

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 26 401**Till**
Exploateringsnämnden
2025-11-06

Skrivelse från Christofer Fjellner m.fl. (M), Jonas Naddebo (C), Nike Örbrink (KD) och Jan Jönsson (L) angående rättssäkra och transparenta processer i markanvisningsärenden. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Thomas Andersson
FörvaltningschefCarolina Zandén
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har fått en skrivelse angående rättssäkra och transparenta processer i markanvisningsärenden. Mot bakgrund av det önskas bland annat svar på följande frågor:

- Vilka formella politiska förändringar gjordes under revideringen av markanvisningspolicyn?
- Hur har markanvisningspolicyn tillämpats i praktiken och ser stadsledningen några risker med att den har och/eller kan missbrukats?

När exploateringsnämnden fick i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för markanvisningar betonades det att en anledning var att transparensen i markanvisningsprocesserna skulle öka.

I december 2023 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna exploateringskontorets förslag till riktlinjer för markanvisning och hemställde till kommunfullmäktige att också godkänna riktlinjerna.

Efter exploateringsnämndens beslut har vissa ändringar och förtydliganden gjorts baserat på exploateringsnämndens beslut om att göra revideringar. Den reviderade versionen skickades sedan på remiss från kommunstyrelsen.

Kontorets bedömning är att riktlinjerna motsvarar de krav som lagstiftningen ställer på riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Remissen

Exploateringsnämnden har fått en skrivelse angående rättssäkra och transparenta processer i markanvisningsärenden.

Stockholms stad förvaltar stora markvärden och har ett ansvar för att markanvisningsprocesserna präglas av öppenhet, rättssäkerhet och konkurrensneutralitet. Mot bakgrund av det önskas svar på följande frågor:

- Vilka formella politiska förändringar gjordes under revideringen av markanvisningspolicyn?
- Har Primula Byggnads AB tilldelats några markanvisningar under 2024 och 2025, och i så fall – har dessa minskat i omfattning jämfört med tidigare år?
- Hur har markanvisningspolicyn tillämpats i praktiken och ser stadsledningen några risker med att den har och/eller kan missbrukats?
- Kommer staden initiera ett arbete för att revidera markanvisningspolicyn för att garantera integritet i stadens markanvisningsprocesser?

- Hur kommer staden agera för att säkerställa att markanvisningspolicyn användas på ett sätt som skyddar såväl byggherrar som stadens intressen?

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått skrivelsen på remiss för yttrande senast den 11 november 2025, varför nämnden föreslås att omedelbart justera beslutet. Ärendet har beretts av exploateringskontorets stab.

Exploateringskontorets synpunkter

I december 2023 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna exploateringskontorets förslag till riktlinjer för markanvisning och hemställde till kommunfullmäktige att också godkänna riktlinjerna. Exploateringsnämnden uppmanade kommunstyrelsen att inför kommande remittering revidera förslaget till riktlinjer för markanvisning i enlighet med följande medskick:

Vi välkomnar kontorets förslag till riktlinjer för markanvisning. Det här är ett viktigt steg för att säkerställa kontrollen över stadsutvecklingen. Några principer är särskilt viktiga för stadens markpolitik och de genomsyrar på ett bra sätt förslaget till riktlinjer:

- a) Hållbarhet ska genomsyra alla beslut.*
- b) Social hållbarhet och ekologisk hållbarhet ska vara lika framskjutna.*
- c) Transparensen ska öka.*
- d) Skärpta krav för att vara med och utveckla Stockholms stad, både genom ökade seriositetskontroller och stärkt uppföljning.*

Efter exploateringsnämndens beslut har vissa ändringar och förtydliganden gjorts utifrån nämndens beslut om att göra revideringar. Den reviderade versionen skickades sedan på remiss från kommunstyrelsen. Justeringarna redovisas i bilaga 2, där ändringar före remiss har röd färg och ändringar efter remiss har lila färg.

Primula Byggnads AB har under 2024 och 2025 tilldelats en markanvisning, en förnyad markanvisning den 13 juni 2024 för cirka 25 bostadsrättslägenheter och cirka 50 hyreslägenheter inom projekt Centrala Bredäng. Se tabell nedan för övriga år:

År	Antal markanvisningar	Antal bostäder
2016	4	505
2017	4	355
2018	4	215
2019	1	70
2020	0	0
2021	1	100
2022	0	0
2023	1	160
2024	1	75
2025	0	0
Totalt	16	1480

Tabell 1: Tabell över antal markanvisningar och antal bostäder

Under åren 2024–2025 har följande beslut fattats där Primula Byggnads AB är avtalspart, utöver markanvisningen:

- Förlängning av markanvisning för Ålgrytevägen.
- Utredningsbeslut för Fröken Julie.
- Förlängning av markanvisning för Nytorps gårde.
- Förlängning av markanvisning för Södermalm 2:8.

Nya riktlinjer innebär i praktiken en förändring av arbetssätt, där nya metoder och rutiner har implementerats. Bland annat har en enhetlig mall för ansökan om markanvisning tagits fram. En mer omfattande kontroll av byggaktörer har handlats upp. Samverkan med miljöförvaltningen har stärkts. Nya rutiner för beredning av ärenden har tagits fram. Interna utbildningstillfällen har anordnats. Kontoret har under våren bjudit in till flera jämförelseförfaranden för bostäder, utifrån särskilda kriterier och urvalsgrunder.

I februari genomförde exploateringskontoret ett möte med 130 representanter för bygg- och fastighetsbranschen. Ytterligare ett möte med branschen planeras till hösten. Att informera om stadens utgångspunkter och mål, vilka områden som är prioriterade, tydligt ange förutsättningar för dessa och klart motivera grunderna för de val som gjorts och görs, bidrar tillsammans med en enhetlig mall för ansökningar till att öka transparensen i markanvisningsprocessen. Syftet med riktlinjerna är att öka transparensen i marktilldelningsprocessen och att underlätta för byggaktörer att på förhand veta vad kommunen kan komma att ställa för krav i en eventuell markanvisning. Riktlinjerna är därmed också ett verktyg för att bygga och

exploatering ska kunna stödja en hållbar utveckling och bidra till stadens mål. Arbetet med att utveckla metoderna för markanvisning är ett ständigt pågående arbete.

Det rådande marknadsläget, den pågående översynen av stadens bostadsportfölj tillsammans med anpassningar i stadens planeringsprocess genom exempelvis senare markanvisningar har gjort att de mål som tidigare funnits för tidiga skeden så som markanvisningsmålet har varit svåra att nå. Antalet markanvisningar har minskat drastiskt. På samma sätt har antalet markanvisningsansökningar minskat med drygt 80 procent jämfört med för några år sen, till 66 ansökningar hittills under 2025.

Staden har genom markanvisningar och nya detaljplaner under lång tid startat betydligt fler projekt än vad som faktiskt har byggts. Under året har därför ett aktivt arbete genomförts i syfte att bidra till långsiktigt hållbara investeringsnivåer och möjliggöra en aktiv prioritering mellan projekt utifrån stadens mål. Exploateringsnämnden ska inom arbetet med portföljstyrning sträva efter att fler projekt i plan- och exploateringsprocessen tas fram utifrån behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska riktlinjerna innehålla

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning.

Kontorets bedömning är att riktlinjerna motsvarar de krav som lagstiftningen ställer på riktlinjer för kommunala markanvisningar. Riktlinjerna bedöms också underlätta för byggaktörer att förstå hur stadens process för markanvisningar ser ut och på förhand veta vad staden kan komma att ställa för krav i en eventuell markanvisning. När exploateringsnämnden 2023 fick i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för markanvisningar betonades det att en anledning var att transparensen i markanvisningsprocesserna skulle öka och kontoret anser att riktlinjerna utgör ett verktyg för att göra det.

Slut

Bilagor

1. Skrivelse från Christofer Fjellner m.fl. (M), Jonas Naddebo (C), Nike Örbrink (KD) och Jan Jönsson (L) angående rättssäkra och transparenta processer i markanvisningsärenden.
2. Bilaga 2 - Förslag till riktlinjer för markanvisning med spårade ändringar