



MARKANVISNINGS- POLICY



Markanvisningens ABC i Stockholms stad



STOCKHOLM VÄXER

Stockholms stad har en långsiktig vision för utvecklingen fram till år 2030, den nya översiktsplanen är en vägledning för hur visionen ska förverkligas. En viktig del i stadens utveckling är planeringen och byggandet av nya bostäder och arbetsplatser. Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter. För de byggherrar som är intresserade av att bidra till Stockholms framtid finns en rad möjligheter.

Inom ramen för Stockholms nya översiktsplan finns det gott om plats för idéer, konkreta förslag och initiativ. Här planeras för ytterligare 200 000 invånare och Stockholm ska växa genom att staden säljer eller hyr ut mark för nya bostadsområden och kommersiella lokaler – samtidigt som stadens unika karaktär ska bevaras.

Det är exploateringskontorets uppgift att genom en effektiv, ekonomisk och miljöklok användning av den mark som staden äger, arbeta för ett långsiktigt bostadsbyggande som attraherar dagens och framtidens stockholmare. Stockholmare ska erbjudas både blandade upplåtelseformer och ett brett utbud av bostadstyper.

Exploateringskontoret ska också tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av det framtida Stockholm. Kontorets ambition är att rutinerna ska vara tydliga, både vad gäller besluten om markanvisning och under den efterföljande exploateringsprocessen. Allt för att samarbetet mellan byggherre och staden ska löpa smidigt. 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 projekt-idéer 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 olika byggherrars behov och som kan bära genom konjunktursvängningar. 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, tidigare gjorda förtätningar i området och byggherrars förslag till nya projekt.

Att tänka på i en ansökan om markanvisning

Det finns ingen mall för hur en markanvisningsansökan ska se ut. Men en vägledning till vad en markanvisningsansökan bör innehålla är att omfattningen anpassas till de översiktliga frågeställningar som finns i det specifika



projektet. En ansökan kan vara enkel, med en karta där en plats anges och med en skriftlig beskrivning av volym, bostadstyp och t.ex. hur man planerar att lösa angöring, parkering, o.s.v. En komplicerad plats eller ett komplicerat projekt kan kräva en mer noggrann studie som redovisas i text och med hjälp av skisser. Det kan vara en fördel att ta kontakt med exploateringskontoret innan för mycket arbete läggs ner på ansökan. Det är också möjligt att komplettera ansökan efter hand.

En markanvisningsansökan bör överensstämma med stadens långsiktiga mål och med översiktsplanen. Förslaget bör bidra till att staden utvecklas så att det finns en god balans mellan hyres- och bostadsrätt. Förslaget bör också vara anpassat till platsens förutsättningar och ringa in eventuella funktionella behov och tekniska svårigheter. Översiktligt bör den också bedömas vara ekonomiskt hållbar – både ur stadens och ur byggherrens perspektiv.

Om din idé stämmer överens med punkterna ovan så är du ett steg närmare en markanvisning. Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastas helt, utan det kan betyda att idén för närvarande inte är möjlig.

Hur gör jag för att få en markanvisning?

Det vanligaste sättet att få en markanvisning på stadens mark är att byggherren själv föreslår ett projekt på en specifik plats. Vid större utbyggnadsområden är det vanligast att staden tar initiativet genom att i områdesprogram utreda förutsättningarna för en större exploatering. Därefter fördelar staden marken genom anbud eller direktanvisning till intresserade byggherrar.

Markanvisning genom *anbud* på marken bör göras i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i stadens olika delar. Anbudet kan också gälla idéer om utformningen och/eller användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal.

Alla anbud läggs upp på exploateringskontorets hemsida. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter man behöver känna till. I normalfallet gäller anbudet priset för byggrätten. Det innebär att högsta anbud vinner, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsförfrågan uppfylls, och byggherren föreslås därmed få en markanvisning av exploateringsnämnden. Härifrån ser arbetsgången likadan ut som vid direktanvisning.

När det gäller *direktanvisning* kan den ske antingen när staden har mark att anvisa eller då byggherren kontaktar exploateringskontoret med ett förslag till ett nytt projekt.

Projektledare följer processen

När ansökan har kommit in blir byggherren tilldelad en projektledare, som också följer byggherren under den fortsatta processen. Projektledaren inleder med att göra en översiktlig bedömning av förslaget. Projektet stäms av med stadsbyggnadskontoret och vid behov även med andra förvaltningar, t.ex. trafikkontoret. Projektledaren undersöker tekniska och juridiska förutsättningar samt stadens ekonomi i projektet och bedömer översiktligt om projektet är genomförbart. En tidig miljöbedömning görs som också omfattar buller, markföreningar, rekreation m.m.

Om projektet uppfyller stadens övergripande krav och är en lämplig och genomförbar användning av marken, gör staden en intern värdering inför markpriserförhandlingen som



också godkänns av stadens expertråd. Vid hyresrätt och tomträttsupplåtelse gäller stadens fastställda avgäldstaxa. Det kan du läsa om i foldern *Tomträtt*.

Efter genomförd markpriserhandling går ärendet vidare till exploateringsnämnden som beslutar om att ge byggherren en markanvisning. I samma ärende beställer exploateringsnämnden en detaljplan av stadsbyggnadsnämnden. Parallellt med markanvisningsbeslutet tas också ett inriktningsbeslut för stadens investeringar i projektet. Nästa steg är att stadsbyggnadsnämnden beslutar om start-PM. Under förutsättning att det sker påbörjas den formella detaljplaneprocessen.

När får jag besked?

Normalt sett kommer du som byggherre att få besked om en markanvisning kan ges inom tre månader efter det att ansökan kommit in till kontoret. Tiden beror bland annat på de eventuella frågeställningar som kan behöva utredas och hur lång tid det tar att genomföra eventuella markpriserhandlingar. Kontoret strävar alltid efter att ge besked så snabbt som möjligt.

Val av byggherre

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 att etablera sig i Stockholm.

Vid urvalet av byggherre beaktas också aktörens tidigare genomförda projekt som t.ex nytänkande, arkitektur 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.

Vad innebär en markanvisning?

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 provas 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.

Storleken på varje enskild markanvisning anpassas efter den omgivande bebyggelsen, förutsättningarna för en arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar. Allt för att skapa en mångfald i Stockholms utbud av bostäder.



Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus

1. Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Marken för bostadsrättslägenheter ska däremot säljas till marknadsvärde.

2. Stockholms stads markanvisningspolicy gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättsmånhus och bostadsrättsmånhus skall säljas.

3. För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicyn i tillämpliga delar.

Övriga villkor för markanvisning

1. 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.

2. 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.

3. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

4. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

5. På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

6. Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

7. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

8. Byggherren skall följa beslutade generella krav 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 etc.

Markanvisningspolicyn gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden fattat beslut om från och med den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.



Tillsammans
skapar vi ett
Stockholm
i världsklass

Stockholm
Det vackraste i världen

Stockholms stads exploateringskontor

Exploateringskontoret är en av Stockholms stads förvaltningar och lyder under exploateringsnämnden. Kontoret ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden och samordning av stadens miljöprofilområden. Kontoret har cirka 140 anställda och finns i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

Kontakt

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Besöksadress

Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4

Telefon

08-508 276 00 vxl

E-post

fornamn.efternamn@expl.stockholm.se

Läs mer

www.stockholm.se/markanvisning

Foto och copyright: Yanan Li, Staffan Trägårdh och Matton bildbyrå.



EXPLOATERINGS
KONTORET

www.stockholm.se/exploateringskontoret