

Handläggare: Peter Jacobsson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 269 06
peter.jacobsson@gfk.stockholm.se

2003-03-17

Handläggare: Per Olof Jägbeck
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 27 595
perolof.jagbeck@gfk.stockholm.se
Dnr: 02-411-4101

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande föreslagen policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter.
2. Kontoret ges i uppdrag att implementera denna policy.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Solveig Svedgård

SAMMANFATTNING

Kommunstyrelsen har i budget för 2003 och inriktning för 2004 och 2005 angivit direktiv för en ny markanvisningspolicy.

Markanvisningar kan definieras som *en option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger.*

Kontoret föreslår en ny markanvisningspolicy innehållande följande delar:

- ? *Allmänna mål för bostadsbyggandet,*
- ? *Tomträtt eller försäljning,*
- ? *Direktanvisning eller anbud,*
- ? *Villkor för markanvisning,*
- ? *Krav på byggherren,*
- ? *Övergångsregler.*

Den föreslagna markanvisningspolicyn föreslås gälla för bostäder och i tillämpliga delar för andra typer av exploateringar (lokaler för näringslivets olika behov, hotell, bebyggelse för kultur och undervisning etc) där staden anvisar mark.

Kontorets erfarenhet är att det är viktigt att ha klara och entydiga regler för anvisningarna. Kontoret anser att det är viktigt för stadens trovärdighet att ingångna avtal hålls och genomförs i enlighet med fattade beslut och ekonomiska ramar. Detta förslag klargör förutsättningarna och redovisar inriktningen för det fortsatta arbetet med anvisning av stadens mark.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande föreslagen policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter, samt ger kontoret i uppdrag att implementera denna policy.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 25 januari 2000 om markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter. Kommunstyrelsen har efter valet i budget för 2003 och inriktning för 2004 och 2005 bl a angivit att en ny markanvisningspolicy skall tas fram och angivit vissa riktlinjer för denna. Det aktuella avsnittet av budgeten är bilagd (**bilaga 1**).

Definition av markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden fördelar genom markanvisningsbeslut den mark, som staden äger, till olika intressenter inför en planering av ny bebyggelse. Markanvisning definieras som: *”En option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger”*. Markanvisning kan ske antingen genom att nämnden direktanvisar ett område eller genom anbudsförfarande.

Markanvisningsavtal

I samband med att gatu- och fastighetsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar kontoret ett sk markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet.

Markanvisningsavtalet är en bekräftelse dels på nämndens beslut dels på att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för byggherren att med ensamrätt kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser/kostnader för erforderlig projektering m m i samband med detaljplanearbete och avtalsförhandlingar.

Kontorets förslag till ny markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus

Kontoret föreslår följande nya markanvisningspolicy för bostäder i flerfamiljshus. Policyn föreslås gälla för markanvisningar som görs från och med det datum denna nya policy godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. För tidigare gjorda markanvisningar gäller tidigare beslut och träffade avtal.

Allmänna mål för bostadsbyggandet

Det behövs fler bostäder i Stockholm och ambitionen är att bygga 20 000 bostäder under nuvarande mandatperiod. För gatu- och fastighetskontorets del innebär detta att det krävs att i genomsnitt 4 000 lägenheter per år skall föras fram till markanvisning under åren 2003-2006 och att staden sedan aktivt samarbetar med dessa byggherrar om detaljplan och genomförande. Staden bör vidare samarbeta med markägarna/ byggherrarna till de c:a 4 000 lägenheter, som beräknas kunna byggas på icke kommunalt ägd mark, så att dessa byggs. Ambitionen är att fortsätta att utveckla Stockholm och stockholmsregionen, samt att skapa förutsättningar att erbjuda invånarna en god och hållbar boendemiljö. Detta innebär att det måste finnas ett brett utbud av olika bostadstyper och upplåtelseformer etc, men också att ett utökat behov av service skall tillgodoses.

Staden skall motverka alla former av bostadssegregation och sträva efter att alla kategorier av människor ges möjlighet att bo inom alla delar av staden. Stadens bostadsområden skall därför innehålla en stor variation avseende både upplåtelseformer för bostäderna i flerfamiljshus (hyresrätt och bostadsrätt) samt olika storlekar och typer av lägenheter. Detta inkluderar även lägenheter i småhus. Behovet av hyresrätter skall prioriteras och den kooperativa hyresrättens möjligheter skall beaktas.

Storleken på de enskilda markanvisningarna anpassas efter omgivande bebyggelse, förutsättningarna för arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar.

Tomträtt eller försäljning

Hyresrätt

Marken för hyresrättslägenheter skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Bostadsrätt

Marken för bostadsrättslägenheter skall säljas till marknadsvärde.

Bostadsrätter säljs på en fri marknad. Kontoret anser att staden varken kan eller bör inte subventionera marken för dessa bostadsrätter. En tomträttsupplåtelse av bostadsrätter med samma avgälder som vid hyresrätt innebär en subvention. Ett sådant stöd från staden ger byggherren och/eller förstagångsköparen av bostadsrätterna möjlighet att tillgodogöra sig en ökad vinst.

Ett alternativ till försäljning av bostadsrättsmarken är att kommunfullmäktige beslutar om olika tomträttsavgälder för hyresrätter och bostadsrätter. Kontoret avser att i ett kommande ärende om tomträttsavgälder föreslå olika avgälder för hyresrätter och bostadsrätter.

Direktanvisning eller anbud

Vid hyresrätt (= tomträttsupplåtelse) bör direktanvisning göras enligt denna markanvisningspolicy.

Även vid bostadsrätt (=försäljning) bör i flertalet fall direktanvisning göras. Avtal kan i dessa fall träffas med byggherren om prisnivån för marken.

I de fall staden har behov att få ökad kännedom om marknadsvärdet för obebyggd mark bör ett anbudsförfarande användas. Detta skulle även kunna avse anbud på tomträttsavgäld, om kommunfullmäktige i framtiden godkänner ett sådant förfarande. Avgälden får i sådant fall inte understiga kommunfullmäktiges beslut om lägsta avgäld.

Villkor för markanvisning

- a) Markanvisningarna tidsbegränsas till högst två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering med stadens standardvillkor träffats inom dessa två år står det staden fritt att göra en ny markanvisning. Förlängning kan medges av gatu- och fastighetskontoret förutsatt att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

Staden skall även ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om byggherren uppenbart 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.

- b) Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet skall göras i samråd med staden.
- c) Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ny markanvisning som kompensation.

- d) På stadens begäran skall byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.
- e) Markanvisning får ej överlåtas utan stadens medgivande.

Krav på byggherren

Vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, skall hänsyn tas till dennes ekonomi stabilitet och intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör vid valet av byggherre verka för att konkurrensförhållandena på marknaden inte snedvrids t ex genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm. Vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc.

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav är en förutsättning för att markanvisning skall kunna ges.

Markanvisningspolicy för småhus

Ekonomi och budgetkonsekvenser

Den i detta tjänsteutlåtande föreslagna markanvisningspolicyn innebär en inriktning på fler hyresrätter (= tomträtt).

För gatu- och fastighetsnämnden innebär budgetmässigt en sådan övergång från försäljning av mark till tomträtsupplåtelse för investeringsbudgeten följande:

- tillkommande utgifter för va-anslutning och grundläggningsbidrag
- minskade försäljningsinkomster på mark, vilket innebär att fler av stadens bostadsprojekt kommer att ge underskott. (I samband med försäljning uppkommer reavinst eller reaförlust. Dessa ingår inte i gatu- och fastighetsnämndens resultatredovisning utan endast i stadens centrala resultatredovisning).

För driftbudgeten innebär övergången till tomträtt följande:

- ökade avgäldsintäkter
- högre kapitalkostnader (räntor och avskrivningar)

I ett enskilt projekt: ”Lägesredovisning avseende programområdet Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen och Loudden”, Vilket godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 18 februari 2003 har ett försök till sådan redovisning gjorts till gatu- och fastighetsnämnden. Där illustrerades de ekonomiska konsekvenserna av en sådan övergång från försäljning till tomträtsupplåtelse.

Kontoret kan sammanfattningsvis konstatera att på kort sikt innebär den föreslagna markanvisningspolicyn för gatu- och fastighetsnämnden ökade utgifter, högre kapitalkostnader och minskade inkomster från markförsäljningar men också ökade avgäldsintäkter.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontorets erfarenhet är att det är viktigt att ha klara och entydiga regler för markanvisningar. Detta förslag till markanvisningspolicy redovisar inriktningen för stadens fortsatta arbete med anvisning av stadens mark.

Kontoret föreslår därför att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner i detta tjänsteutlåtande föreslagen policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter, samt ger kontoret i uppdrag att implementera denna policy.

SLUT