



Datum  
2019-06-24

Diarienummer  
2019 0230

Stockholm Stadshus AB  
remiss@stadshusab.se  
Stadshuset  
105 35 Stockholm

## **Svar på remiss av Motion om framtagande av markanvisningspolicy för vård- och omsorgsboenden, KS 2019/423, Dnr SSAB 2019/52**

### **Sammanfattning**

Micasa Fastigheter har fått ovan rubricerad motion från Stockholms stadshus AB för yttrande senast den 12 augusti 2019 (förlängd remisstid).

Micasa Fastigheter anser att stadens krav för utformning, förvaltning och genomförandeförmåga kan bedömas inom gällande markanvisningspolicy. Bolaget anser att ett jämförelseförfarande vid markanvisningar för vård- och omsorgsboenden kan vara lämpligt att använda i vissa fall, men anser att det kan vara kostnadsdrivande och tidskrävande för såväl byggherrar som staden att tillämpa i varje enskilt projekt. För Micasa Fastigheters del utgår arbetet med nya vård- och omsorgsboenden från ett ramprogram, som är framtaget i samråd med en referensgrupp med deltagare från stadsdelsförvaltningarna och äldreförvaltningen. Äldreförvaltningens och stadsdelens kompetens och synpunkter är nödvändiga för att säkra kvaliteterna i kommande projekt, men deras synpunkter bör framför allt komma in under detaljplaneskedet och under programprojekteringen.

### **Ärendet**

Enligt motionärerna Clara Lindblom och Robert Mjörnberg (båda V) behöver mer göras för att stärka samordningen och transparensen i markanvisningsprocessen. De vill därför ge

#### **Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

Nordkapsgatan 3  
Box 1298  
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00  
[www.micasa.se](http://www.micasa.se)

Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001  
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter  
– en del av Stockholms stad*



exploateringsnämnden i uppdrag att tillsammans med äldrenämnden ta fram en markanvisningspolicy för vård- och omsorgsboenden som tydligt beskriver vilka faktorer avseende utformning, förvaltning och genomförandeförmåga som är viktiga för staden.

För att öka transparensen i markanvisningsprocessen ska staden vid samtliga markanvisningar för vård- och omsorgsboenden även bjuda in aktörer till ett jämförelseförfarande inför direktanvisning där stadens behov och önskemål i det aktuella projektet är tydligt formulerade. Vidare ska äldreförvaltningen och berörd stadsdelsförvaltning vara delaktiga i framtagandet av underlag till jämförelseförfarandet och i det slutliga urvalet av byggaktör i syfte att säkra kvaliteten i projektet.

### **Micasa Fastigheters synpunkter**

Kommunfullmäktige beslutade 2015 om en ny markanvisningspolicy för stadens mark. Den gäller för alla typer av verksamheter och bostäder. Vid val av byggherre har staden möjlighet att ta hänsyn bl a till byggherrens stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning, tidigare genomförda projekt, genomförandeförmåga m m. Vidare finns möjlighet att använda ett jämförelseförfarande om det finns flera byggherrar som söker markanvisning på samma plats där man kan pröva gestaltning och andra särskilda förutsättningar. En särskild markanvisningspolicy för vård- och omsorgsboenden torde därför inte vara nödvändig, utan val av aktör för nya projekt bör kunna göras inom gällande markanvisningspolicy.

När det gäller föreslaget jämförelseförfarande vid samtliga markanvisningar för vård- och omsorgsboenden framgår det inte om detta ska gälla samtliga nya projekt för vård- och omsorgsboenden, eller endast för vård- och omsorgsboenden med privat huvudmannaskap. Den stadsövergripande äldreboendeplanen redovisar hur fördelningen mellan kommunal nyproduktion (via Micasa Fastigheter) respektive privat nyproduktion av vård- och



omsorgsboende inom respektive region (innerstaden, västra söderort, östra söderort och västerort) i Stockholm till år 2040.

Micasa Fastigheter är positiv till att stärka samordningen i markanvisningsprocessen vad gäller vård- och omsorgsboenden. Det sker lämpligen genom att kommunicera den stadsövergripande äldreboendepplanen med berörda parter inom markanvisningsprocessen, så att alla aktörer är väl medvetna om var och när behovet av vård- och omsorgsbostäder finns i olika delar av staden.

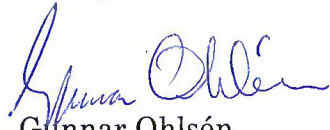
Jämförelseförfarande kan, som markanvisningspolicyn stadgar, lämpligen användas om många byggherrar söker på samma plats, eller om tomten ställer särskilda krav på gestaltning. Att tillämpa det i varje enskilt projekt inför direktanvisning kräver dock mycket resurser från både byggaktörer och staden, vilket kan bli både kostnadsdrivande och tidskrävande. I dagsläget ser vi att det finns ett stort intresse från marknaden för samhällsfastigheter. I en rapport som konsultföretaget Svefa publicerade i maj 2019 finns det idag ett femtiotal aktörer inriktade på segmentet. Däremot delar Micasa Fastigheter motionärernas synpunkt att transparensen inom markanvisningsprocessen kan öka vid de fall ett jämförelseförfarande väl används. Det bör tydligt framgå vid markanvisningen vilka kriterier som används vid bedömningen, hur byggherrarna svarat på dessa, och hur utvärderingen gjorts.

För Micasa Fastigheters del utgår arbetet med nya vård- och omsorgsboenden från ett ramprogram, som är framtaget i samråd med en referensgrupp med deltagare från stadsdelsförvaltningarna från samtliga fyra regioner och äldreförvaltningen. Ramprogrammet kommer att revideras kontinuerligt för att fånga upp erfarenheter från genomförda projekt och synpunkter från berörda nämnder och andra intresseorganisationer. Därmed finns ett bra underlag avseende generell utformning av moderna och välfungerande boenden som kan tillämpas i de enskilda projekten för den kommunala nyproduktionen.



Micasa Fastigheter instämmer i att äldreförvaltningens och stadsdelens kompetens och synpunkter är nödvändiga för att säkra kvaliteterna i kommande projekt, men vill framhålla att dessa synpunkter framför allt bör komma in under detaljplaneskedet och under programprojekteringen.

Vänliga hälsningar



Gunnar Ohlsén  
T.f. VD