

Handläggare
Sandra Wetterstrand
Telefon: 08-508 289 27**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2024-08-27, p. 13

Förslag till riktlinjer för markanvisning

Remiss från kommunstyrelsen i Stockholms stad,
Dnr KS 2023/1442

Förvaltningens förslag till beslut

- Godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
- Justera beslutet omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden fick i Stockholms stads budget 2023 i uppdrag att revidera stadens markanvisningspolicy. Exploateringsnämnden har därefter tagit fram ett förslag till revidering av policyn och bytt namnet på styrdokumentet till *Riktlinjer för markanvisning*. Kommunstyrelsen har remitterat förslaget till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

I de föreslagna riktlinjerna presenteras fler former för markanvisning och tillvägagångssätt för en proaktiv markpolitik. Enligt remissen krävs de föreslagna förändringarna i stadens markanvisningar för att kunna uppnå stadens mål om en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar stad.

Miljöförvaltningen ställer sig generellt positiv till de föreslagna riktlinjerna för markanvisning. Förvaltningen bedömer att de föreslagna riktlinjerna ger möjlighet till att i större utsträckning beakta miljö- och hälsofrågor i plan- och exploateringsprocessen.

Miljöförvaltningen anser samtidigt att de föreslagna riktlinjerna behöver utgå från stadens nya miljöprogram. I riktlinjerna bör det även hänvisas till fler relevanta handlingsplaner, såsom stadens klimathandlingsplan, kemikalieplan och handlingsplan för god vattenstatus.

För att uppnå de mål och ambitioner som redovisas i de föreslagna riktlinjerna ser miljöförvaltningen även ett behov av att ytterligare utveckla rutiner och processer för uppföljning av stadens krav i markanvisningarna.

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. De ska även innehålla handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar, samt principer för markprissättning.

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

Exploateringsnämnden fick i Stockholms stads budget 2023 i uppdrag att revidera stadens markanvisningspolicy. Inriktningen för revideringen framgår av budgeten:

”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 skäliga 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.”

Exploateringsnämnden har tagit fram ett förslag till revidering av markanvisningspolicyn. Det nya styrdokumentet föreslås byta namn från markanvisningspolicy till *Riktlinjer för markanvisning*.

Kommunstyrelsen har remitterat förslag till riktlinjer för markanvisning till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Yttrande över remissen ska lämnas till kommunstyrelsen senast den 3 september 2024.

Ärendet

I de föreslagna riktlinjerna presenteras fler former för markanvisning och tillvägagångssätt för en proaktiv markpolitik.

I de föreslagna riktlinjerna beskrivs även stadens utgångspunkter och mål, såsom stadens miljöprogram, översiktsplan samt andra relevanta styrdokument.

Formerna för markanvisning ska vara jämförelseförfarande på stadens initiativ, direktanvisning och anbud på pris. Staden ska i ökad utsträckning markanvisa i senare skeden av detaljplaneprocessen.

Projekt som bidrar till sociala värden ska premieras, till exempel gällande hyresrätter. Transparensen i markanvisningsprocessen ska öka och rutinerna för kontroll av byggaktörer ska skärpas.

Enligt remissen krävs de föreslagna förändringarna i stadens markanvisningar för att kunna uppnå Stockholms stads mål om en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar stad samt för att kunna tillgodose stadens behov.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljöförvaltningen ställer sig generellt positiv till de föreslagna riktlinjerna för markanvisning. Förvaltningen bedömer att de föreslagna riktlinjerna ger möjlighet till att i större utsträckning beakta miljö- och hälsofrågor i plan- och exploateringsprocessen.

Förvaltningen anser samtidigt att kapitlen om stadens utgångspunkter och mål samt val av och krav på byggaktörer i de föreslagna riktlinjerna bör utvecklas enligt nedanstående avsnitt.

Kapitel 2. Stadens utgångspunkter och mål

Stockholm stads miljöprogram

I de föreslagna riktlinjerna redogörs för några av de styrdokument som är mest relevanta för plan- och exploateringsprocessen och som är styrande i stadens beslut om markanvisningar. Bland annat sammanfattas miljöprogrammet 2020-2023.

Miljöförvaltningen anser att de föreslagna riktlinjerna behöver utgå från stadens nya miljöprogram. De föreslagna riktlinjerna behöver uppdateras med mål och formuleringar från det nya miljöprogrammet när det har beslutats, eftersom det nuvarande programmet kommer att vara inaktuellt inom en snar framtid. Riktlinjerna för markanvisningar bör överensstämma med de hållbarhetskrav som staden kommer att ställa utifrån det nya miljöprogrammet.

Miljöförvaltningen noterar att det i de föreslagna riktlinjerna även hänvisas till stadens handlingsplan för biologisk mångfald. Det finns dock flera handlingsplaner under miljöprogrammet som är relevanta att beakta i samband med markanvisningar.

Förvaltningen anser därför att de föreslagna riktlinjerna även behöver kompletteras med hänvisningar till flera av miljöprogrammets handlingsplaner. Exempelvis bör handlingsplanerna för god vattenstatus och klimatanpassning framgå i riktlinjerna. Även klimathandlingsplanen och kemikalieplanen, vars nya versioner beräknas antas i kommunfullmäktige under år 2025, bör framgå i riktlinjerna. Detta skulle på ett tydligare sätt signalera stadens målsättningar samt styrdokumentens värde i plan- och exploateringsprocessen.

Det finns flera aspekter i det nya miljöprogrammet och dess handlingsplaner som är viktiga att beakta innan och i samband med markanvisningar. Till exempel är cirkularitet en ny aspekt i stadens nya miljöprogram. Cirkularitet är betydelsefullt för att staden ska nå sina mål om resurseffektivitet och halverad klimatpåverkan från byggnation. Bevarande av befintliga byggnader och cirkulära kretslopp är viktiga delar i detta och behöver beaktas redan i samband med markanvisningar. Även markanvändningens klimatpåverkan behöver beaktas i samband med markanvisning, till exempel genom att bevara och kompensera för förlust av mark som utgör kolförråd samt förebygga behovet av att transportera och byta ut massor. All stadsutveckling bör i linje med målen i miljöprogrammet även genomsyras av giftfria materialval samt miljö- och hälsokontrollerade byggmaterial.

Kapitel 5. Val av och krav på byggaktörer

Rutiner och processer för uppföljning

Miljöförvaltningen ser ett behov av att ytterligare utveckla rutiner och processer kring uppföljning av kraven i markanvisningarna. Ställda krav och mål bör kunna följas tydligt genom hela plan- och exploateringsprocessen. De kriterier och kvaliteter som identifieras i markanvisningen behöver konkretiseras och följas upp för att säkerställa genomförandet av lämpliga åtgärder. Detta för att uppnå de mål och ambitioner som nämns i de föreslagna riktlinjerna samt för att tillgodose den markanvisade platsens specifika behov.

En tydlig uppföljning av kraven i markanvisningarna är viktig även för att kunna bedöma byggaktörers lämplighet. Enligt de föreslagna riktlinjerna påverkar byggaktörens efterlevnad av stadens krav i tidigare genomförda projekt stadens bedömning av byggaktören i samband med markanvisning.

Lämplighetsprövning

Miljöförvaltningen vill framföra att flera av förvaltningens tillsynsområden kan bidra med underlag till lämplighetsprövningen av byggaktörer, till exempel tillsynen av exploateringsprojekt, avfallshantering och annan miljöfarlig verksamhet.

Enligt de föreslagna riktlinjerna kan exploateringskontoret i samband med markanvisning 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.

Maria Svanholm
Avdelningschef
Miljöförvaltningen

Anna Hadenius
Förvaltningschef
Miljöförvaltningen

Bilagor

1. Riktlinjer för markanvisning