till prioriterade grupper, och när det gäller en högre arkitektonisk kvalitet.

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet* tillstyrker förslaget och efterfrågar förtydliganden i vissa delar för att bland annat öka transparensen i beslutsfattandet.

*Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden* anför att de gärna ser en central funktion som kan ha ett samlat ansvar över uppförande av specialbostäder..

*Samfundet S:t Erik* anser att exploateringsintresset måste underordnas en övergripande planering och det gemensammas bästa.

## Mina synpunkter

Det råder en omfattande bostadsbrist i dagens Stockholm. Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm såväl som för att garantera alla människors rätt till en bostad. Byggandet ska öka kraftigt och processerna ska gå snabbare. Hyresrätter och bostäder till grupper som står långt från bostadsmarknaden ska prioriteras. Med fler bostäder och god planering ska den geografiska segregationen motverkas. Målet är att bygga 40

000 nya bostäder mellan 2014 och 2020 och 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter.

En viktig strategisk förutsättning för framtidens stadsutveckling i Stockholms stad är rådigheten över marken. Stockholms stad äger cirka 70 procent av marken inom kommunens gränser. Genom en aktiv markpolitik är det möjligt att påverka framtidens Stockholm. Under många år har mark- och stadsbyggnadspolitiken präglats av ett allt för lågt byggande där det varit viktigare att maximera stadens intäkter än att bygga en stad för alla stockholmare. Ett sådant exempel är det mycket låga byggandet av hyresrätter. Enbart 30 procent av bostäderna som byggts de senaste åtta åren var hyresrätter. Detta samtidigt som tiotusentals hyresrätter ombildades till bostadsrätter, vilket också bidrog till en ökad segregation. Det vi kan konstatera är att politikens prioriteringar är viktiga för hur staden utvecklas och för vilka. I detta spelar markpolitiken en central roll. Med anledning av detta uppdrogs åt exploateringsnämnden att ta fram en ny markanvisningspolicy för Stockholms stad. Den nya policyn ska genomsyras av transparens och syfta till att bygga fler bostäder med en god arkitektur och till en rimlig kostnad.

Den primära förändringen från den tidigare markanvisningspolicyn är att två nya förfaranden för markanvisning införs. I förslaget till ny markanvisningspolicy finns fyra förfaranden; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris eller tävling. Detta är positivt och innebär att markanvisningsprocessen på ett bättre sätt kan bidra till att uppfylla kvalitets- och kvantitetsmålen för bostadsbyggandet.

En annan faktor som varit viktig för den nya policyn är att öka transparensen i markanvisningsprocessen. Den nya metoden med markanvisning efter jämförelseförfarande har i syfte att stärka transparens och kvalitet i processen. Detta är också något som flera remissinstanser betonar som avgörande. Arbetsformerna för jämförelseförfarandet kommer därför att utvecklas för att garantera en transparent och tydlig process där det framgår i tidigt skede vilka kvalitéer som staden efterfrågar. Därutöver ska även bevekelsegrunderna till att en viss byggherre blivit tilldelad en markanvisning tydligt redovisas för nämnden kopplat till de, av staden efterfrågade, kvalitéerna. I övrigt är det viktigt att exploateringskontoret har en god dialog med byggherrar och att återkoppling sker löpande med dem som lämnat in ansökan om markanvisning.

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och därför måste de förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. När stadens mark säljs ska det ske till marknadspris. Den nya policyn innebär att

kvalitetsfaktorer får en större betydelse för tilldelning av mark, samt att staden vid olika typer av tävlings- eller jämförelseförfaranden kan utgå från ett fast pris. Sammanvägt innebär detta att en god arkitektur och andra stadsbyggnadskvalitéer, så som sociala och miljömässiga kvalitéer kan bli en del av marknadsprissättningen.

I markanvisningspolicyn möjliggörs det att bygga bostadsrätter med tomträtt. Syftet är att få igång ett byggande av bostadsrätter i områden med hög andel hyresrätter. Denna metod ska enbart användas i undantagsfall på platser där det annars inte hade varit möjligt att bygga bostadsrätter.

Markanvisningspolicyn är ett av flera strategiska dokument som påverkar stadsbyggnadsprocesser. För att ta tillvara de möjligheter som en ny markanvisningspolicy ger, men också för att undvika suboptimering med andra nämnders mål och stadsövergripande dokument, krävs ett gott och nära samarbete inom staden.

Avslutningsvis är det angeläget att påpeka vikten av långsiktiga aktörer för bostadsbyggandet i Stockholm. Fram till år 2030 ska det byggas 140 000 bostäder i staden samtidigt som både staden och regionen har en mycket kraftig befolkningstillväxt. Under den perioden kommer konjunkturen svänga flera gånger vilket också kommer påverka efterfrågan på bostäder. Det är därför viktigt att det skapas en mångfald av projekt både inom större utvecklingsområden men också mindre projekt för att möta konjunktursvängningar och hålla en hög byggtakt över tid, samt att de aktörer som staden samarbetar med också har en god ekonomisk uthållighet.

En framgångsrik samverkan mellan staden, statliga intressen och ett stort antal byggherrar är en förutsättning för att bostadsförsörjningen ska kunna klaras i denna mycket snabbväxande region.

## Bilaga

1. Reservationer m.m.
2. Förslag till markanvisningspolicy

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi konstaterar att förslaget till ny markanvisningspolicy inte innebär några förändringar gentemot den nuvarande policyn. När ärendet hanterades i

exploateringsnämnden den 20 augusti 2015 framgick det tydligt av tjänsteutlåtandet att försäljning av mark fortsatt ska ske till aktörer som avser att bygga bostadsrätter och att stadens utgångspunkt är att mark ska säljas till marknadspris. Det är positivt. Vidare har ambitionen från exploateringsnämnden också varit att öka tydligheten i formerna för markanvisning och vilka krav staden ställer på aktörerna på bostadsmarknaden. Detta är på det hela taget bra och vittnar om att verkligheten tycks ha kommit ifatt nuvarande politiska majoritet.

Vi ser dock med oro på att de allmännyttiga bostadsbolagen nu kommer att ges en kommunal gräddfil på Stockholms bostadsmarknad, med markanvisningar på ideologisk grundval. Det riskerar att slå hårt på externa aktörer som både vill och kan bygga hyresrätter. Med Alliansen i majoritet har det varit tydligt hur en mångfald av aktörer också innebär att det blir en mångfald i upplåtelseformer. Hälften av alla markanvisningar 2006–2014 har avsett nya hyresrätter. Det finns närmare 100 byggföretag på Stockholmsmarknaden, vilket av naturliga skäl är ytterst viktigt för att kunna hålla en fortsatt hög produktionsnivå och säkerställa konkurrensen. Det vore olyckligt om den rödgrönrosa majoritetens bostadspolitik i praktiken innebär att privata aktörer trängs undan av ideologiska skäl.

Tyvärr kan vi se att den rödgrönrosa majoriteten i realiteten nu sänker ambitionerna för bostadsbyggandet. De nya bostäder som kommer på plats under innevarande mandatperiod kommer vara ett resultat av de 122 000 bostäder som Alliansen lämnade över i olika planerings- och genomförandeskedan, snarare än ett resultat av någon aktiv bostadspolitik från de rödgrönrosa.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämndens förslag till ”Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter” godkänns enligt bilaga 2 till utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår i utlåtandet.

Stockholm den 2 december 2015

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö och Lars Jilmstad (alla M), Lotta Edholm (L) och Karin Ernlund (C) med

hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

I kommunfullmäktiges budget 2015 med inriktning för 2016 och 2017 finns ett antal riktlinjer för exploateringsnämndens verksamhet med bäring dels på markanvisningspolicyen men också på planering och bostadsbyggandet i bredare perspektiv. Riktlinjer som berör markanvisningar är bland annat:

- Takten i byggandet ska öka. Staden har som mål att bygga
- 40 000 bostäder till 2020, och 140 000 bostäder till 2030.
- Fler bostäder med god arkitektur och fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper ska byggas (unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden).
- En tät, yteffektiv, klimatsmart, kollektivtrafiknära bebyggelse ska premieras.
- En god funktionsblandning och mångfald av upplåtelseformer ska eftersträvas i alla stadsdelar. Andelen hyresrätter skall öka.
- Fler mindre aktörer ska ges möjlighet att delta i byggandet.
- Innovativt byggande ska uppmuntras och tydligare krav ska ställas på byggföretagen.

Förslaget till ny policy skiljer sig mot nuvarande policy dels i utgångspunkter och mål som tar bäring från inriktningen i budget 2015. Det gäller framför allt takten i byggandet och prioriterade grupper och upplåtelseformer. Bl a ska andelen hyresrätter öka. För villkoren kring prissättning och för olika upplåtelseformer föreslår exploateringsnämnden i huvudsak samma principer som tidigare, med skillnaden att om särskilda skäl föreligger så kan nämnden besluta om att mark för bostadsrätter ska upplåtas med tomträtt.

Nedan följer de huvudsakliga komponenterna i stadens nya markanvisningspolicy.

#### **Former för markanvisning**

Den största skillnaden jämfört med tidigare policy gäller formerna för markanvisning. I nuvarande policy tillämpar exploateringsnämnden 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. De kan sammanfattas enligt följande:

Vid en *direktanvisning* har en byggherre själv föreslagit ett projekt, och vid behov skissat på möjligheterna att bebygga platsen. Förslagen bedöms på



förvaltningsnivå och sammanvägs med önskemål om upplåtelseform och stadens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav staden ställer. Motivet till anvisning och en bedömning av hur byggherren uppfyller stadens krav redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden.

Vid en *direktanvisning efter jämförelseförfarande* har flera byggherrar sökt markanvisning på i princip samma plats. Ett antal byggherrar kan då ombes att skissa på byggnadsvolymer och gestaltningsidéer och andra särskilda förutsättningar som krävs för projektet. Formen är inte att betrakta som ett tävlingsförfarande, utan byggherren kan själv avgöra sin ambitionsnivå att utveckla sitt förslag. Metoden kan även användas när staden själv har identifierat en möjlig plats för bebyggelse, men där ett anbudsförfarande inte bedöms vara nödvändigt eller lämpligt. Det kan gälla såväl enskilda områden som större utbyggnadsområden där staden har utrett förutsättningarna genom områdesprogram. Motivet till anvisning och en bedömning av hur byggherren uppfyller stadens krav redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden.

*Anbud på pris* bör göras i sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i stadens olika områden. Alla inbjudningar läggs upp på stadens webbplats. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive anbud. I normalfallet vinner högsta anbud, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsfrågan uppfylls.

När staden önskar uppfylla särskilda idéer om utformning eller användning kan *tävling* tillämpas. Även i dessa fall läggs tävlingen upp på stadens webbplats med de dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive tävling. Förslagen utvärderas av en jury med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Vid tävling sker prissättning genom fast pris till bedömt marknadsvärde alternativt tomträttsupplåtelse.

### **Prissättning av mark**

Policyn anger att staden måste förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd vid försäljning av mark som staden äger. Stadens utgångspunkt är därför att mark ska säljas till marknadspris.

### **Tomträtt och tomträttsavgäld**

För nyttjandet av en tomträtt betalar tomträttshavaren en årlig tomträttsavgäld till staden som löper oförändrat inom en avgäldsperiod på normalt 10 år. Tomträttsavgälden är fastställd av kommunfullmäktige områdesvis inom staden.

Avgäldsnivån för bostäder är normalt relativt låga i förhållande till vad ett marknadsmässigt försäljningspris för bostäder, men är olika höga i olika delar av staden beroende på vad marken är värd.

### **Val och krav på byggherrar**

Både vid anbud och direktanvisning samt tävling tas hänsyn till byggherrens ekonomi och kreditvärdighet, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Vid val av byggherre beaktas också:

- Hur väl byggherren uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt
- Aktörens tidigare genomförda projekt som t.ex. nytänkande, arkitektur, förmåga att hålla tidsplaner, långsiktig fastighetsförvaltning samt låga boendekostnader

Vidare anges i policyn att staden bör vid valet av byggherre också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar att etablera sig i Stockholm.

### **Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus**

- Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Marken för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde. Om särskilda skäl föreligger kan exploateringsnämnden besluta att mark för bostadsrättslägenheter upplåts med tomträtt.
- Stockholms stads markanvisningspolicy 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.
- För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyn i tillämpliga delar.

**Övrigt** Den nya markanvisningspolicyn stipulerar också övriga villkor förenade med en markanvisning exempelvis;

- att markanvisningen gäller i 2 år
- att byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet
- att byggherren, på stadens begäran, ska upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder

- att byggherren ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden

Avslutningsvis ger policyn exempel på vad man ska tänka på i en markanvisningsansökan, hur denna behandlas i staden och när byggherren får besked.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 20 augusti 2015 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del kontorets förslag till ny policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner policyn.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) och Abit Dundar (FP), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 17 juni 2015 har i huvudsak följande lydelse.

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen har i budget 2015 gett exploateringsnämnden i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för markanvisningar. Sedan 2014 finns också en ny lag, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Enligt lagen skall en kommun anta riktlinjer för markanvisningar som innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Kontoret föreslår en ny policy som skall möta stadens mål om att bygga 40 000 klimatsmarta bostäder fram till 2020 och 140 000 bostäder fram till 2030. Policyn syftar till att uppfylla riktlinjerna i budget för bostadsbyggandet och uppfylla de krav som lagstiftningen ställer. Ambitionerna har också varit att öka tydligheten i formerna för markanvisning och vilka krav staden ställer på aktörerna på bostadsmarknaden. Den största skillnaden mot nuvarande policy gäller formerna för markanvisning. I nuvarande policy tillämpar kontoret 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.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner föreslagen policy

för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner densamma.

### **Bakgrund**

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 19 april 2007 om nuvarande markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter. Markanvisningspolicyn kompletterades 2010 med information till byggherrarna om tillvägagångssättet vid ansökan om markanvisning. Kommunstyrelsen har i budget 2015 gett exploateringsnämnden i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för markanvisningar.

Sedan 2014 finns också en ny lag, Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Enligt lagen skall en kommun anta riktlinjer för markanvisningar som innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Syftet med markanvisningspolicyn är att uppfylla riktlinjerna i budget för bostadsbyggandet och uppfylla de krav som lagstiftningen ställer.

### **Inriktning i Budget 2015**

I budget 2015 finns ett antal riktlinjer för exploateringsnämndens verksamhet med bäring dels på markanvisningspolicyn men också på planering och bostadsbyggandet i bredare perspektiv. Riktlinjer som berör markanvisningar är bl a att:

- Takten i byggandet skall öka. Staden har som mål att bygga 40 000 bostäder till 2020, och 140 000 bostäder till 2030
- Fler bostäder med god arkitektur och fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper skall byggas (unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden).
- En tät, yteffektiv, klimatsmart, kollektivtrafiknära bebyggelse skall premieras.
- En mångfald av upplåtelseformer skall byggas. Minst hälften skall vara hyresrätter och de kommunala bostadsbolagen skall få markanvisningar motsvarande minst 2500 lägenheter per år. Minst 700 studentbostäder och 700 små, yteffektiva hyresrätter skall markavisas årligen
- Fler mindre aktörer skall ges möjlighet att delta i byggandet
- Innovativt byggande skall uppmuntras och tydligare krav skall ställas på byggföretagen
- 

### **Markanvisningsläget i Stockholm**

I Stockholm finns ett högt tryck på nya bostäder och staden har också kontinuerligt ökat antalet markanvisningar under de senaste åren. Även antalet aktörer på bostadsmarknaden ökar. Under perioden 2011- maj 2015 markanvisades totalt 20 981 lägenheter till 99 olika aktörer. I markanvisningsregistret finns uppskattningsvis ca 300 byggherrar. Kontoret följer regelbundet upp gjorda markanvisningar och redovisar

statistiken på stadens webbplats. Man kan konstatera att markanvisningarnas fördelning mellan de byggherrar som fått markanvisning sedan 2011 i antal lägenheter i procent av det totala antalet lägenheter ligger i snitt på ungefär en procent, med ett fåtal större aktörer som har mellan 2-5% av antalet lägenheter. De tre kommunala bostadsföretagen har dock en särställning med mellan ca 6-10% per bolag av den totala mängden lägenheter, vilket beror på att staden har ett utpekat bostadsmål för sina egna bolag samt att de innehar en stor mängd tomträtter som går att utveckla. Utöver de kommunala bolagen så sker en del markanvisningar även till andra befintliga tomträttsinnehavare som vidareutvecklar sina befintliga fastigheter.

Det är hög efterfrågan på mark i hela staden. Trycket är mycket högt i innerstaden och inre ytterstaden, men man kan märka tydliga tendenser att trycket ökar även längre ut i ytterstaden. I stadsdelar där det är mindre tryck på markanvisningar är det särskilt viktigt att kanalisera nya projekt till de lägen i stadsdelen där aktörer är intresserade av att bygga.

### **Erfarenheter från nuvarande policy**

Staden fördelar i dag i huvudsak markanvisningar genom direktanvisning, samt också genom anbud på pris och tävlingar. "Stockholmsmodellen" bygger på att byggherrar är aktiva och på egna initiativ tar fram möjliga projekt och ansöker om markanvisning för dessa. Av gjorda markanvisningar sedan 2011 t o m maj 2015 har 23 559 lägenheter (94 %) getts som direktanvisning.

Anbud på pris görs i den omfattning som krävs för att staden skall ha goda kunskaper om marknadsvärdet för stadens mark. Av gjorda markanvisningar sedan 2011 har 1473 lägenheter (knappt 6 %) getts via anbud.

Tävling har också skett på utformning och/eller användning. Tävlning inkluderas i statistiken över anbud ovan. Sedan 2014 har följande tävlingar genomförts, samtliga på tomträttsupplåtelse:

- Brofästet Norra Djurgårdsstaden – Plusenergihus (energi/miljö och arkitektur)
- Älvsjö 1:1/Snösätra, Rågsved – hållbarhet/urban odling
- Liljeholmen 1:1, Midsommarkransen – billiga och yteffektiva bostäder för unga

Stockholms stad har sedan några år deltagit i ett samarbete med Botkyrka, Haninge, Nacka, Södertälje, Täby, Upplands Väsby, Huddinge och Sollentuna kommuner under namnet Stadsbyggnadsbenchen. Inom benchen har kommunerna gjort kundundersökningar bland verksamma byggherrar under 2012 respektive 2014. När det gäller hanteringen av processen kring markanvisningar framhåller byggherrarna att det är viktigt med tydlighet kring strategier och hur beslut fattas.

### **Förslag till ny markanvisningspolicy**

#### **Vad innebär en markanvisning**

*Definition: En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny*

*bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger.*

I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet.

Det bör noteras att en markanvisning inte är stadens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av stadsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen. Förslag till nya markanvisningar på stadens mark tas alltid fram i nära samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret

#### **Skillnader mot nuvarande policy**

Förslaget till ny policy skiljer sig mot nuvarande policy dels i utgångspunkter och mål som tar bäring mot inriktningen i budget 2015. Det gäller framför allt takten i byggandet och prioriterade grupper och upplåtelseformer. Bl a skall andelen hyresrätter öka. För villkoren kring prissättning och för olika upplåtelseformer föreslår kontoret i huvudsak samma principer som tidigare, med skillnaden att om särskilda skäl föreligger så kan nämnden besluta om att mark för bostadsrätter ska upplåtas med tomträtt.

Den största skillnaden i policyn gäller formerna för markanvisning. I nuvarande policy tillämpar kontoret 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.

Också kraven som staden ställer på byggherrarna har förtydligats, men de generella villkor som gäller kring formerna för markanvisning är oförändrade.

#### **Stadens utgångspunkter och mål – Stockholmsmodellen och områdesprogram**

Stockholms stads markanvisningspolicy syftar till att öka produktionstakten i bostadsbyggandet och att det som byggs har god arkitektur. Fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper (unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarkanden) ska byggas. En tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse skall premieras. En god funktionsblandning och en mångfald av upplåtelseformer skall eftersträvas i alla stadsdelar. Andelen hyresrätter skall öka. Policyn skall stimulera konkurrensen på byggmarknaden i syfte att sänka produktionskostnaderna och skapa förutsättningar för rimliga boendekostnader. Den ska också bidra till innovation och utveckling. Exploateringskontoret ska också tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av det framtida Stockholm. Också mindre aktörer skall ha möjlighet att delta i byggandet.

Kontorets ambition är att rutinerna och vilka krav staden ställer ska vara tydliga, både vad gäller besluten om markanvisning och under den efterföljande exploateringsprocessen. För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till stånd är staden ofta beroende av byggherrars kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projektidéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra. Det är

viktigt att det skapas en mångfald av projekt både inom större utvecklingsområden men också mindre projekt för att möta konjunktursvängningar och hålla en hög byggtakt över tid. Den s.k. "Stockholmsmodellen" bygger på att byggherrar är aktiva och på egna initiativ tar fram möjliga projekt och ansöker om markanvisning för dessa.

Staden å sin sida arbetar kontinuerligt med att bedöma var nybebyggelse lämpligast kan ske utifrån styrdokument som Översiktsplan och programutredningar, befintlig bebyggelse och pågående markanvändning, miljökriterier, ekologiska spridningssamband och tidigare gjorda förtätningar i området och byggherrars förslag till nya projekt.

Översiktsplanen är en vägledning för hur staden skall förtätas. För att ta ett samlat grepp på exploatering inom större områden arbetar staden också med områdesplanering. Områdesplanering är ett verktyg för att utreda gemensamma planerings-förutsättningar i ett område innan detaljplanläggning sker, för att säkerställa samband, behov av service och andra övergripande frågor så att detaljplanprocesserna sedan kan effektiviseras. Inom stadsbyggnadskontoret pågår också ett utredningsarbete om flexibla detaljplaner där exploateringskontoret deltar.

### **Former för markanvisning**

För att på ett effektivt sätt fördela mark till de många aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett långsiktigt byggande föreslår kontoret att flera metoder för markanvisning tillämpas. Markanvisning föreslås kunna ges via fyra huvudförfaranden; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud eller tävling. En tillämpning av metod beroende på tillfälle är att föredra, då detta maximerar möjligheten att uppnå de olika ambitioner staden har i sin markanvisningspolicy. Nedan beskrivs de olika formerna i mer detalj.

### **Direktanvisning**

Kan användas i de flesta fall när en byggherre själv föreslår ett projekt, och vid behov skissat på möjligheterna att bebygga platsen och förslaget bedöms vara bra. Förslagen bedöms på förvaltningsnivå och sammanvägs med önskemål om upplåtelseform och stadens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav staden ställer. Vid direktanvisning ska staden ha god kännedom om marknadsvärdet på marken. Motivet till anvisning och en bedömning av hur byggherren uppfyller stadens krav redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden.

Motiven kan gälla utformning (t ex gestaltning, innovationsaspekter, inpassning i terräng, parkeringslösningar, angöring, möjligheten att lösa bullerkrav och andra tekniska lösningar). Även boendeform kan vara ett motiv (hyresrätt eller bostadsrätt, studentlägenheter, smålägenheter, äldreboende m m). Staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer, men även andra mål i budget kan spela in vid val av byggherre (t ex allmännyttans bostadsmål)

Direktanvisning har varit det vanligaste sättet att få en markanvisning på stadens mark. Direktanvisning är ett effektivt sätt att hantera de många förfrågningar om markanvisning som kontoret hanterar, och den stimulerar många aktörer att vara aktiva och föreslå nya möjliga projekt. Detta bidrar till huvudmålet att hålla en hög produktionstakt. Metoden kan också stimulera till metodutveckling av typhus och

byggkonstruktioner vilket kan bidra till sänkta produktionskostnader och pressade hyror eller försäljningspriser, då byggherrarna själva har stor möjlighet att söka efter just de projekt som passar deras produkt.

### **Direktanvisning efter jämförelseförfarande**

Direktanvisning efter jämförelseförfarande är en ny variant av direktanvisning som kan användas när flera byggherrar sökt markanvisning på i princip samma plats. Idag söker ofta många byggherrar anvisning på mer eller mindre samma plats, och det kan finnas behov av att tydliggöra urvalsprocessen samt att göra utvärderingen mer transparent.

Ett antal byggherrar kan då ombes att skissa på byggnadsvolymer och gestaltningsidéer och andra särskilda förutsättningar som krävs för projektet. Skisserna bör vara av enkel karaktär utan hög detaljnivå. Även referensprojekt kan ingå i redovisningen. Formen är inte att betrakta som ett tävlingsförfarande, utan byggherren kan själv avgöra sin ambitionsnivå att utveckla sitt förslag. Allt skissande sker på egen risk och ger inte rätt till markanvisning.

Förslagen bedöms på förvaltningsnivå och sammanvägs med önskemål om upplåtelseform och stadens strävan efter variation och mångfald i utbudet samt hur väl byggherren uppfyller de krav staden ställer. Motiven till anvisning, vilka förutsättningarna varit och en bedömning av byggherrarnas förslag redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden, där markanvisning till en eller flera byggherrar föreslås. Motiven kan vara motsvarande vad som anges för direktanvisning ovan.

Metoden kan även användas när staden själv har identifierat en möjlig plats för bebyggelse, men där ett anbuds-förfarande inte bedöms vara nödvändigt eller lämpligt. Det kan gälla såväl enskilda områden som större utbyggnadsområden där staden har utrett förutsättningarna genom områdesprogram.

### **Anbud på pris**

Anbud på pris bör göras i sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i stadens olika områden. Alla inbjudningar läggs upp på stadens webbplats. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive anbud. I normalfallet vinner högsta anbud, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsfrågan uppfylls.

### **Tävling**

När staden önskar uppfylla särskilda idéer om t ex utformning eller användning kan tävling tillämpas. Även i dessa fall läggs tävlingen upp på stadens webbplats med de dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive tävling. Förslagen utvärderas av en jury med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar.

Tävlingsformen är särskilt lämplig när man vill stimulera till innovation och utveckling, och när man vill utveckla arkitektoniska, sociala eller miljömässiga kvaliteter.

Tävlingsformen bör inte blandas med anbud på pris. Detta för att huvudprincipen vid prissättning är att marknadspris skall tillämpas (se nedan), och det finns



svårigheter att avväga pris mot utformningskvaliteter. Vid tävling bör därför prissättning ske genom fast pris till bedömt marknadsvärde alternativt tomträtsupplåtelse enligt den av kommunfullmäktige fastställda taxan för tomträtsavgäld.

### **Prissättning av mark vid försäljning**

Vid försäljning av mark måste staden förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Staden har också investeringskostnader för bostadsbyggandet vilket leder till ökande kostnader för avskrivningar. Ökande investeringar måste balanseras genom försäljningar och tomträtsintäkter. Stadens utgångspunkt är därför att mark skall säljas till marknadspris.

### **Tomträtt och tomträtsavgäld**

Tomträtt är en form av nyttjanderätt där den som erhåller tomträtt i princip har rätt att använda marken på nästan samma sätt som en markägare. För nyttjandet betalar tomträttshavaren en årlig tomträtsavgäld till staden som löper oförändrat inom en avgäldsperiod på normalt 10 år. Tomträtsavgälden är fastställd av kommunfullmäktige områdesvis inom staden.

Avgäldsnivån för bostäder är normalt relativt låga i förhållande till ett marknadsmässigt försäljningspris. Nivåerna varierar dock inom staden.

### **Val av och krav på byggherrar**

Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Vid val av byggherre tas också hänsyn till hur byggherren uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt. Staden bör vid valet av byggherre också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar att etablera sig i Stockholm. Samtidigt eftersträvar staden att hålla en jämn produktion i bostadsbyggandet över konjunkturcyklerna, och eftersträvar att samarbeta med byggherrar som visar god stabilitet över tiden.

Inför val av byggherre gör staden en bedömning av kreditvärdigheten hos byggherren. I bedömningen ingår en undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation och genomförandekraft.

Vid valet av byggherre beaktas också dennes tidigare genomförda projekt som t ex nytänkande, arkitektur, förmåga att hålla tidsplaner/produktionstakt, långsiktig fastighetsförvaltning och låga boendekostnader. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges. 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.

För att uppnå de kvalitetskrav staden eftersträvar för innehåll, funktion, arkitektur,

exploateringsgrad och innovativt byggande kan staden vid markanvisning, oavsett anvisningsmetod, ställa fortsatta krav under planprocessen genom t ex krav på parallella arkitektuppdrag eller genom framtagande av gestaltningsprogram.

### **Villkor för olika upplåtelseformer**

#### **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. Om särskilda skäl föreligger kan exploateringsnämnden besluta att mark för bostadsrättslägenheter upplåts med tomträtt.

#### **Småhus**

Markanvisningspolicyn 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.

#### **Övriga fastigheter**

För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyn i tillämpliga delar.

#### **Övriga villkor**

- 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.
- En markanvisning kan återtas 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.
- Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.
- Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
- På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.
- Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.
- Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.
- Byggherren skall följa generella krav beslutade 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, parkeringstal, energikrav etc.

## **Processen**

I bifogat förslag till ny markanvisningspolicy beskrivs processen hur aktörer kan söka markanvisning. Staden bedömer alla förslag som kommer in till kontoret ur markanvändningssynpunkt och teknisk, ekonomisk och juridisk genomförbarhet. Om förslaget bedöms möjligt så stäms förslaget av med stadsbyggnadskontoret och andra berörda förvaltningar och förslaget kan gå vidare inom stadens planerings- och exploateringsprocess.

Normalt ger exploateringsnämnden markanvisning i tidigt skede, inför planläggning. Då trycket på markanvisningar är stort och staden har ambitionen att ha effektiva planprocesser och hög genomförandetakt på projekt är det normalt en fördel att ha en byggherre redan vid planstart. Vid områdesprogram tar dock staden normalt fram ett program innan markanvisningar kan ske, och byggherrarna ges markanvisningar inför detaljplanstart. Både vid framtagande av program och av planer, inklusive mer flexibla detaljplaner, kan markanvisning ges vid olika tidpunkter i processerna, om det finns skäl till detta.

## **Övergångsregler**

Markanvisningspolicyn gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden fattat beslut om från och med xxxx-xx-xx. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträtsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal.

### *Ekonomi och budgetkonsekvenser*

Den föreslagna markanvisningspolicyn har en fortsatt inriktning på att marken för bostadsrätter i första hand ska säljas. Policyn lämnar dock öppet för möjligheten att om särskilda skäl föreligger så kan exploateringsnämnden besluta att mark upplåts med tomträtt. Stadens bostadsmål anger också att minst hälften av det som byggs skall vara hyresrätter, samt ger de kommunala bolagen ett utökat beting. Ett ökat byggande av hyresrätter innebär att det finns viss risk för att policyn ger lägre intäkter inom staden totalt sett. En ökad andel tomträtsupplåtelser leder också till ökade kostnader för bl a VA-anslutningar.

Ett ökat bostadsbyggande kan i sig ge ökade investeringskostnader, vilket också ger ökade kostnader för avskrivningar.

### *Exploateringskontorets synpunkter*

Kontoret anser att förslaget till ny markanvisningspolicy väl möter de krav som den nya lagstiftningen ställer på kraven för riktlinjer för kommunala markanvisningar. Ambitionerna har varit att ge utrymme för fler former att fördela mark och kunna hålla en hög produktionstakt i byggandet. Samtidigt är ambitionen att öka tydligheten i vilka krav och villkor staden ställer på aktörerna på bostadsmarknaden.

## **Beredning**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Sveriges Arkitekter, Byggmästareföreningen, Hyresgästföreningen Stockholm och Jagvillhabostad.nu Stockholm. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB, S:t Erik Markutveckling AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Trafikkontoret har inkommit med ett kontorsyttrande.

Byggmästareföreningen, Hyresgästföreningen Stockholm och Jagvillhabostad.nu Stockholm har ej inkommit med svar. Dessutom har Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden samt Samfundet S:t Erik inkommit med svar.

## **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 26 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

I samband med kommunfullmäktiges budget 2015 med inriktning för 2016 och 2017 ska nya riktlinjer för markanvisningar antas i staden.

Stadsledningskontoret kan konstatera att riktlinjerna för markanvisningar tillsammans med översiktplanen och kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet är centrala delar när staden utvecklas. Genom utformningen av riktlinjerna och en välvägd blandning mellan de fyra olika markanvisningsförfarandena kan:

- Målen för stadens bostadsbyggande kan uppfyllas. Markanvisning av den av staden ägda marken är det instrument exploateringsnämnden förfogar över för att möjliggöra att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030 och att 40 000 byggs mellan 2014 och 2020.
- Nya möjligheter kan öppnas för fler projekt där hållbart och innovativt byggande eller bättre arkitektur premieras
- Möjliggörande av särskilda satsningar på bostäder för unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden.
- Konkurrensen på byggmarknaden kan stimuleras genom att mindre byggherrar ges bättre förutsättningar att erhålla markanvisningar och delta i byggandet av Stockholm.

Stadsledningskontoret vill poängtera att stadens investeringsstrategi pekar på vikten av en ekonomiskt hållbar balans mellan lönsamma och icke lönsamma investeringsprojekt. I finansborgarrådets förslag till budget 2016 understryks att investeringsverksamheten i staden ska bedrivas med principen om god ekonomisk

hushållning. I varje projekt ska ambitionen om blandade upplåtelseformer och minst 50 procent hyresrätter prövas. Med krav på bibehållen god projektekonomi kommer det att innebära ökade krav på anpassning av utgiftssidan i exploateringsprojekt. Men stadens ökande investeringstakt måste också balanseras genom försäljningar och tomträttsintäkter. Stadsledningskontoret konstaterar att staden, i huvudsak, kommer utgå från att stadens mark säljs till marknadspris. Stadens marktillgångar utgör också en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Kontoret anser att det är viktigt att exploateringsnämnden säkerställer en god kännedom om marknadsläget vid förfarandet *anbud på pris och tävling*.

Stadsledningskontoret anser att markpriset som gäller för lokaler som staden avser att förvärva som andelar i bostadsrättsföreningar; ska prissättas till en i förväg bestämd kostnadsberäkningsmodell. I samband med plan- och markanvisningsprocessen ska förekomsten av sådana lokaler fortlöpande redovisas under projektets gång.

Stadsledningskontoret vill framhålla vikten av att exploateringsnämndens markanvisningar vägleds av målsättningen om en god funktionsblandning, gärna med kommersiella lokaler i bottenplan och en mångfald av upplåtelseformer i hela staden. Vidare är det angeläget att behovet av olika verksamhetslokaler, till exempel förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning, kan tillgodoses i samband med byggprojekt till rimliga villkor. Stadsledningskontoret vill här understryka vikten av stadens planeringstal gällande 25 förskoleplatser per 100 nya lägenheter, 50 grundskoleplatser per 100 nya lägenheter samt 5 % lägenheter för särskilt boende i större (< 100 lägenheter) bostadsexploateringsprojekt.

Avslutningsvis anser stadsledningskontoret att villkoret kring att byggherren, på stadens begäran, ska upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder – ska kompletteras. I samband med markupplåtelseavtal ska förutsättningar och stadens villkor klargöras vad gäller tredimensionell fastighetsbildning, förhyrning eller förvärv av lokaler och bostäder för stadens räkning. Innan exploateringsavtal tecknas ska en bindande avsiktsförklaring upprättas gällande villkoren ifråga.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att exploateringsnämndens förslag till ”Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter” godkänns samt att nämnden i övrigt beaktar vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2015 att 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.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Katarina Luhr m.fl. (MP), Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Rikard Warlenius (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Jonas Naddebo (C), Lars Jilmstad m.fl. (M) och Joar Forssell (FP), *bilaga 1*.

*Ersättaryttrande* gjordes av Ulrika Hoff (KD) som instämde i särskilt uttalande från vice ordföranden Jonas Naddebo (C), Lars Jilmstad m.fl. (M) och Joar Forssell (FP).

**Miljöförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 5 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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 annat framgår att

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

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

Stöd finns också i miljö- och hälsoskydds nämndens 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 innovation 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.

## **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 15 oktober 2015

att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Mikael Lind m.fl. (M), Björn Ljung (FP) och Erik Slottnér (KD), *bilaga 1*.

*Ersättaryttrande* gjordes av Christina Linderholm (C) som instämde i särskilt uttalande från Mikael Lind m.fl. (M), Björn Ljung (FP) och Erik Slottnér (KD).

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 2 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret kan konstatera att de flesta förändringar som föreslås i och med förslaget till ny markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter är motiverade av att svara upp mot de mål som fastställts av kommunfullmäktige i budget för 2015, samt av ambitionen att uppnå större transparens.

#### **Stadens utgångspunkter och mål - bakgrund**

Stockholms stads markanvisningspolicy anges i exploateringsnämndens ärende syfta till att möjliggöra måloppfyllelse avseende följande mål: öka produktionstakten i bostadsbyggandet; god arkitektur; fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper (unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden); premiera en tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse; eftersträva en god funktionsblandning och en mångfald av upplåtelseformer i alla stadsdelar; öka andelen hyresrätter; stimulera konkurrensen på byggmarknaden i syfte att sänka produktionskostnaderna och skapa förutsättningar för rimliga boendekostnader; bidra till innovation och utveckling; tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av det framtida Stockholm; samt möjliggöra för mindre byggherrar/aktörer att delta i byggandet.

Exploateringsnämnden har också ambitionen att arbeta på ett sätt så att rutinerna och stadens krav är tydliga, både vad gäller besluten om markanvisning och under den efterföljande exploateringsprocessen. Nämnden konstaterar att staden ofta är beroende av byggherrars kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projektidéer som byggherrarna också är intresserade av att genomföra. En mångfald av projekt krävs för att möta konjunktursvängningar och förmå hålla en hög byggtakt över tid.

Exploateringsnämnden konstaterar också att staden arbetar kontinuerligt med att bedöma var nybebyggelse lämpligast kan ske. Styrdokument som lyfts fram är översiktsplanen och programutredningar. Kunskap om befintlig bebyggelse, samt



pågående markanvändning och planering, utgör också en utgångspunkt. Miljökriterier, kartläggning av ekologiska spridningssamband och liknande planeringsunderlag utgör också underlag för bedömningar.

Översiktsplanen konstateras vara en vägledning för hur staden skall förtätas. Vidare nämns också att staden, för att ta ett samlat grepp på exploatering inom större områden, arbetar med områdesplanering. Områdesplanering är ett verktyg för att utreda gemensamma planeringsförutsättningar i ett område innan detaljplanläggning sker, detta för att säkerställa samband, behov av service och andra övergripande frågor, så att detaljplanprocesserna sedan kan effektiviseras.

Vad avser att tydliggöra kopplingen till kommunfullmäktiges mål, så redovisas kopplingen till målen i tjänsteutlåtanden, men kan också avspeglas i den nya anvisningsformen ”direktanvisning med jämförelseförfarande”. I denna anvisningsform avses grunden för exploateringsnämndens ställningstagande redovisas, i de fall flera intressenter finns för att utveckla samma markområde. I detta förfarande kan intressenter uppmanas att skissa på exempelvis byggnadsvolymer och gestaltningsidéer. Samma bedömningskriterier som vid beredning av en direktanvisning kan användas, men valet av förslag till markanvisning kan redovisas tydligare och utifrån ett mer utvecklat underlag, som också ger alla intressenter en mer likvärdig utgångspunkt. Denna anvisningsform kan enligt exploateringsnämnden också användas i de fall staden identifierat ett område för planläggning där ingen byggherre visat intresse, och där inget motiv finns för anbud på pris eller tävling. Till skillnad från vid tävlingar förekommer inte ett tävlingsprogram med fastslagna krav och någon jury används inte för utvärderingen. Bedömningen av underlaget, alltså jämförelsen, sker istället i beredningen av ärendet.

#### **Stadens utgångspunkter och mål – stadsbyggnadskontorets synpunkter**

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att markanvisningspolicyn är ett viktigt policydokument, men att markanvisningspolicyn *i sig* inte är av avgörande för stadens måluppfyllelse. Grundläggande krav för exploatering på stadens mark fastslås, och markanvisningspolicyn sätter ramar för stadens möjligheter i markanvisningsskedet. Samtidigt är två andra aspekter av större betydelse, både för inriktningen för stadens utveckling och för de berörda förvaltningarnas måluppfyllelse. Dels hur de redskap markanvisningspolicyn tillhandahåller används i de enskilda fallen. Dels hur samverkan inom staden sker genom hela stadsutvecklingsprocessen. Båda dessa frågor berör dock snarare *arbetssätten* i staden och dess förvaltningar, och besvaras inte i markanvisningspolicyn. Stadsbyggnadskontoret anser inte heller att detta bör låsas fast en markanvisningspolicy, utan anser att arbetssätten bör utvecklas kontinuerligt.

Stadsbyggnadskontoret kan också konstatera att förslaget till markanvisningspolicy erbjuder verktyg som kan användas för att uppnå stadens olika mål, samt för att utveckla stadens arbete med stadsutvecklingsprocessen. Exploateringsnämnden nämner exempelvis stadsbyggnadskontorets utvecklingsprojekt rörande flexibla planer, samt möjligheten använda arbetssätt där planeringen föregår marktilldelningen. Till det kan läggas att de målformuleringar som exploateringsnämnden sammanfattar i sitt tjänsteutlåtande, och som till stora delar också återfinns i kommunfullmäktiges

uppdrag till stadsbyggnadsnämnden, kan aktualisera ytterligare nya arbetssätt för att realiseras. För att kunna ta tillvara de möjligheter som markanvisningspolicyns olika verktyg erbjuder på ett bra sätt, liksom för att utveckla de nya arbetssätt som ryms inom ramen för dessa förfaringsätt, krävs ett gott och nära samarbete. Både för att ta tillvara möjligheterna, men också för att undvika suboptimeringar, dubbleringar av prövningar och oavsiktligt ineffektiva processer för projekten.

I utvecklingsprojektet rörande flexibla planer prövas nya arbetssätt inom ramen för konkreta projekt och existerande tidplaner. Inom programområdet Tyngdpunkt Farsta har flera detaljplaneprocesser påbörjats, utan föregående markanvisning, men med stöd i ett tidigare, mindre omfattande programarbete. Inom Skärholmen ska planering påbörjas för en stadsutveckling som också ska möjliggöra ett stort antal bostäder, utan föregående markanvisning eller programarbete. Hur de redskap markanvisningspolicyn erbjuder används, och hur exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret väljer att utforma och utveckla arbetssätten kommer att vara avgörande för arbetets måluppfyllelse och för stadens möjlighet att vara tydlig gentemot medborgare och intressenter under hela stadsutvecklingsprocessen. För att uppnå detta krävs en utvecklad samverkan.

En specifik aspekt som tydliggörs med förslaget till ny markanvisningspolicy, och som stadsbyggnadskontoret ser positivt på, är att tävlingar ska genomföras med fast pris på marken och att andra fastställda kriterier är utslagsgivande. Kontoret ser också ett behov av att vara aktsam vid användandet av begreppet tävling. Det är ett väl använt begrepp där det råder många olika uppfattningar, inom staden och i branschen, avseende begreppets innebörd och betydelse. Här krävs ett gemensamt arbete för att uppnå tydlighet i de fall staden använder begreppet.

Stadsbyggnadskontoret vill också understryka att översiktsplanen, som just nu är föremål för uppdatering, visserligen utgör en vägledning för hur staden ska förtätas, men också är ett av kommunfullmäktige fastställt dokument som formulerar strategier för hur staden ska utvecklas i en vidare mening. Av just denna anledning arbetar stadsbyggnadskontoret med en bred förankring av översiktsplanens strategier, i syfte att denna ska utgöra en välberedd utgångspunkt för hela stadens stadsutvecklingsarbete.

### **Större transparens – bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret kan tydligast urskilja exploateringsnämndens strävan efter ytterligare transparens i den nya anvisningsformen ”direktanvisning efter jämförelseförfarande”, samt i de bedömningskriterier som redovisas under ”val av och krav på byggherrar”. I det första fallet kan byggherrar uppmuntras att i vis grad konkretisera sina förslag, vilket sedan utgör ett underlag vid bedömningen av ansökningarna. I det andra fallet återfinns krav på byggherren samt aspekter av kommunfullmäktiges mål, bland annat avseende produktionskostnader och byggherrens tidigare prestationer avseende genomförande och kvalitet i relation till stadens övergripande mål.

### **Större transparens – stadsbyggnadskontorets synpunkter**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på exploateringsnämndens ambitioner att göra sina

processer mer transparenta. Direktanvisning med jämförelseförfarande skapar potentiellt förutsättningar för tidiga, gemensamma bedömningar, som i sin tur skapar bättre förutsättningar för samverkan mellan förvaltningarna i tidigt skede, och lägger också potentiellt en grund för en mer enhetlig kommunikation från stadens sida genom den påföljande stadsutvecklingsprocessen. Kontoret bedömer dock att både målet om transparens, liksom potentialen för en mer enhetlig kommunikation genom olika skeden, förutsätter att den grund på vilken jämförelsen görs är explicit, tydlig och kommunicerbar.

## **Trafikkontoret**

**Trafikkontorets** tjänsteutlåtande daterat den 8 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret ser positivt på den nya markanvisningspolicyn och tror att de nya formerna med fyra olika anvisningssätt kommer ge goda förutsättningar för att hålla en hög produktionstakt samt en utveckling av bostadsutbudet i staden. Tydligare bedömningskriterier och tydligare redovisning av dessa är till gagn för stadsutvecklingsprocessen. De nya formerna för markanvisning bedöms dock ha begränsad påverkan på kontorets verksamhet.

## **Skarpnäcks stadsdelsnämnd**

**Skarpnäcks stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 22 oktober 2015 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

**Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen har inget att erinra mot förslaget till ny markanvisningspolicy.

## **Spånga-Tensta stadsdelsnämnd**

**Spånga-Tensta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 22 oktober 2015 att överlämna kontorsutlåtandet som svar på remissen.

**Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 15 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen avstår från att lämna synpunkter i rubricerade ärende

## **Södermalms stadsdelsnämnd**

**Södermalms stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 22 oktober 2015 att överlämna stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

**Södermalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 28 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

I en stad av Stockholms storlek utgör arbetet med markanvisningar en viktig och komplicerad uppgift, som ytterligare hamnar i fokus på grund av de befolkningsmässiga utmaningar som staden står inför. Den kraftiga befolkningsökning som förutspås ställer mycket stora krav på kvalitet och effektivitet i planerings- och byggprocesserna.

Exploateringskontoret har i enlighet med uppdraget i budget 2015 anpassat policyn till den inriktning för planering och bostadsbyggande som uttrycks i den nya majoritetens budget för 2015 och vidare tillgodosett de krav som ställs i den nya lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Bland de skillnader mot nuvarande policy som märks är formerna för markanvisning, som i förslaget har utökats. Idag fördelas mark-anvisningar i stor utsträckning genom direktanvisning, den så kallade Stockholmsmodellen, vilket bygger på att det är byggherrarna som tar initiativ till projekt och ansöker om markanvisning till des-sa. I tjänsteutlåtandet bekräftas att staden ofta är beroende av byggherrarnas kreativitet och förmåga att hitta nya projektidéer. Förvaltningen anser att staden för att kunna uppfylla målen i översiktsplanen i större utsträckning bör ta initiativet och arbeta mer aktivt genom områdesplanering, för att lättare få kontroll över och kunna styra bebyggelseutvecklingen i den riktning som staden önskar.

Förvaltningen vill framhålla att det är viktigt att stadsdelsförvaltningarna får en aktiv roll i markanvisningsprocessen, utifrån sin kunskap om lokala förhållanden och sitt ansvar för parkmarken.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 21 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

### **Underremiss**

***AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skedet i planerings- och genomförandearbeten väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Kraven i förslaget innebär att om en byggherre inte utnyttjar sin möjlighet att bygga kan staden ta tillbaka markanvisningen.

Stadens bolag har erhållit utökade krav och Svenska Bostäder ska påbörja 1 000 lägenheter per år. Att staden ska markanvisa 2 500 bostäder per år innebär en kraftig ökning jämfört med tidigare majoritet. Trots denna ökning kommer det att bli en stor utmaning att nå målet då projekt ofta minskar i omfattning under planprocessen och att planprocesserna med överklagande kan ta lång tid. Svenska Bostäder ställer sig positiv till det nya förslaget med fyra olika sätt att markanvisa mark samt de ”övrige villkor” som exploateringskontoret har föreslagit.

Svenska Bostäder är även positivt inställda till ambitionen till ökad transparens och att öka tydligheten i kravställan.

***AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skedet i planerings- och genomförandearbeten väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Familjebostäder har tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i staden ett uppdrag att byggstarta 3 000 lägenheter per år från 2017. Ambitionen om markanvisningar till de kommunala bolagen för 2 500 lägenheter per år bedömer bolaget vara otillräcklig. Åtminstone de närmaste åren ser Familjebostäder att mängden markanvisningar behöver ökas till inemot det dubbla för att matcha de mål om nya bostäder som ställts.

De fyra alternativa formerna för markanvisning som anges i förslaget är en utveckling av det nuvarande arbetssättet. Några av formerna finns redan idag. Bland de föreslagna formerna vill bolaget särskilt kommentera två av dessa.

1. En ny form kallad ”Direkanvisning efter jämförelseförfarande” ska enligt underlaget införas. Familjebostäder välkomnar förslaget. Bolaget bedömer metoden som ett intressant sätt att skapa variation i upplåtelseform och mångfald av byggherrar. Familjebostäder vill understryka behovet av transparenta villkor och jämförelsekriterier för att undvika senare diskussioner om särbehandling av vissa aktörer.

2. ”Tävling” ska enligt förslag till markanvisningspolicy användas när staden önskar uppfylla särskilda idéer om t ex utformning eller användning. Att delta i en tävling om markanvisning är resurskrävande och omfattningen av det tänkta projektet behöver därför vara tillräckligt stort. Familjebostäders bedömning är att projekt som markanvisas via tävling inte ska vara mindre än ca 100 lägenheter.

Pris för mark vid uppförande av hyresrätter ska enligt förslaget vara marknadspris

eller tomträtt. Familjebostäder har inga synpunkter på utgångspunkten att marknadspris ska gälla. Tidpunkt för betalning bör kunna användas som instrument för att skapa tryck i hanteringen för att uppnå skyndsamt hantering i processens fortsättning.

Den så kallade "Stockholmsmodellen" med aktiva byggherrar som på eget initiativ tar fram möjliga projekt anser bolaget är en bra modell. Den kapacitet som finns hos byggherrarna kan tillvaratas än mer än vad som görs idag. Familjebostädernas uppfattning är att en utvecklad Stockholmsmodell på kort tid kan möjliggöra många potentiella bostadsprojekt.

***Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Den nya policyns avsikt att skynda på byggandet av bostäder är bra för Stockholm när det gäller vanliga bostäder. Den ger också en möjlighet till att bostadsrätter kan upplåtas med tomträtt. Hur detta skall lösas tekniskt så att fördelen med att man får en lägre investeringskostnad skall komma bostadsrättsägarna till godo finns inte med i förslaget.

Den nya policyn premierar tätbebyggelse och högt utnyttjande av marken, vilket kan missgynna möjligheten till att bygga små gruppboende för personer som har behov av ostört boende med en egen gård (LSS-boende). Med de krav som ställs på lokalen från IVO, gamla Socialstyrelsen, och den nya markanvisningspolicyn så blir det mycket svårt att få markanvisning för den typen av boende. Behovet av LSS-boende i små friliggande byggnader är redan i dag stort och kommer inte att minska, vilket medfört att staden betalat vite för att man inte kan erbjuda detta boende för de personer som har rätt till det. Det bör därför finnas med i policyn att staden har ett ansvar att ta fram mark för LSS-boende i friliggande byggnader för max sex boenden.

***AB Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skeden i planerings- och genomförandefaserna är väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Stockholmshem har tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i uppdrag att byggstarta 3 000 lägenheter per år från 2017. Den ambition om markanvisning till de kommunala bolagen om 2 500 lägenheter per år som uttrycks i förslaget till markanvisningspolicy bedömer bolaget vara otillräcklig. Åtminstone de närmaste åren ser vi att mängden markanvisningar behöver ökas till uppemot den dubbla mängden för att matcha de mål om nya bostäder som ställts.

**Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen ser positivt på exploateringsnämndens förslag till ny policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter. Särskilt positivt ser koncernledningen till ambitionen att öka transparensen och tydligheten i formerna för markanvisning.

Koncernledningen ställer sig positiv till det nya förslaget med fyra olika sätt att markanvisa samt de "övriga villkor" som exploateringsnämnden har föreslagit. I ett

övrigt villkor framgår att staden på begäran kan ställa krav på byggherrar att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Koncernledningen ser gärna att dessa krav fördelas lika på samtliga byggherrar och att den övervägande delen inte läggs på de kommunala bostadsbolagen, speciellt mot bakgrund av det ambitiösa bostadsmålet 40K som innebär att både kommunala och privata aktörer måste bidra till produktionen

De kommunala bostadsbolagen i staden har en stor utmaning i att byggstarta 3 000 lägenheter per år från 2017. Samtidigt är ambitionen att staden ska markanvisa 2 500 lägenheter per år till de kommunala bostadsbolagen. Koncernledningen gör samma bedömning som de kommunala bostadsbolagen, att det beräknade antalet markanvisningar är för få. För att kunna byggstarta 3 000 lägenheter 2017 behövs det betydligt fler markanvisningar, eftersom projekt ofta minskar i omfattning under planprocessen och att planprocesserna med överklagande kan ta lång tid.

Koncernledningen ser positivt på att en tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse ska premieras. Ur koncernledningens perspektiv bör mark, där staden har rådighet och om platsen så medger, ges ett betydligt högre exploateringsstal än idag. Syftet är att staden ska undvika att driva detaljplanprocesser på krångligare platser för att nå bostadsmålet, dvs. att frigöra tid och resurser för att istället fokusera på projekt som inte är så komplicerade.

Koncernledningen ser även positivt på att utgångspunkten vid försäljning av mark är marknadspris. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. De kommunala bostadsbolagen i Stockholm uppfyller alla uppställda krav på en byggherre som exploateringsnämnden ställer, därtill har de genom stadens ägarstyrning ett långtgående socialt och miljömässigt åtagande. Koncernledningen menar att alla bolag som utvecklar bostäder och som befinner sig i branschens framkant avseende hållbarhet och som bevisligen har en aktiv ägarstyrning för att uppnå stadens sociala och miljömässiga mål ska premieras vid marktilldelning och prissättning.

Ett ökat byggande av hyresrätter innebär att det finns risk för att policyn ger lägre intäkter och högre investeringsutgifter. Utifrån kommunkoncernen som helhet kommer soliditeten att påverkas genom att de kommunala bostadsbolagen får fler markanvisningar än tidigare samtidigt som nyproduktionen lånefinansieras. Därtill har staden flera utvecklings-områden som kommer att få svårt att hålla budget med ett större inslag av hyresrätter som upplåts med tomträtt. Sammantaget utifrån de ekonomiska aspekterna och bostadsmålet behöver exploateringsstalen i stadens utvecklingsområden bli högre. Därtill behöver staden motverka att projektens omfattning minskar under planprocessen.

## **Fastighetsägarna Stockholm**

**Fastighetsägarna Stockholms** yttrande daterat den 22 oktober 2015 har i

huvudsak följande lydelse.

De lovvärda och ambitiösa byggmålen är i högsta grad beroende av att alla krafter behövs för att bygga. Det är av stor betydelse att staden markanvisar till många aktörer. För att klara vällovliga och ambitiösa byggmål måste *både* kommunala och privata byggherrar bygga mycket mer. Det är enormt viktigt att detta faktum också speglas i de faktiska markanvisningar som görs framöver.

Tydligheten bör öka vid urvalsprocessen. Det är bra att exploateringskontoret uttrycker en ambition att öka transparensen, men denna strävan måste också efterlevas i praktiken. Det skulle till exempel kunna ske genom en checklista som tydligt redovisar motiven bakom och vilka prioriteringar som föllt avgörandet vid en markanvisning. Kontoret bör ges i uppdrag att ta fram en sådan. Transparens bygger förtroende.

Tävling kan vara bra för att främja innovationer i stadsbyggandet, men bör användas i enstaka fall. När så mycket ska byggas tas väldiga resurser i anspråk i form av arbete som är i onödan för alla dem som inte vinner tävlingen. Av samma anledning riskerar alltför många tävlingar att äventyra målsättningen att även mindre aktörer med mindre resurser ska ha möjlighet att delta i byggandet.

När krav på till exempel specialbostäder, samhällsfastigheter som förskolebygge eller lokaler i bottenvåning skrivs in i avtalet ska också prislappen korrigeras därefter.

Sedan förslaget för ny markanvisningspolicy skickats ut på remiss har finansborgarrådets förslag till budget 2016 kommit. I budgetdirektiven ”I samband med bostadsexploateringsprojekt ska berörda nämnder pröva om projekten kan innehålla en andel om minst 5 procent lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning på boenden för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning.” Eftersom detta har bäring på markanvisningspolicyn vill Fastighetsägarna Stockholm lämna följande kommentar. Vi välkomnar detta nya angreppssätt från staden att ta bostadssocialt ansvar. När staden prövar nya metoder för att öka antalet särskilda boenden vill Fastighetsägarna därför vara med och i dialog ta fram de exakta formerna för detta. Det är viktigt att staden är lyhörd för byggherrars olika situation och omständigheter som kan påverka genomförbarheten i detta förslag. Redan nu vill vi framföra att när uppdraget att koppla öronmärkning av särskilda boenden i samband med bostadsexploatering enligt ovan prövas bör det handla om bostäder som inte kräver särskild anpassning och därmed ökade kostnader. Anpassningen bör ske inom ramen för bostadsanpassningsbidraget och inte som generellt krav. Därutöver vill vi påpeka att eftersom nyproduktion är dyrt bör det också vara möjligt för byggherren att ”växla” dessa bostäder mot andra i beståndet. Det sparar också socialförvaltningens medel.

#### **Stadens utgångspunkter och mål – Stockholmsmodellen och områdesprogram**

Fastighetsägarna tycker det är bra att policyn slår fast att exploateringskontoret ska tillvarata byggherrars intresse att delta i utvecklingen av det framtida Stockholm. Viktigt är att detta också sker i praktiken.



Våra medlemmar är samhällsbyggare som vill vara med att utveckla dagens och bygga framtidens Stockholm. Hela spektrat, från stora fastighetsägare med kommersiella lokaler till mindre aktörer skall ha möjlighet att delta i stadsbyggandet. När staden ska växa med höga ambitioner såväl kvantitativt som kvalitativt måste staden ta tillvara byggherrarnas kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projektidéer som de är intresserade av att genomföra.

### **Former för markanvisning**

I det nya förslaget föreslås fyra förfaranden för markanvisning; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris eller tävling.

#### *Direktanvisning och direktanvisning efter jämförelseförfarande*

Fastighetsägarna instämmer i att direktanvisningar kan bidra till en hög produktionstakt. Fastighetsägarna vill betona att de lovvärda och ambitiösa byggmålen i högsta grad är beroende av att alla krafter behövs för att bygga.

Fastighetsägarna vill särskilt framföra betydelsen att staden markanvisar till många aktörer. För att klara vällovliga och ambitiösa byggmål måste *både* kommunala och privata byggherrar bygga mycket mer. Det är enormt viktigt att detta faktum också speglas i de faktiska markanvisningar som görs framöver.

Samtidigt vill vi särskilt framföra en stark önskan om att tydligheten ökar vid urvalsprocessen. Det är bra att exploateringskontoret uttrycker en ambition att öka transparensen, men det måste också efterlevas i praktiken. Det skulle till exempel kunna ske genom en checklista som tydligt redovisar motiven bakom och vilka prioriteringar som fällt avgörandet vid en markanvisning. Kontoret bör ges i uppdrag att ta fram en sådan.

För att nå byggmålen krävs att alla krafter som vill bygga tas till vara. Det är viktigt att ha i åtanke att byggherrar är olika och har olika egenskaper och fördelar. Småskaliga byggherrar bidrar t ex till mångfald och pensionskapitalet, som på senare tid dragits till fastighetsbranschen, har ekonomiska muskler t ex. Det är bra, för byggmålen kräver investeringsvilligt kapital. För att få så mycket byggt som möjligt måste olika kategorier rymmas i riktlinjerna så att staden på ett rättsäkert och transparant sätt kan markanvisa efter detta. Det finns ingen universallösning.

Fastighetsägarna har förståelse för att marken ska säljas till marknadspris ur ett skattebetalarperspektiv. Men det är oerhört viktigt att marknadspriset för en plats ska justeras neråt genom avdrag i de fall där byggherren tar på sig att bygga lokaler för samhällsservice eller något trafikrelaterat så ska detta också tydligt framgå i avtalet.

#### *Anbud på pris*

Fastighetsägarna ser behovet av markanvisningar på anbud för att säkerställa rätt marknadspris. Staden med fördel både använda försäljning av mark och tomträtt.

Däremot menar vi att detta inte ska användas i en alltför omfattande utsträckning. Priset trissas upp när många vill bygga. Det finns en risk förknippad med att staden tar ut en alltför hög tomträttsavgäld. Det ökar risken i projektet och vill man få byggt mycket och i snabb takt så ska risken minimeras. Ett alltför högt pris vid markanvisningen kan vara positivt för stadens kassa på kort sikt, men kan också få icke önskade konsekvenser i form av sänkt byggtakt.

### *Tävling*

Det är Fastighetsägarnas uppfattning att tävling kan vara bra för att främja innovationer i stadsbyggandet, men att detta bör användas i enstaka fall. När så mycket ska byggas tas väldiga resurser i anspråk i form av arbete som är i onödan för alla dem som inte vinner tävlingen. Av samma anledning riskerar alltför många tävlingar att äventyra målsättningen att även mindre aktörer med mindre resurser ska ha möjlighet att delta i byggandet.

### **Prissättning av mark vid försäljning, tomträtt och tomträttsavgäld**

Fastighetsägarna vill återigen betona vikten av förutsägbarhet och transparens och när krav på till exempel förskolebygge, lokaler i bottenvåning skrivs in i avtalet ska också prislappen korrigeras därefter. Som tidigare påpekats är marknadspriset är inte detsamma utan krav som med krav.

### **Val av och krav på byggherrar**

Fastighetsägarna vill betona vikten av transparens när det kommer till att motivera vem som fått en markanvisning och på vilka grunder. När olika faktorer står mot varandra är det viktigt att också öppet redogöra varför prioriteringar gått i viss riktning.

Använd hela registret i markanvisningspolicyn och anvisa till alla typer av aktörer – stora och små. Följ detta enkla råd och minska risken att någon aktör inte mäktar med samtidigt som andra byggherrar står redo att ta sig an byggprojekt.

### **Villkor för olika upplåtelseformer**

Det är positivt med ett blandat bestånd över hela staden. Varje boendeform har sina inneboende egenskaper och människor har olika önskemål i olika faser av livet. Möjligheten till flyttkedjor ökar effektiviteten i användningen av det befintliga beståndet.

### **Övriga villkor**

När byggherren på stadens begäran ska upplåta exempelvis specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder är det viktigt att det tydligt framgår i avtalet exakt vad som avses.

Fastighetsägarna är tveksamma till punkten om att den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen. Fastighetsägarna Stockholm har redan idag en överenskommelse med Bostadsförmedlingen där vi uppmuntrar fastighetsägare att lämna ledigblivna lägenheter till bostadsförmedlingen och alltför av våra medlemmar använder också Bostadsförmedlingen. Detta sker på frivillig basis och handlar sällan om specifika avtal.

## **Sveriges Arkitekter**

**Sveriges Arkitekters** yttrande daterat den 26 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Sveriges Arkitekter är mycket positiva till att Stockholms stad har tagit fram en

markanvisningspolicy med ambitioner både när det gäller att öka bostadsbyggandet, inte minst till prioriterade grupper, och när det gäller en högre arkitektonisk kvalitet. Det är av stor betydelse att staden är tydlig med sina ambitioner gentemot såväl presumtiva byggherrar som kommuninvånare.

Sveriges Arkitekter vill gärna ge stöd till stadens ambitioner att öka den arkitektoniska kvaliteten på det som byggs i Stockholm vilket i vår mening innebär såväl genomarbetad gestaltning som att det vi bygger ska svara mot samhällets utmaningar när det gäller hållbarhet ur alla dess aspekter och att skapa en livsmiljö som ger stöd till kommuninvånarnas ambitioner att leva ett hållbart och integrerat på ett ekonomiskt överkomligt sätt.

En viktig förutsättning för att staden ska kunna ställa höga krav på presumtiva byggherrar är att kraven är tydliga. För att åstadkomma mer robusta processer och för att ge incitament för fler, särskilt små och medelstora byggherrar, att delta i markanvisningsprocesser är det viktigt att staden är tydlig med sina ambitioner redan i tidiga skeden. Det är därför av stor betydelse att exploateringsprocesserna samordnas på ett strukturerat sätt med planprocesserna så att stadens besked både när det gäller ambitioner, möjligheter och begränsningar ges samordnat. Även om policyn anger att ett nära samarbete alltid sker med stadsbyggnadskontoret vore det vällovt om samordningsprocessen beskrevs på ett tydligare sätt. Stadsbyggnadskontoret arbetar nu efter policydokumentet Arkitektur Stockholm det skulle vara önskvärt att exploateringspolicyn har en uttalad relation till denna policy.

Idag kan det vara förenat med risker som mindre aktörer kan tveka att ta om markanvisningsprocessen inte har tydliga förutsättningar. Storleken på markanvisningarna har också betydelse för mindre aktörer. En variation av storlekar på markanvisningar kan bidra till att öka konkurrensen.

Det är bra att staden beskriver fyra tydliga markanvisningsprocesser.

När det gäller direktanvisningar har Sveriges Arkitekter inga kommentarer.

Vid direktanvisning efter jämförelseförfarande förstår förbundet ambitionen men också i dessa processer är det viktigt att staden är tydlig med krav och förutsättningar innan de ber byggherrar att skissa på byggnadsvolymer och gestaltningsidéer, även om kraven möjligen kan vara lite mer öppna i en markanvisningstävling. Sveriges Arkitekter är tveksam till om metoden ska användas när det gäller större utbyggnadsområden utan detaljplan.

Anbud på pris föreslår användas för att staden ska ha uppdaterad information om markvärdet. Sveriges Arkitekter tolkar det som om denna metod kommer att användas i mer begränsad omfattning, vilket förbundet anser vara positivt.

Markanvisningstävling föreslås användas när staden har särskilda ambitioner och förutses vara en form som kommer att användas i större omfattning. Vid en markanvisningstävling anser Sveriges Arkitekter att förutsättningar och ambitioner måste vara tydliga och tillförlitliga för dem som vill delta i tävlingen. Att utforma förslag i en tävling är en kostsam process med högre risk vilket ställer krav på större transparens och tydlighet i process och bedömning. Det är bra att priset på marken inre ska vara en faktor i bedömningen. För att åstadkomma lyckosamma

markanvisningstävlingar är det dock nödvändigt att staden utvecklar och beskriver hur dessa kommer att gå till. Sveriges Arkitekter arbetar med anvisningar för dessa processer.

Vid val av byggherre anger policyn att staden kan ställa fortsatta krav på utvald byggherre, oavsett anvisningsmetod, i planprocessen genom t ex krav på parallella arkitektuppdrag. Sveriges Arkitekter anser att det skulle vara direkt olämpligt att ställa krav på parallella uppdrag efter en markanvisning eller annan anvisningsprocess där kvalitet har varit ett urvalskriterium. Det är överhuvudtaget tveksamt om staden ska kunna ställa krav på vilken process en byggherre använder sig av för att ta fram ett förslag. Staden ska ställa krav på resultatet men hur byggherren kommer fram till det bör i första hand vara byggherrens beslut.

## **Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

**Rådet till skydd för Stockholms skönhets** tjänsteutlåtande daterat den 19 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Skönhetsrådet tillstyrker förslag till ny markanvisningspolicy men önskar dokumentet förtydligat gällande stadsbyggnadskontorets roll avseende planeringen som föregår anvisningarna och de krav på genomförande av stadens utgångspunkter och mål anvisad mark innebär. Ett förtydligande av processen som inbegriper vision, översiktsplanering, markanvisning och detaljplan har goda förutsättningar att öka transparensen i beslutsfattandet, öka förståelsen för stadens intentioner och därmed också klargöra förloppet för byggherrarna.

## **Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden**

**Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden** beslutade den 6 oktober 2015 följande.

Rådet ser gärna att stadsbyggnadskontoret ska arbeta mer aktivt för att villkoret för upplåtande av specialbostäder och kategoribostäder uppfylls. Rådet anmärker även på att begreppet kategoribostäder och specialbostäder behöver förtydligas.

Vidare anför rådet att de gärna ser en central funktion som kan ha ett samlat ansvar över uppförande av specialbostäder, till exempelvis en genomförandegrupp. Rådet ser att det brister när stadsdelarna själva beslutar om detta.

Slutligen anför rådet att de vill se en uppföljning av tillgänglighetskrav på parkeringsplatser.

## **Samfundet S:t Erik**

**Samfundet S:t Eriks** yttrande daterat den 26 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Samfundet S:t Erik anser att Stockholms stad måste höja ambitionsnivån inom stadsbyggandet. När så många bostäder planeras som nu så måste staden försäkra sig om att det planeras och byggs efter övergripande planering och med hög kvalitet. Det finns gott om exempel från Stockholms historia där staden byggt mycket och med omvittnade kvaliteter.

P-O Hallmans planer, trädgårdsstäderna samt Vällingby och Årsta har en genomtänkt planering och har byggts med stor omsorg från helhet till detalj. I Samfundet S:t Eriks årsbok 2014 lyfter vi under den samlade titeln Stockholms byggnadskultur fram några av de många pärlor som speglar Stockholms stadsbyggnadshistoria och som kan tjäna som inspirationskälla och föredömen inför dagens kraftansträngning.

Exploateringsintresset har länge tillåtits dominera på den samplanerade stadens och de goda bostadsmiljöernas bekostnad. Höga hus i rutnätet kastar slagskugga över omkringliggande bebyggelse, trånga innergårdar innebär att solljus inte når ned till balkonger och gårdar. Fortsätter utvecklingen på det sättet kommer stockholmarna att få leva i mörker. Stockholm ligger på samma breddgrad som Sibirien. Staden har släppt fram kommersiella projekt som inte lämnat någon gård kvar (kv Hästen). I Galleriankvarteret planeras okänsliga påbyggnader som tillåts inkräkta på gemensamma värden, likaså vid Sturegallerian (kv Sperlingens Backe). Oacceptabla rivningar av 1870-talshus (som i kv Riddaren) planeras. Skrivningen om att en tät och yteffektiv bebyggelse ska premieras behöver mot den bakgrunden ses över och ny bebyggelse ske med områdesplaner och en helhetssyn som grund. Exploateringsintresset måste underordnas en övergripande planering och det gemensamma bästa.

#### **Markanvisningar bör avgöras efter kvalitetskrav**

Sådana skrivningar saknas i dokumentet trots att staden informerat om att markanvisnings-tävlingar ska tillämpas utifrån kvalitetskrav.

Avgörande efter kvalitetskriterier bör gälla vid all markanvisning.

#### **Områdesplaner och detaljplaner bör föregå markanvisningar**

Den skrivning som finns i policyn under ”Vad innebär en markanvisning?” om att ”Det bör noteras att en markanvisning inte är stadens ställningstagande som planmyndighet i detalj-planeprocessen.” omkullkastas med den bakvända ordning som rått, vilket torde strida mot andemeningen i PBL. Den praxis som Stockholm hittills haft har medfört att stadsplanering och medborgardialogen blivit lidande.

Det är en bakvänd policy som tillämpas idag där direktupphandling kan ske på byggherrens initiativ för av byggherren föreslaget projekt, utan att det finns en av staden förankrad övergripande plan för området.

Det står i Ny markanvisningspolicy 2015 under ”Att tänka på i en ansökan om

mark-anvisning” att ”Det kan vara en fördel att ta kontakt med exploateringskontoret innan för mycket arbete läggs ner på ansökan.” och ”Förslaget bör också vara anpassat till platsens förutsättningar [...]”. Samfundet S:t Erik anser att detta är fel ordning, det är SBK som står för planeringen och i första hand bör kontaktas.

#### **Planera för offentlig service i tidigt skede**

I stora delar av de nytillkomna stadsdelar som byggts under senare år (till exempel Hammarby Sjöstad) saknades tillräcklig planering för grundläggande offentlig service som skolor och förskolor. Detta har fått läggas till i efterhand. Det säger sig själv att det inte främjar ett gott stadsbyggande. Stockholms stad har en stolt historia av skolbyggnader som planerats in i detaljplanerna från början och som byggts med hög kvalitet och ritats av Sveriges främsta arkitekter. Både offentlig och privat service som skolor, förskolor, butiker, restauranger mm bör planeras in från början och tas in i markanvisningsavtalen.

#### **Stockholms stadsbyggnadshistoria bör respekteras**

Inom arkitektkåren har olika stadsbyggnadsideologier efterträtt varandra där tidigare generationers planeringsideologier ofta varit måltavla. Okänsliga rivningar i stor skala av den bebyggelse som tillkom före modernismens genombrott planerades under efterkrigstiden.

I Stockholm står större delen av innerstaden trots allt kvar till skillnad från många andra svenska städer. Nu ser vi upptakten till vad som i värsta fall kan bli en ny rivningsvåg i innerstaden. Samtidigt görs till synes slumpartade förtätningar i de modernistiska förorterna. Det är exploateringsintressen som ligger bakom rivningarna i innerstaden och nya ideologier som ligger bakom omvandlingarna av de modernistiska förorterna till rutnätsstad.

Stockholms stad måste besinna sig och se till vad som uppskattas av stockholmarna. Exploateringsintressena måste underordnas det gemensamma bästa och medborgarna måste få komma till tals.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) och Abit Dundar (FP) enligt följande.

Vi konstatera att förslaget till ny markanvisningspolicy inte innebär några förändringar gentemot den nuvarande policyn. Det är bra att kontoret tydligt framhåller att försäljning av mark fortsatt ska ske till aktörer som avser bygga bostadsrätter, och att stadens utgångspunkt är att mark skall säljas till marknadspris. Vidare har ambitionen från exploateringskontoret också varit att öka tydligheten i formerna för markanvisning och vilka krav staden ställer på aktörerna på bostadsmarknaden. Detta är på det hela taget bra, och vittnar om att verkligheten tycks ha kommit ifatt nuvarande politiska majoritet.

Vi ser dock med oro på att de allmännyttiga bostadsbolagen nu kommer att ges en kommunal gräddfil på Stockholms bostadsmarknad, med markanvisningar på ideologisk grundval. Det riskerar att slå hårt på externa aktörer som både vill och kan bygga hyresrätter. Med Alliansen i majoritet har det varit tydligt hur en mångfald av aktörer också innebär att det blir en mångfald i upplåtelseformer. Hälften av alla markanvisningar 2006 – 2014 har avsett nya hyresrätter. Det finns närmare 100 byggföretag på Stockholmsmarknaden, vilket av naturliga skäl är ytterst viktigt för att kunna hålla en fortsatt hög produktionsnivå. Det vore minst sagt olyckligt om nu vänstermajoritetens bostadspolitik i praktiken innebär att privata aktörer trängs undan av ideologiska skäl.

Tyvärr kan vi se att vänstermajoriteten i realiteten nu sänker ambitionerna för bostadsbyggandet. De nya bostäder som kommer på plats under innevarande mandatperiod kommer vara ett resultat av de 122 000 bostäder som Alliansen lämnade över i olika planerings- och genomförandeskedan, snarare än ett resultat av någon aktiv bostadspolitik från vänstermajoriteten.

Avslutningsvis noterar vi att vänstermajoriteten i och med detta beslut missar budgetmålet om att få till stånd en reviderad markanvisningspolicy per den 30 juni 2015.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Katarina Luhr m.fl. (MP), Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) och Rikard Warlenius (V) enligt följande.

Markpolitiken är ett av stadens viktigaste verktyg för att säkra ett högt bostadsbyggande med hög kvalitet. Det är därför mycket välkommet att staden nu reviderar sin markanvisningspolicy. Det finns flera förbättringar i förslaget. Både förslaget om direktanvisning efter jämförelseförfarande samt ett ökat fokus på markanvisningstävlingar med fast pris är bra. Vad gäller jämförelseförfrandet är det viktigt att god kvalitet och miljöinnovationer är ett centralt bedömningskriterium när staden anvisar mark till byggherrar. Möjligheten att pröva avdrag för, av staden efterfrågade, kvalitéer bör inarbetas. Exempel på kvaliteter som bör kunna premieras är t.ex. att byggherren bygger med stor omsorg om den ekologiska hållbarheten eller att byggherren är med och utvecklar miljö- och energiinnovationer. Ekologisk hållbarhet kan till exempel uppnås genom mål på energianvändning i färdigställt hus, en hög andel förnyelsebar elproduktion eller olika hållbarhetskriterier gällande miljöbra byggmaterial.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Jonas Naddebo (C), Lars Jilmstad m.fl. (M) och Joar Forssell (FP) enligt följande.

Vi konstaterar att förslaget till ny markanvisningspolicy inte innebär några förändringar gentemot den nuvarande policyn. Det är bra att förvaltningen framhåller att försäljning av mark fortsatt ska ske till aktörer som avser bygga bostadsrätter, och att stadens utgångspunkt är att mark skall säljas till marknadspris. Vidare har ambitionen från exploateringskontoret också varit att öka tydligheten i formerna för markanvisning och vilka krav staden ställer på aktörerna på bostadsmarknaden. Detta är på det hela taget bra, och vittnar om att verkligheten tycks ha kommit ifatt nuvarande politiska majoritet.

Vi ser dock med oro på att de allmännyttiga bostadsbolagen nu kommer att ges en kommunal gräddfil på Stockholms bostadsmarknad, med markanvisningar på ideologisk grundval. Det riskerar att slå hårt på externa aktörer som både vill och kan bygga hyresrätter. Med Alliansen i majoritet har det varit tydligt hur en mångfald av aktörer också innebär att det blir en mångfald i upplåtelseformer. Hälften av alla markanvisningar 2006 – 2014 har avsett nya hyresrätter. Det finns närmare 100 byggföretag på Stockholmsmarknaden, vilket av naturliga skäl är ytterst viktigt för att kunna hålla en fortsatt hög produktionsnivå. Det vore minst sagt olyckligt om nu vänstermajoritetens bostadspolitik i praktiken innebär att privata aktörer trängs undan av ideologiska skäl.

Tyvärr kan vi se att vänstermajoriteten i realiteten nu sänker ambitionerna för bostadsbyggandet. De nya bostäder som kommer på plats under innevarande mandatperiod kommer vara ett resultat av de 122 000 bostäder som Alliansen lämnade över i olika planerings- och genomförandeskedan, snarare än ett resultat av någon aktiv bostadspolitik från vänstermajoriteten. Avslutningsvis noterar vi att vänstermajoriteten i och med beslutet i exploateringsnämnden den 20 augusti missat



budgetmålet om att få till stånd en reviderad markanvisningspolicy per den 30 juni 2015.

## **Stadsbyggnadsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

Markpolitiken är en av staden viktigaste verktyg för säkra ett högt bostadsbyggande med hög kvalitet. Det är därför mycket välkommet att staden nu reviderar sin markanvisningspolicy. Stadsbyggnadsnämnden ser flera förbättringar i förslaget. Både förslaget om direktanvisning efter jämförelseförfarande samt ett ökat fokus på markanvisningstävlingar med fast pris är bra. Nämnden ser även att möjligheten att kunna bygga bostadsrätter på tomträtt är ett värdefullt verktyg för att uppnå en socialt hållbar stadsutveckling genom blandade upplåtelseformer i alla delar av staden. Vidare kan sociala klausuler användas för ökad social hållbarhet. Vad gäller jämförelseförfarandet är det avgörande att rutiner utvecklas för att säkerställa jämförbarhet och transparens. Det är viktigt att god kvalitet alltid är ett centralt bedömningskriterium i alla fall där staden anvisar mark till byggherrar. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden bör de kvaliteter som staden efterfrågar tydliggöras i tidigt skede. Stadsbyggnadskvaliteter bör kunna premieras genom exempelvis avdrag på markpriset. En annan kvalitet som bör premieras är att byggherren bygger för egen förvaltning och har ett långsiktigt och långtgående ansvar för slutprodukten. God stadsplanering kräver en markpolitik som sätter kvalitet i första rummet.

*Särskilt uttalande* gjordes av Mikael Lind m.fl. (M), Björn Ljung (FP) och Erik Slottner (KD) enligt följande.

Vi konstaterar att förslaget till ny markanvisningspolicy inte innebär några förändringar gentemot den nuvarande policyn. Det är bra att kontoret tydligt framhåller att försäljning av mark fortsatt ska ske till aktörer som avser bygga bostadsrätter, och att stadens utgångspunkt är att mark skall säljas till marknadspris. Vidare har ambitionen från exploateringskontoret också varit att öka tydligheten i formerna för markanvisning och vilka krav staden ställer på aktörerna på bostadsmarknaden. Detta är på det hela taget bra, och vittnar om att verkligheten tycks ha kommit ifatt nuvarande politiska majoritet.

Vi ser dock med oro på att de allmännyttiga bostadsbolagen nu kommer att ges en kommunal gräddfil på Stockholms bostadsmarknad, med markanvisningar på ideologisk grundval. Det riskerar att slå hårt på externa aktörer som både vill och kan bygga hyresrätter. Med Alliansen i majoritet har det varit tydligt hur en mångfald av aktörer också innebär att det blir en mångfald i upplåtelseformer. Hälften av alla markanvisningar 2006 – 2014 har avsett nya hyresrätter. Det finns närmare 100

byggföretag på Stockholmsmarknaden, vilket av naturliga skäl är ytterst viktigt för att kunna hålla en fortsatt hög produktionsnivå. Det vore minst sagt olyckligt om nu vänstermajoritetens bostadspolitik i praktiken innebär att privata aktörer trängs undan av ideologiska skäl.

Tyvärr kan vi se att vänstermajoriteten i realiteten nu sänker ambitionerna för bostadsbyggandet. De nya bostäder som kommer på plats under innevarande mandatperiod kommer vara ett resultat av de 122 000 bostäder som Alliansen lämnade över i olika planerings- och genomförandeskedan, snarare än ett resultat av någon aktiv bostadspolitik från vänstermajoriteten.

Avslutningsvis noterar vi att vänstermajoriteten i och med beslutet i exploateringsnämnden den 20 augusti missade budgetmålet om att få till stånd en reviderad markanvisningspolicy per den 30 juni 2015.