

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 26 401**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Förslag till riktlinjer för markanvisning

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del kontorets förslag till riktlinjer för markanvisning samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner riktlinjerna

Thomas Andersson
FörvaltningschefCarolina Zandén
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget för 2023 fått i uppdrag att revidera markanvisningspolicyn. Revideringen ska säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet. Exploateringsnämnden ska premiera de byggherrar som lämnar bostäder till bostadsförmedlingen och har skäligen tillträdeskrav. Transparensen i markanvisningsprocessen ska öka, exempelvis genom att markanvisningar i högre utsträckning prövas i ett jämförelseförfarande med tydliga kriterier och urvalsgrunder. Rutinerna för kontroll av byggaktörer ska skärpas.

Riktlinjerna ska enligt lag innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Stockholms stads riktlinjer för markanvisning ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet och att möta ekologiska utmaningar. Ett viktigt sätt att motverka geografisk segregation och nå en socioekonomiskt mer blandad stad är att eftersträva fler typer av bostäder och upplåtelseformer i alla stadsdelar.

Genom en aktiv markpolitik skapas goda förutsättningar för att möta behovet av bostäder, arbetsplatser och etableringar för andra prioriterade samhällsfunktioner. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska förvaltas på ett ekonomiskt hållbart sätt.

Stockholms stads budget är tillsammans med Översiktsplan för Stockholm kommunens viktigaste styrdokument. Översiktsplanens mål och samlade utbyggnadsstrategi ger vägledning och stöd för den efterkommande planeringen. Genom den helhetssyn som möjliggörs vid områdesplaneringen och samverkan inom staden och med andra aktörer kan staden möjliggöra olika sorters bostäder, arbetsplatser, förskolor, skolor, idrottsplatser, parker, kultur, service och andra funktioner.

Socialt värdeskapande analyser ska tillämpas i alla projekt och bidra till stadens mål om social hållbarhet. Som markägare har exploateringsnämnden ett viktigt uppdrag i genomförandet av stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och riktlinjer. Uppföljningsportalen är den plattform där byggaktörer redovisar hur väl de lever upp till de hållbarhetskrav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark.

Markanvisningsförfarande väljs utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar staden identifierat för ett område. Motivering till val av förfarande samt byggaktör och hur förslaget bidrar till stadens mål ska alltid vara transparenta och tydligt motiverade. 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.

Jämförelseförfarande på stadens initiativ kan användas när staden initierar och bjuder in till ett projekt där det finns platsspecifika önskemål om projektets inriktning och genomförande. Den aktör som ser möjligheter, som andra inte sett, kan få mark genom en

direktanvisning. Anbud på pris tillämpas i syfte att åskådliggöra betalningsviljan för byggrätter.

Bakgrund

Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Den 20 augusti 2015 beslutade exploateringsnämnden att godkänna nuvarande policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter. Exploateringsnämndens förslag godkändes av kommunfullmäktige den 14 december 2015.

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget 2023 fått i uppdrag att revidera markanvisningspolicyn. Inriktningen för revideringen framgår av *Stockholms stads budget 2023* och i enlighet med följande ska:

”Revideringen ska säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet. Hur markanvisningar bidrar med sociala och ekologiska värden på lång och kort sikt ska framgå. I arbetet med revidering ska sociala värden som staden vill stärka definieras. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

Exploateringsnämnden ska premiera de byggherrar som lämnar bostäder till bostadsförmedlingen och har skäligen tillträdeskrav. Byggherren ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden, exempelvis gällande att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt. Transparensen i markanvisningsprocessen ska öka, exempelvis genom att markanvisningar i högre utsträckning prövas i ett jämförelseförfarande med tydliga kriterier och urvalsgrunder. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska tydligt få genomslag i markpolitiken. Fastighetsägare som missköter sin förvaltning

eller tillämpar oetiska affärsmodeller ska inte ges markanvisningar eller möjlighet att förvärva fastigheter. Rutinerna för kontroll av byggaktörer ska skärpas.”

Förslag till riktlinjer för markanvisning

Stockholms stora markinnehav är ett viktigt strategiskt verktyg för att skapa en stad för alla och en hållbar tillväxt och stadsutveckling. Genom en aktiv markpolitik skapas goda förutsättningar för att möta behovet av bostäder, arbetsplatser och etableringar för andra prioriterade samhällsfunktioner. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska förvaltas på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt.

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.

Syftet med riktlinjer för kommunala markanvisningar är 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 byggande och exploatering ska kunna stödja en hållbar utveckling och bidra till stadens mål. Förslaget till riktlinjer motsvarar de krav som lagstiftningen ställer på riktlinjer för kommunala markanvisningar och syftar i övrigt till att tydliggöra stadens prioriteringar och processer för exploatering. Med tanke på både lagstiftningen och stadens klassificering av styrdokument föreslås dokumentet byta namn från policy till riktlinjer.

Stadens utgångspunkter och mål

Stadens inriktning redovisas i stadens årliga budget. Utöver de mål som kommunfullmäktige fastställer finns kompletterande styrdokument inom olika områden. I riktlinjerna 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 och att möta ekologiska utmaningar. Det långsiktiga målet i Stockholms stad har under

lång tid varit att skapa förutsättningar för att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030, med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Ett viktigt sätt att motverka geografisk segregation och nå en socioekonomiskt mer blandad stad är att eftersträva fler typer av bostäder och upplåtelseformer i alla stadsdelar. Åtaganden staden gjort inom ramen för 2013-års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har hög prioritet.

Stockholms stads budget är kommunens viktigaste styrdokument. Stadens budget är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter. I stadens budget fastställer kommunfullmäktige årligen inriktningsmål, mål för verksamhetsområdet, indikatorer som mäter måluppfyllelsen samt aktiviteter som ska bidra till att målen uppfylls.

I budget formuleras mål för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart bostadsbyggande. För 2023 har kommunfullmäktige bland annat beslutat att exploateringsnämnden ska bidra till att fler hyresrätter med rimliga hyror ska byggas i hela staden samt att staden inte ska främja ägarlägenheter. Därutöver ska stadsbyggnadsnämnden i samråd med exploateringsnämnden utveckla arbetet för områdesplanering och se över processer för att detaljplanlägga innan markanvisning. Tydliga mål finns även för att stärka den biologiska mångfalden och främja en resurseffektiv stadsutveckling som bidrar till att uppnå stadens miljö- och klimatmål. Detta är exempel på hur kommunfullmäktige styr prioriteringarna inom planerings- och exploateringsprocessen.

Översiktsplan för Stockholms stad är tillsammans med stadens budget stadens viktigaste styrdokument för att nå en hållbar stadsutveckling. 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.

Översiktsplanens mål och samlade utbyggnadsstrategi ger vägledning och stöd för den efterkommande planeringen. Ett beslut om att påbörja markanvisning och om detaljplanläggning ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål samt uppfylla utbyggnadsstrategin.

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 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.

Analyser på områdesnivå ska bidra till att övergripande mål konkretiseras så att ställningstaganden om såväl ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet kan hanteras i ett tidigt skede av plan- och exploateringsprocessen.

Ett hållbart och uthålligt bostadsbyggande förutsätter att mark för kommunala behov och offentliga platser kan utvecklas i motsvarande takt. Genom den helhetssyn som möjliggörs vid områdesplaneringen, andra viktiga planeringsunderlag, samverkan inom staden och med andra aktörer kan staden möjliggöra olika sorters bostäder, arbetsplatser, förskolor, skolor, idrottsplatser, parker, kultur, service och andra funktioner. Att planera för utemiljöer av god kvalitet med höga lekvärden enligt stadens mål 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 (IBKA) är en process som möjliggör för staden att utreda, beakta och implementera barnets perspektiv och barnperspektivet i ett tidigt skede av plan- och exploateringsprocessen. Under våren 2023 har en ny guide för att arbeta med IBKA tagits fram.

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.

I *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024* finns ett antal åtgärder i syfte att förbättra bostadsförsörjningen i allmänhet och för de särskilt prioriterade grupperna i synnerhet. De särskilt prioriterade grupperna är i enlighet med riktlinjerna för

bostadsförsörjning:

- 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 och unga vuxna
- Studenter

Beslut om vilka åtgärder som ska vidtas för att säkerställa att staden kan fullfölja sitt bostadsförsörjningsansvar tas i samband med beslut om stadens budget och inarbetas i stadens ordinarie verksamheter. Det gäller t.ex. olika mål för de särskilt prioriterade grupperna ovan.

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.

Stockholms miljöprogram syftar till att styra och samordna stadens egen verksamhet för att nå visionen om ett klimatsmart och ekologiskt hållbart Stockholm. Som markägare har exploateringsnämnden ett viktigt uppdrag i genomförandet av stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och riktlinjer. 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.

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

Som en del i genomförandet av stadens miljöprogram har hållbarhetskrav tagits fram, krav som utvecklas fortlöpande. Hållbarhetskraven ingår som villkor vid markanvisning och överenskommelse om exploatering.

De krav som ställs vid byggande på stadens mark finns i dokumentet "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm". Hållbarhetskraven kan vidareutvecklas i takt med nya beslut på miljö- och klimatområdet. Som villkor för markanvisning och överenskommelse om exploatering ställer staden exempelvis krav på:

- Effektiv energianvändning - Nyproducerade bostäder, lokaler och verksamheter ska vara energieffektiva.
- Hög inlagring av koldioxid.
- Effektiva transporter - Planering av cykel- och bilparkering ska följa stadens cykelparkeringstal och riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal.
- Grönytefaktor - Enligt hållbarhetskraven ska den biologiska mångfalden i staden gynnas.

Ny bebyggelse ska integreras med grönska och stadsplaneringen ska sträva efter att stärka den ekologiska infrastrukturen. Om yta med ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering på stadens mark ska projektet kompensera för detta och valet av kompensationsåtgärd ska ske mot bakgrund av vilka värden som går förlorade och förhållandena i det aktuella området. Grönkompensation ska både ske inom enskilda projekt men även i tillämpliga fall ses som ett helhetsarbete och ska tillämpas så att de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i staden som helhet ska bli starkare än innan exploatering. Försäljning och upplåtelse av stadens mark finansierar den ekologiska compensationen.

Uppföljningsportalen är den plattform där byggaktörer redovisar hur väl de lever upp till de hållbarhetskrav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark.

Redovisning av kraven sker vid följande tillfällen:

- Inför samråd av detaljplan
- Inför överenskommelse om exploatering
- Inför ansökan om bygglov
- Inför ansökan om slutbesked
- 24 månader efter färdigställt projekt

Uppföljningsportalen möjliggör också dialog och är ett sätt att få stöd och kunna föra diskussioner genom hela uppföljningsprocessen som kan bidra till ett bättre slutresultat.

Socialt värdeskapande analyser (SVA) ska tillämpas i alla projekt och bidra till stadens mål om social hållbarhet och till att skapa levande och trygga livsmiljöer och mötesplatser för alla i enlighet med översiktsplanen. Utifrån denna analys formuleras effekt- och projektmål som definierar hur ett projekt ska bidra till de sociala värden som enligt kartläggningen finns eller fattas i området. Under planprocessen ska alla byggaktörer specificera de åtgärder som aktören vidtar för att bidra till de konkreta målen. Staden värdesätter sociala åtaganden som bidrar till bestående värden och positiva fysiska förändringar på stadens segregation och sammanhållning. För att främja social hållbarhet kan Stockholms stad som villkor för markanvisning exempelvis ange:

- Att boende och stadsmiljöer ska möta lokala behov, genom att till exempel tillskapa de lägenhetsstorlekar som är underrepresenterade i stadsdelen
- Att tillskapa andra upplåtelseformer och boendetyper än de mer traditionella så som kollektivhus, kooperativ hyresrätt, hyrköp/köpooption och byggemenskaper.
- Att fler bostäder med överkomliga hyror byggs
- Att aktörer med verksamhet i stadsdelarna rekryterar boende i stadsdelarna
- Att personer som står långt från arbetsmarknaden anställs under genomförandet eller andra typer av arbetsmarknadsåtgärder
- Att aktiviteter som har positiv effekt på tryggheten genomförs

Arbetet utgår från lokala förhållanden, i dialog med berörd stadsdelsförvaltning. 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. Byggaktörers förmåga och vilja till socialt

ansvarstagande är av betydelse vid bedömning av kommande projekt.

Under 2023 har exploateringskontoret arbetat med att utveckla uppföljningsportalen för att även kunna följa upp de krav som ställs på social hållbarhet. Dels handlar det om uppföljning av de sociala åtaganden byggaktörer åtar sig i projekten. Uppföljning kommer därutöver innefatta de sociala åtaganden som staden åtar sig att göra i projekten, till exempel om åtgärder på allmän platsmark eller stadens dialogprocess.

Sociala åtaganden ska följas upp via Uppföljningsportalen.

Stockholms stads näringslivspolicy definierar inriktning och ansvarsområden för stadens näringslivsarbete. För exploateringsnämndens verksamhet handlar det bland annat om att främja konkurrensen mellan byggaktörer i syfte att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller samt öka mångfalden bland byggaktörer för att ge möjlighet till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling.

Former för markanvisning

I förslaget till riktlinjer för markanvisning beskrivs stadens olika former för markanvisningar. Markanvisningsförfarande väljs utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar staden identifierat för ett område. Motivering till val av förfarande samt byggaktör och hur förslaget bidrar till stadens mål ska alltid vara transparenta och tydligt motiverade i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden.

Oavsett förfarande ställer staden krav på bland annat långsiktighet, genomförandeförmåga, projekterfarenhet och tidigare referenser för att en byggaktör ska vara aktuell för att anvisas mark i Stockholms stad.

Stadsplaneringen utgår ifrån principen om områdesplanering. Genom områdesplanering och andra viktiga planeringsunderlag identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar.

I förslaget till riktlinjer för markanvisning tydliggörs kopplingarna mellan detaljplanprocessen och markanvisningsförfarandet. Beroende på projektets inriktning kan byggaktören ges möjlighet att komma in i olika skeden. Genom att anvisa i olika skeden i förhållande till detaljplanprocessen kan även

konkurrensen gynnas och göra det möjligt för nya aktörer att komma in på marknaden och för mindre aktörer att få markanvisningar. Det kan t.ex. innebära 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. Anbudstävlingar är ytterligare ett sätt att underlätta för nya aktörer att komma in på marknaden.

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. Att staden då, till skillnad från vid direktanvisning, tar initiativ och bjuder in till ett jämförelseförfarande utifrån särskilda kriterier och urvalsgrunder, tydliggörs i förslaget till riktlinjer för markanvisning.

En viktig del i arbete med jämförelseförfarande är att staden redan i ett tidigt skede har möjlighet att beskriva vilka kvaliteter som ska utvecklas i ett stadsbyggnadsprojekt. Det kan åstadkommas genom att förhandsbedömningar och planeringsförutsättningar baserade på socialt värdeskapande analys och geografisk områdesplanering utgör underlag för kriterier. Exempelvis kan det handla om hur utvecklingen i ett visst område kan främja trygghet, etablering av samhällsservice, bostäder med överkomliga hyror, variation av upplåtelseformer och boendeformer, lägenhetsstorlekar och hyresnivåer, förmedling av bostäder till grupper med svag ställning på bostadsmarknaden samt jämlik fördelning av grundläggande stadskvaliteter.

Direktanvisning

Det är viktigt att kunna främja initiativ och nya idéer när det gäller byggande på stadens mark. Den aktör som ser möjligheter, som andra inte sett, kan få mark genom en direktanvisning. Det är också viktigt att kunna prioritera långsiktiga byggaktörer, att säkerställa att de kommunala bostadsbolagen står för en hög produktion av hyresrätter, samtidigt som det ska vara möjligt för nya företag att komma in på marknaden.

Staden kan även använda sitt stora markinnehav som ett verktyg som att ge en direktanvisning på egen mark till byggaktörer som prioriterar målgrupper som har svag ställning på bostadsmarknaden, till exempel till privata aktörer som upplåter en del av hyreslägenheterna till SHIS.

Direktanvisning av tillskottsmark

Direktanvisning används också i stor utsträckning när mark, i direkt anslutning till privatägd mark eller befintlig tomträtt, så kallad tillskottsmark ska markanvisas.

För stadens behov och strategisk utveckling

Direktanvisning kan även tillämpas för att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice, av kommunala- och samhälleliga lokaler, eller etablering av särskild vikt för näringslivet.

Anvisning för kommunal samhällsservice utgår från stadens samlade behovsanalyser och sker alltid i samråd med berörd nämnd.

Direktanvisning efter jämförelse

I förslaget till riktlinjer förtydligas att inkomna förslag på en plats jämförs och sammanvägs utifrån de krav staden ställer samt hur väl de bidrar till stadens övergripande mål. Särskilt då det ofta förekommer att flera intressenter kommit in med förfrågningar om bebyggelse på samma markområde.

För att skapa såväl förutsägbarhet som tydlighet avseende vilken information som behövs planerar exploateringskontoret att ta fram en gemensam och enhetlig mall för samtliga ansökningar om markanvisning. Genom att tillämpa en mall blir ansökningarna jämförbara. Det kan också underlätta för nya och små företag att komma in på marknaden, då det blir mer förutsägbart vilken information som efterfrågas. 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.

Utökad dialog

I förslaget till riktlinjer för markanvisning föreslås branschens aktörer bjudas in årligen till ett tillfälle där företrädare för staden

bland annat informerar om kommande markanvisningar, stadsutvecklingsprojekt och politiskt prioriterade områden. Detta gäller bl.a. områdesprogram där staden pekar ut områden som lämpliga för ny bebyggelse. Byggaktörer kan därefter ansöka om direktanvisning för dessa, eller andra, områden.

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.

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. Villkoren för den framtida markanvändningen måste vara tydliga så att tänkbara byggaktörer, kan göra en rimlig värdering inför ett anbud.

Då ett jämförelseförfarande i många delar påminner om en tävling föreslås tävling tas bort som markanvisningsförfarande i förslaget till nya riktlinjer.

Prissättning av mark

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Vid försäljning av mark måste staden förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd. Stadens utgångspunkt är därför att mark ska säljas till marknadspris utifrån stadens krav.

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 som löper oförändrat inom en avgäldsperiod på normalt 10 år, enligt jordabalken. Tomträttsavgälden för bostäder, skolor och förskolor är fastställd av kommunfullmäktige områdesvis inom staden.

Vid upplåtelse med tomträtt för andra ändamål än bostäder, skola och förskola beräknas tomträttsavgälden för första avgäldsperioden utifrån markens marknadsvärde multiplicerat med en nyupplåtelseeränta.

Avgäldsnivån för bostäder är normalt relativt låga i förhållande till ett marknadsmässigt försäljningspris.

Val av och krav på byggaktörer

Jämfört med nu gällande policy har kraven skärpts inom en rad olika områden. Bland annat genom krav på transparent och säker finansiering, styrkt projekterfarenhet, förvaltningskvalitet, en verksamhet fri från aktuella brottsmisstankar och som inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor.

Utöver att säkerställa att byggaktören har goda möjligheter att genomföra projektet syftar de skärpta skrivningarna till att säkerställa att aktörens ägandeskap är tydligt och transparent, dels med hänsyn till vilka som sitter i ledande positioner, men även vilka övriga bolag som är kopplade till bolaget genom ägarstruktur, koncernstruktur eller övrigt ägande.

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. Det kan underlätta för nya och små aktörer.

Ytterligare ett tillägg till nuvarande policy är att en ny bedömning kan krävas under projektets gång eller inför försäljning av marken om staden bedömer det nödvändigt.

I förslaget till riktlinjer tydliggörs att stadens bedömning även påverkas av hur väl byggaktören i tidigare genomförda projekt levtt upp till de krav som ställs i samband med markanvisning och att staden även tar hänsyn till en aktörs samlade åtaganden i andra projekt.

Staden ska verka för trygga arbetsvillkor. Staden verkar genom detta för kollektivavtalsliknande villkor och förutsätter att varje byggaktör som får en markanvisning har skäligen arbetsvillkor, aktivt motverkar arbetslivskriminalitet samt arbetar med säkra arbetsplatser.

Ett annat tillägg till riktlinjerna är att exploateringskontoret i samband med markanvisning även kan pröva den sökandes lämplighet som hyresvärd exempelvis genom att efterhöra om det finns uppgifter om den sökande på miljöförvaltningen, som är

tillsynsmyndighet enligt miljöbalken och utövar tillsyn över inomhusmiljön enligt miljöbalken i bostäder och lokaler för allmänna ändamål.

Övriga villkor för markanvisning

I förslaget till riktlinjer för markanvisning föreslås att markanvisningsavtalets giltighet förlängs från två till tre år vid markanvisning före påbörjat detaljplanearbete. För ett markanvisningsavtal som tecknas efter att en detaljplan är upprättad föreslås anvisningens giltighet vara två år eller kortare. Det handlar dels om en anpassning till ledtiderna i detaljplaneprocessen och dels om att minska handhavandet i samband med förlängning av markanvisningsavtal.

Även skrivningarna angående överlåtelse av markanvisning har skärpts jämfört med nu gällande policy. Om det markanvisade bolagets ägarförhållanden ändras utan stadens godkännande genom beslut i stadens exploateringsnämnd förbehåller sig staden rätten att återta markanvisningen.

Mallar för förslag till exploateringsnämnden har tagits fram där nämnden får ta ställning till om nämnden godkänner ägarförändringarna eller ej. Beslutet följs sen upp med att staden meddelar bolaget sitt godkännande, ofta i ett tilläggsavtal där man samtidigt hanterar byte av utställd säkerhet.

Att en markanvisning även kan återtas om byggaktören inte längre uppfyller stadens krav på ekonomisk stabilitet eller övriga krav ger staden ytterligare möjligheter att säkerställa att byggaktören har ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella byggprojektet.

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.

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.

I riktlinjerna tydliggörs också att staden särskilt premierar aktörer som löpande förmedlar via bostadsförmedlingen och som godtar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkra-

motsvarande de kommunala bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäst. Vilka krav och villkor som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster kan användas som bedömningsgrund vid val av byggaktör vid fördelning av markanvisningar.

Ärendets beredning

Som ett led i arbetet med att revidera den gällande markanvisningspolicyn, har den utvärderats. En kartläggning hur andra kommuner arbetar med markanvisningar har även gjorts. Dialog med andra berörda förvaltningar och bolag samt externa aktörer har ägt rum.

Exploateringskontorets synpunkter

Genom förslaget till nya riktlinjer ges exploateringsnämnden ett tydligt verktyg för att byggande och exploatering ska kunna stödja en hållbar utveckling och bidra till stadens mål.

Kontoret anser att förslaget till riktlinjer väl möter de krav som lagstiftningen ställer på riktlinjer för kommunala markanvisningar och bidrar enligt kontoret till att underlätta för byggaktörer att på förhand veta vad kommunen kan komma att ställa för krav i en eventuell markanvisning.

Kontoret avser årligen göra en samlad uppföljning av anvisningar samt förfaranden.

Slut

Bilagor

1. Stockholms stads riktlinjer för markanvisning