



Stockholms
stad

Riktlinjer för markanvisning



Rinkeby
Foto: Felix Gerlach

Innehåll

1. Inledning	5
2. Stadens utgångspunkter och mål	6
Stockholms stads budget samt investeringsstrategi	6
Stadens översiktsplan	8
Riktlinjer för bostadsförsörjning	10
Stockholms stads miljöprogram	10
Socialt värdeskapande stadsutveckling.....	12
Stockholms stads näringslivspolicy.....	13
3. Former för markanvisning	13
3.1 Jämförelseförfarande på stadens initiativ	16
3.2 Direktanvisning	16
3.3 Anbud på pris.....	18
4. Prissättning av mark.....	18
4.1 Prissättning av mark vid försäljning.....	20
4.2 Tomträtt och tomträttsavgäld.....	20
5. Val av och krav på byggaktörer	21
6. Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus samt kommersiella lokaler	24
7. Övriga villkor för markanvisning	24
8. Ansökan om markanvisning	27
9. Övergångsregler	28
Kontakt.....	29

Med markanvisning avses enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar en **"överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande"**

1. Inledning

Stockholms stora markinnehav ger stora möjligheter att skapa en stad för alla i enlighet med stadens mål, tillsammans med innovativa och ansvarstagande byggaktörer. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad.

Stadens mark är en ändlig resurs som ska värnas. I Stockholm ska bebyggelse och grönstruktur samspela och utvecklas på ett ekologiskt hållbart sätt som ger förutsättningar att skapa goda livsmiljöer. En hållbar stadsutveckling ska minska segregationen och bidra till jämlika och jämställda livsvillkor i hela staden.

Genom en hög takt i byggandet av fler överkomliga bostäder för alla delar av befolkningen kan tillväxten främjas samtidigt som bostadsbrist och trångboddhet minskar. Goda förutsättningar för näringsliv och byggaktörer att bidra är en viktig del i arbetet med att skapa en mer sammanhållen stad.



2. Stadens utgångspunkter och mål

Stadens inriktning redovisas i stadens årliga budget. Utöver de mål som kommunfullmäktige fastställer finns kompletterande styrdokument inom olika områden. Här listas några av de dokument som är mest relevanta för plan- och exploateringsprocessen och som är styrande i stadens beslut om markanvisningar.

Stockholms stads riktlinjer för markanvisning ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet samt en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsutveckling.

Stockholms stad ska vara ledande i genomförandet av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Agendan ska vara ett stöd för att utveckla stadens arbete för social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Stockholms stads budget samt investeringsstrategi

Kommunfullmäktige fastställer årligen budget för staden. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter. Investeringsstrategin ska utgöra en länk mellan den långsiktiga planeringen och nämnder och bolagsstyrelsernas investeringsplaner.

I stadens budget formuleras kommunfullmäktiges mål för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart bostadsbyggande. Bland annat formuleras tydliga mål gällande prioriteringar av bostäder av olika typer eller för olika grupper och insatser för att stärka den sociala sammanhållningen. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer. Tydliga mål finns även för att stärka den biologiska mångfalden och främja en resurseffektiv stadsutveckling som bidrar till att uppnå stadens miljö- och klimatmål. För att uppfylla kommunfullmäktiges mål tillämpar staden olika förfaranden för markanvisning och kan till exempel bjuda in till

jämförelseförfaranden med syfte att uppnå stadens särskilda prioriteringar vad gäller bostadstyp, målgrupper eller ekologisk och social hållbarhet.

Stadens budget beskriver därutöver hur stadens nämnder och styrelser ska arbeta för effektiva och demokratiska processer. Detta kan exempelvis gälla hur exploaterings- och planprocessen ska samspela genom områdesplanering.

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska förvaltas på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Ett stort markinnehav genererar viktiga inkomster och intäkter vid försäljning av mark och tomträttsupplåtelse som bland annat behövs för att finansiera stadens investeringar i stadsutveckling, infrastruktur och offentlig service samt att möjliggöra att stadens samlade investeringsnivå och driftkostnader hålls på en balanserad nivå.

Lekande barn i Norra Djurgårdsstaden.
Foto: Eva Nielsen



Stadens översiktsplan

Kommunernas planläggning ska enligt plan- och bygglagen, PBL, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bland annat en ändamålsenlig struktur och långsiktigt god hushållning och mark och vatten.

Översiktsplanen ger vägledning och stöd för den efterkommande planeringen. Tillsammans med stadens budget är översiktsplanen stadens viktigaste styrdokument för att nå en hållbar stadsutveckling.

Översiktsplanens omsätts i stadens kontinuerliga arbete med planering på områdesnivå. Genom områdesplanering och andra viktiga planeringsunderlag som exempelvis samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS), tillgång till friytor, biotopkartan, kartläggning av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden, dagvattenstrategi, översvämning och skyfall identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar och den bostadspotential som finns i respektive stadsdel. På detta sätt kan staden säkerställa olika sorters bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor samt andra funktioner. Att planera för utemiljöer av god kvalitet med höga lekvärden enligt stadens mål i kommande riktlinjer vid förskolor och grundskolor är en viktig del i att säkra goda levnadsvillkor för barn och unga i Stockholms stad. Detta är särskilt prioriterat om ytan är begränsad och ställer höga krav på utformning av utemiljöerna.

Integrerad barnkonsekvensanalys är en process som möjliggör för staden att utreda, beakta och implementera barnets perspektiv och barnperspektivet i ett tidigt skede av plan- och exploateringsprocessen.

För att bygga samman staden och minska segregationen ska bland annat arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras och arbetet med att utveckla de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen stärkas. Strategiska målpunkter som idrottsplatser eller

"För att bygga samman staden och minska segregationen ska arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras och arbetet med att utveckla de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen stärkas."

skolor kan bidra till att minska barriärer och minskad segregation. Behovet av att motverka rumslig segregation och verka för jämlika livsvillkor ska vara bärande i arbetet i hela staden.

Med stöd i översiktsplanen och områdesplaneringen fattar staden beslut om framtagande av detaljplaner och markanvisning.

Stockholms byggnadsordning skapar en grund för att kunna bygga staden tätare och utveckla nya stadskvaliteter, samtidigt som befintliga värden tillvaratas. *Stockholms arkitekturpolicy* visar hur Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och mångsidigt. Arkitekturen och stadsmiljön ska präglas av kvalitet.

Framkomlighetsstrategin är stadens trafikstrategi. Syftet med strategin är att beskriva hur stadens vägar och gator kan användas och utvecklas på bästa sätt när staden växer med prioritet för gående, cykel och kollektivtrafik. Den gäller för hela staden och avser både befintliga och nya vägar och gator.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. För vissa grupper har staden ett uttryckligt ansvar att tillhandahålla särskilt anpassade bostäder. Ställningstagande avseende mark för bostadsbyggande ska beakta behov identifierade i Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Det samlade behovet av bostäder med särskild service och bostäder för äldre, såväl vård- och omsorgsboende som seniorbostäder, redovisas i stadsövergripande boendeplaner. Beslut om markanvisningar för bostäder med särskild service och för äldre utgår från de behov som redovisas i boendeplanen för LSS- och SOL-boenden samt äldreboendeplanen. För äldreboendeplanen innefattar det både biståndsbedömda och icke-biståndsbedömda boenden.

De grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för är:

- Äldre personer – över 65 år
- Nyanlända samt ensamkommande barn och unga
- Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning
- Personer som lever i hemlöshet
- Personer som är utsatta för våld i nära relation eller hedersrelaterat våld
- Ungdomar
- Studenter

Stockholms stads miljöprogram

Stockholms stads miljöprogram är stadens styrdokument för ekologiskt hållbart stadsbyggande. All stadsutveckling ska i linje med målen i miljöprogrammet genomsyras av hållbar energianvändning, ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm, en fossilfri organisation, biologisk mångfald, miljöanpassade transporter och resurseffektiva kretslopp. Stockholm ska vara klimatpositivt till år 2030. Utifrån miljöprogrammet ställs hållbarhetskrav, krav som utvecklas fortlöpande.

Handlingsplanen för biologisk mångfald syftar till att konkretisera hur staden ska arbeta med etappmålen i miljöprogrammet om biologisk mångfald när Stockholm växer.

Ny bebyggelse ska integreras med grönska och stadsplaneringen ska sträva efter att stärka den ekologiska infrastrukturen. I syfte att stärka stadens grönstruktur



ställs bland annat krav på grönytefaktor vid nyproduktion på kvartersmark. Ekologisk kompensation används vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska värden. Den ekologiska kompensationen ska leda till att de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i staden som helhet blir starkare än innan exploatering. Försäljning och upplåtelse av stadens mark finansierar kompensationen.

Grodtunnel, Norra Djurgårdsstaden.
Foto: Lennart Johansson

För att främja ekologisk hållbarhet ställer Stockholms stad villkor för markanvisning och överenskommelse om exploatering exempelvis krav kopplat till byggnation med hög inlagring av koldioxid och låg klimatpåverkan i övrigt, hög energieffektivitet, grönytefaktor vid nyproduktion eller lösningar för hållbar mobilitet. *Uppföljningsportalen* är den plattform där byggaktörer redovisar hur väl de lever upp till de hållbarhetskrav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark.



Utformningen av spontanidrottsplatsen Trissans hjärta i Bredäng gjordes tillsammans med en fokusgrupp av unga kvinnor.
Foto: Nivå

Socialt värdeskapande stadsutveckling

Stadsutveckling och bostadsbyggande är viktiga verktyg för att bidra till jämlika och jämställda livsvillkor i hela staden.

Socialt värdeskapande stadsutveckling kan bidra till stadens mål om social hållbarhet och till att skapa levande och trygga livsmiljöer och mötesplatser för alla.

Arbets sättet med socialt värdeskapande analys (sva) ska tillämpas av staden tillsammans med byggaktören i alla projekt och innebär att projektmål sätts upp för att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka sociala värden som redan finns på en plats, i alla skeden av processen. Staden värdesätter sociala åtaganden som bidrar till bestående värden och positiva fysiska förändringar

på stadens segregation och sammanhållning. Detta inkluderar exempelvis tillskapandet av bostäder med överkomliga hyror eller finansiering av stadskvaliteter, målpunkter och infrastruktur som minskar barriärer mellan stadsdelar.

Stockholms stad anger som en förutsättning för markanvisning och överenskommelse om exploatering projektmål för att främja social hållbarhet. I markanvisningsavtal framgår hur byggaktören aktivt ska samarbeta med staden i arbetet med socialt värdeskapande stadsutveckling. I överenskommelse om exploatering tydliggörs vilka konkreta aktiviteter som byggaktören åtar sig inom projektet och hur dessa kommer att följas upp.

Sociala åtaganden ska följas upp via Uppföljningsportalen.

Stockholms stads näringslivspolicy

I Stockholms stads näringslivspolicy definieras inriktning och ansvarsområden för stadens näringslivsarbete. Näringslivspolicyn stakar ut riktlinjer och mål för hur staden kan utvecklas för att på bästa sätt främja innovation, utveckling, näringsliv och tillväxt.

Konkurrensen mellan byggaktörer ska främjas för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller samt öka mångfalden bland byggaktörer, för att ge möjlighet till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling.

3. Former för markanvisning

För att på ett effektivt sätt fördela mark och för att uppnå stadens mål tillämpar staden olika förfaranden. Oavsett förfarande ställer staden krav på bland annat långsiktighet, genomförandeförmåga, projekterfarenhet



Nynäsvägen.
Foto: Lennart Johansson

och tidigare referenser enligt avsnitt 5 för att en byggaktör ska vara aktuell för att anvisas mark i Stockholms stad.

Förutsättningar och underlag för att kunna ansöka om aktuella markanvisningar läggs upp på stadens webbplats.

Markanvisningsförfarande väljs utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar och mål som staden identifierat för ett område.

Stadsplaneringen utgår ifrån principen om områdesplanering. Genom områdesplanering och andra viktiga planeringsunderlag identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar. En markanvisning kan genomföras i olika skeden i förhållande till detaljplanprocessen. Beroende på projektets omfattning och inriktning kan byggaktören ges möjlighet att komma in i olika skeden. Att anvisa mark i ett sent skede av planprocessen kan skapa tydligare förutsättningar för markanvisningen och även vara ett sätt för mindre aktörer med begränsade ekonomiska resurser att bli tilldelad mark.

I vissa projekt arbetar staden med större och mer flexibla detaljplaner. Det innebär att byggaktörer involveras senare i processen än vanligt men för att säkerställa genomförbarheten av de planeringsunderlag som tas fram arbetar staden med så kallade ankarbyggaktörer. Ankarbyggaktörens uppgift är att bistå med genomförandekompetens samt säkerställa ett tekniskt, ekonomiskt och hållbart genomförande av detaljplanen.

Alla markanvisningar ska uppfylla stadens krav enligt avsnitt 5, Val av och krav på byggaktörer.

3.1 Jämförelseförfarande på stadens initiativ

Jämförelseförfarande på stadens initiativ kan användas när staden initierar och bjuder in till ett projekt där det finns platsspecifika önskemål om projektets kvaliteter, inriktning och genomförande. Jämförelseförfarande kan även tillämpas när flera sökande finns på samma plats och aktörer kan då bjudas in att utveckla förslagen utifrån särskilda kriterier och urvalsgrunder.

Kriterier och urvalsgrunder formuleras i inbjudan och utgår från platsens förutsättningar, vilka kvaliteter som eftersträvas samt vad som är viktigt inom det aktuella området.

Det framgår av underlaget vilka som får delta, hur utvärderingen kommer att gå till samt vilken detaljeringsgrad på inlämnat material som krävs. Deltagande sker på egen ekonomisk risk och ger ingen rätt till markanvisning.

Förslagen bedöms och sammanvägs utifrån hur väl de bidrar till stadens mål. Motiven till anvisning, vilka förutsättningarna varit och en bedömning av byggaktörernas förslag redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden, där markanvisning till en eller flera byggaktörer föreslås. De byggaktörer som deltagit får återkoppling.

3.2 Direktanvisning

Direktanvisning av tillskottsmark

Då en markägare eller tomträtthavare planerar att utveckla sin egen fastighet eller tomträtt och i samband med det önskar utveckla angränsande kommunal mark tillämpas i huvudsak direktanvisning med hänvisning till att ingen annan aktör har möjlighet att utveckla fastigheten eller tomträtten.



Direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling

Direktanvisning kan även tillämpas för att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice eller etablering av särskild vikt för näringslivet. Anvisning för kommunal samhällsservice utgår från stadens samlade behovsanalyser och sker alltid i samråd med berörda nämnder.

Gungande barn i Norra Djurgårdsstaden.

Foto: Lieselotte van der Meijs

Direktanvisning efter jämförelse

Byggaktörer kan inkomma med egna förslag till projekt. Ansökan om anvisning ska följa stadens mall avseende grundläggande information om aktören, projektförslaget och om hur det bidrar till stadens övergripande mål. Inkomna förslag på en plats jämförs och bedöms på förvaltningsnivå och sammanvägs utifrån de krav staden ställer samt hur väl de bidrar till stadens övergripande mål. Direktanvisning efter jämförelse kan användas om en byggaktör har inkommit med ett förslag som staden

anser har bäst förutsättningar att uppfylla de mål som finns för den aktuella platsen.

Inkomna förslag bedöms och sammanvägs utifrån hur väl de bidrar till stadens mål. Motiven till anvisning, förutsättningarna och en bedömning av förslaget och aktören i jämförelse med andra inkomna förslag redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden, där markanvisning till en eller flera byggaktörer föreslås. Även en tydlig motivering av val av förfarande och hur förslaget bidrar till stadens mål redovisas i tjänsteutlåtandet.

3.3 Anbud på pris

Anbud på pris är ett förfarande där ett vinnande anbud motsvarar marknadsvärdet för den aktuella exploateringen och används för att tydliggöra betalningsviljan för byggrätter. Marknadsvärdet kan sedan användas i underlaget för framtida värderingar vid kommande markanvisningar och avgäldsregleringar i olika delar av staden.

Vid tillämpningen av detta förfarande tilldelas markanvisningen den aktör som har lämnat det högsta anbudet, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsfrågan uppfylls.

Anbudstävlingar läggs upp på stadens webbplats. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive anbud.

4. Prissättning av mark

Vid försäljning av kommunal mark ska staden iaktta kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare. Staden har också att förhålla sig till EU:s statsstödsregler.



Stureby.
Foto: Lennart Johansson



Skärholmen

Foto: Lieselotte van der Meijs

4.1 Prissättning av mark vid försäljning

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens utgångspunkt är att mark ska säljas till marknadspris utifrån stadens krav.

4.2 Tomträtt och tomträttsavgäld

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 tomträttsavgäld till staden. Tomträttsavgälden baseras på markens användning. För bostäder, skolor och förskolor är avgälden fastställd av kommunfullmäktige.

Vid upplåtelse med tomträtt för andra ändamål än bostäder, skola och förskola beräknas tomträttsavgälden för

första avgäldsperioden utifrån markens marknadsvärde multiplicerat med en nyupplåtelse ränta.

Avgäldsperioder för tomträttsupplåtelser ska, enligt jordabalken, i normalfallet vara tio år och börja löpa från tomträttens upplåtelsedag.

5. Val av och krav på byggaktörer

Inför val av byggaktör gör staden en bedömning för att säkerställa att bolaget har ekonomisk och organisatorisk förmåga att genomföra projektet. I bedömningen ingår en undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation, genomförandekraft, förvaltningskvalitet och samlade åtaganden i andra projekt. Byggaktören måste ha en stabil ekonomi, transparent och säker finansiering, genomförandeförmåga och styrkt projekterfarenhet samt ha en verksamhet fri från aktuella brottsmisstankar och inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor. Projekterfarenhet kan styrkas på flera olika sätt, bland annat genom att personer i ledande ställning hos aktören samt den tilltänkta projektorganisationen för uppdraget har erfarenhet från tidigare liknande projekt.

En ny bedömning kan krävas under projektets gång eller inför försäljning av marken om staden bedömer det nödvändigt.

Vid bedömning av byggaktörens förmåga att säkerställa bebyggelse av god kvalitet kan staden bland annat ta hänsyn till tidigare genomförda projekt med avseende på kvalitet, utformning, genomförandekraft, samarbetsvilja och tidplan. Även hur väl byggaktören i tidigare genomförda projekt levt upp till de krav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark påverkar stadens bedömning. Förmågan att uppfylla stadens



Slussen.
Foto: Cecilia Medin

generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Staden verkar för kollektivavtalsliknande villkor och förutsätter att varje byggaktör som får en markanvisning har skäligena arbetsvillkor, aktivt motverkar arbetslivskriminalitet samt arbetar med säkra arbetsplatser.

Exploateringskontoret kan i samband med markanvisning även pröva den sökandes lämplighet som hyresvärd exempelvis genom att efterhöra om det finns uppgifter om den sökande på miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet och utövar tillsyn över inomhusmiljön enligt miljöbalken i bostäder och lokaler för allmänna ändamål.

Markanvisningarna genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra för olika typer av aktörer att delta. Det kan handla om varierande storlekar på markanvisningsområden eller olika krav på redovisningsmaterial. Både stora och små byggaktörer ska ha möjlighet att verka i staden och bidra till utvecklingen mot ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart byggande. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi samt tidsaspekt påverkar valet av aktör, liksom nytänkande och engagemang för att skapa en långsiktigt hållbar stad.

Vid markanvisning för hyresrätter eftersträvar Stockholms stad aktörer som agerar långsiktigt, som tar ansvar för närområdet och som ser värdet av sina egna investeringar med god förvaltningskvalitet.



Hagastaden.
Foto: Lennart Johansson

6. Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus samt kommersiella lokaler

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt.

Marken för bostadsrättslägenheter ska som huvudregel säljas till marknadsvärde.

Marken för kommersiella lokaler ska säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt med tomträttsavgäld baserad på markens marknadsvärde.

Stockholms stads markanvisningspolicy gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomt-rätt. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrätts-småhus ska säljas.

7. Övriga villkor för markanvisning

Vid markanvisning före påbörjat detaljplanearbete är anvisningen i normalfallet tidsbegränsad till tre år från markanvisningsbeslutet. Vid markanvisning efter detaljplanesamråd är anvisningen i normalfallet två år eller kortare. Om en överenskommelse om exploatering inte träffas inom denna period, står det staden fritt att göra en ny markanvisning till en ny aktör.

Under förutsättning att byggaktören aktivt drivit projektet och eventuella förseningar beror på omständigheter som byggaktören inte råder över kan staden besluta om att förlänga markanvisningen.

En markanvisning får inte överlåtas utan stadens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. Staden har rätt att återta markanvisningen om det markanvisade bolagets ägarförhållanden

ändras utan stadens godkännande genom beslut i stadens exploateringsnämnd. Markanvisningen förfaller om bolaget går i konkurs. Byggaktören har skyldighet att skyndsamt rapportera om eventuella ändringar av ägarförhållanden.

En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. En markanvisning kan även återtas om byggaktören inte längre uppfyller stadens krav på ekonomisk stabilitet.

Återtagen eller förfallen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Tenstagången med Tensta torn i fonden.

Foto: Lennart Johansson



Byggaktören 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 inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Staden kan ställa krav på byggaktören att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg och övriga bostadssociala behov.

Byggaktören ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan till exempel gälla att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, parkeringstal, hållbarhetskrav med mera.

Utomhusträning i Stam-parken, Östberga.

Foto: Lieselotte van der Meijjs



Vid anvisning av mark för byggande av hyreslägenheter på tomträtt gäller särskilt:

Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen för minst hälften av de aktuella bostäderna.

Staden premierar särskilt aktörer som löpande förmedlar bostäder via bostadsförmedlingen och som godtar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst, samt tillämpar skäliga inkomstkrav, motsvarande de kommunala bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäst. Staden anvisar enbart mark till aktörer som godtar bostadsbidrag som inkomst.

Att tidigt kontakta exploateringskontoret innan för mycket arbete läggs ner är att rekommendera.

Årligen bjuder Stockholms stad in branschens aktörer för att informera om stadens inriktning, politiskt prioriterade områden samt kommande stadsutvecklingsprojekt och markanvisningar.

8. Ansökan om markanvisning

Vid jämförelseförfarande framgår det av inbjudan eller underlaget på stadens hemsida vad ansökan ska innehålla utifrån förutsättningar i det aktuella projektet.

Vid ansökan om direktanvisning ska ansökan vara skriftlig och följa stadens mall. Byggaktören ska i ansökan bland annat visa platsen på en karta med en beskrivning av volymer, bostadstyp och hur man planerar att lösa parkering och angöring med mera. Av ansökan bör det framgå hur förslaget är anpassat till platsens förutsättningar och ringa in eventuella funktionella behov och tekniska svårigheter. Förslaget bör också innefatta en redovisning av hur förslaget främjar social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet – både ur stadens och byggaktörens perspektiv. Förslagets överensstämmelse med stadens översiktsplan ska alltid redovisas.

Tänk på vid ansökan om markanvisning:

- I stadens budget formuleras kommunfullmäktiges mål för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart bostadsbyggande.
- Uppföljningsportalen är den plattform där byggaktörer redovisar hur väl de lever upp till de hållbarhetskrav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark.
- Arbetssättet med socialt värdeskapande analys (SVA) ska tillämpas av staden tillsammans med byggaktören i alla projekt.
- Oavsett förfarande ställer staden krav på bland annat långsiktighet, genomförandeförmåga, projekterfarenhet och tidigare referenser.
- Inkomna förslag bedöms och sammanvägs utifrån hur väl de bidrar till stadens mål.
- Vid markanvisning för hyresrätter eftersträvar Stockholms stad aktörer som agerar långsiktigt.
- Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen.
- Staden anvisar enbart mark till aktörer som godtar bostadsbidrag som inkomst.
- Staden har rätt att återta markanvisningen om det markanvisade bolagets ägarförhållanden ändras utan stadens godkännande.

Alla inkomna markanvisningsansökningar registreras. På stadens webbplats finns tillgänglig information om vilka som fått markanvisningar, både vid direktanvisning och när andra förfaranden används.

9. Övergångsregler

Markanvisningspolicyn gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden fattat beslut om, från och med X. För projekt där exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal.

Kontakt

Stockholms stads exploateringskontor

Exploateringskontoret är en av stadens förvaltningar och lyder under exploateringsnämnden.

Kontoret ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden, och samordning av stadens miljöprofilområden.

Adress

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Besöksadress

Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4
Telefon: 08- 508 276 00 (vxl)

Läs mer

www.stockholm.se/markanvisning



Stockholms
stad