

Handläggare
Exploateringskontoret
Lars Fyrvald
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 263 61

Till
Exploateringsnämnden
2017-05-18
Stadsbyggnadsnämnden
2017-05-17

Stadsbyggnadskontoret
Arne Fredlund
Planavdelningen
Telefon: 08-508 282 30

Planläggning innan markanvisning. Motion (2017:4) från Joakim Larsson (M). Svar på remiss

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden återoppar kontorens gemensamma tjänsteutlåtande som svar på skrivelse från Joakim Larsson (M) angående motion om planläggning innan markanvisning.

Håkan Falk
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Anette Scheibe Lorentzi
Förvaltningschef
Stadsbyggnadskontoret

Sammanfattning

En lämplig samordning mellan markanvisning och planarbete beror av flera olika förutsättningar som varierar mellan olika projekt. Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden har ett uppdrag i budget 2017 att pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. I bland annat projekt Fokus Skärholmen prövas en kombination av förenklade och mer generella detaljplaner i kombination med senare markanvisningar. Nämnderna föreslår att resultatet av det pågående arbetet avvaktas innan nya beslut tas.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
lars.fyrvald@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Remissen

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har fått ”Motion om planläggning innan markanvisning” från Joakim Larsson (M) på remiss från kommunstyrelsen.

Motionären har väckt en fråga om ett omvänt förfarande som innebär att detaljplaner utarbetas innan markanvisning sker.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska besluta att uppdra åt exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att under 2017 gemensamt utarbeta en plan för att delvis övergå till ett arbetssätt där områdesplaner och detaljplaner först antas och att områden först därefter markanvisas.

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets synpunkter

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden har ett uppdrag i budget 2017 att pröva nya metoder för effektiva processer såsom större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare processer. Stadsbyggnadskontoret arbetar tillsammans med exploateringskontoret för att hitta en metod för att ta fram större generella detaljplaner.

Några iakttagelser från utvecklingsprojektet:

- o En generell plan bör endast vara alternativet i vissa fall.
- o När en planbeskrivning är tydlig i sitt innehåll/motivering är den ett gott stöd vid efterföljande bygglov.
- o En detaljerad plan är också en trygghet för byggherren då den är mer förutsägbar.

En återkommande fråga har varit vilka områden/projekt som är lämpliga där generella planer i första hand kan testas:

- o I stadsutvecklingsområden
- o Där gränzonen mot befintlig bebyggelse är omhändertagen
- o På stadens egen mark

Plan- och bygglagen har successivt ändrats för att ge genomförandefrågorna ett starkare inflytande över utformningen av detaljplaner. Vid komplettering i värdefull stadsmiljö, nära befintlig bebyggelse eller vid tekniskt komplicerade projekt är det därför fortfarande vanligast att detaljplaner upprättas i nära

samverkan med en eller flera byggherrar, så att de blir kostnadseffektiva och möjliga att genomföra samt att konsekvenserna för berörda framgår.

Att välja en omvänd process får ekonomiska konsekvenser för kommunen. För detaljplaner som utarbetas efter markanvisning kan kommunen få sina kostnader täckta löpande under arbetets gång. Vid en omvänd process kommer kommunen att ligga ute med alla kostnader för planering, konsulter m.m. tills planen är klar. Finansieringen av detta behöver klarläggas.

En annan ekonomisk aspekt som bör beaktas är förhållandet till stadens investeringsregler där kalkylosäkerheten i investeringsbesluten kan bli större utan byggherrar som medverkar. Detaljplaner som drivs utan att samtliga genomförande aktörer deltar riskeras att inte utformas på ett optimalt sätt vilket kan leda både till att staden får kostandsfördyrningar i genomförandet av allmän plats och staden dessutom får sämre betalt för byggrätterna därför att dessa är svårare att genomföra.

Staden saknar till viss del den husbyggnadskompetens som krävs för att sänka byggkostnaderna och uppnå ett kostnadseffektivt husbygge. Det gäller främst där topografiska och tekniska förhållanden är svåra och där miljöförhållanden eller hänsyn till grannar innebär särskilda krav på att byggrätternas placering och utformning. Här är byggherrarnas kunskaper mycket viktiga. Detaljerade byggrätter måste utformas tillsammans med byggherrar. Det gäller särskilt i områden där de ekonomiska förutsättningarna för bostadsprojekten är sämre.

I projektet Fokus Skärholmen testas delar av idéerna som framkommit. Även i delar av andra projekt har en omvänd process använts med såväl positiva som negativa erfarenheter. Det gäller främst detaljplaner för stadsutvecklingsområden, där planer upprättats som omfattar många kvarter innan markanvisningar gjorts för hela eller delar av respektive plan, t ex i Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden.

En omvänd process används för stadsutvecklingsområden i flera andra kommuner. Exempelvis utvecklas stora delar av Barkarbystaden i Järfälla genom detaljplaner med efterföljande markanvisning. I det fallet har detaljplanerna gjorts relativt generella. Styrningen av markens användning och bebyggelsens

utförning sker där till stor del i samband med markanvisningarna.

En lagändring vid halvårsskiftet 2017 kan innebära nya möjligheter för en bättre samordning mellan markanvisning och detaljplan. Kommunen får då rätt att kräva länsstyrelsen på bindande planeringsbesked om övergripande planeringsfrågor, som riksintressen, hälsa och säkerhet mm. Det kan då vara intressant för kommunen att tidigt utreda sådana övergripande frågor och få länsstyrelsens planeringsbesked.

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets förslag

En lämplig samordning mellan markanvisning och planarbete beror av flera olika förutsättningar som varierar mellan olika projekt. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden bedömer att motionärens förslag ligger i linje med uppdraget i budgeten att pröva nya metoder. I projekt Fokus Skärholmen prövas en kombination av förenklade och mer generella detaljplaner i kombination med senare markanvisningar.

Avsikten är att detta försök utvärderas tillsammans med erfarenheterna från Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. Effekterna av ovannämnda lagändring bör även avvaktas. Även de ekonomiska konsekvenserna för kommunen behöver klargöras. Nämnderna föreslår att resultatet av det pågående arbetet avvaktas innan nya beslut tas.

Slut

Bilagor

1. Motion (2017:4) om planläggning innan markanvisning.