

Handläggare
Minna Nilsson
Telefon: 08-50824207

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd
2024-08-29

Remiss av Förslag till riktlinjer för markanvisning, KS 2023/1442

Svar på remiss

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget 2023 fått i uppdrag att revidera nuvarande policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter, som beslutades 2015. Revideringen ska säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet.

Förvaltningen ser positivt på att socialt hållbar stadsutveckling lyfts fram tydligt i förslag till riktlinjer för markanvisning och anser att det ger goda möjligheter för ett aktivt arbete med socialt värdeskapande stadsutveckling tillsammans med byggaktörer.

Riktlinjerna bör kunna skrivas på ett sådant sätt att de blir ett tydligare verktyg i stadens klimatomställningsarbete.

Bakgrund

2024-05-23 skickade kommunstyrelsen ut förslag till riktlinjer för markanvisning, diarienummer KS 2023-1442, på remiss för yttrande senast 2024-09-03.

Ärendet

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget 2023 fått i uppdrag att revidera nuvarande policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter, som beslutades 2015. Revideringen ska säkerställa översiktsplanens

styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet.

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 ska motsvara de krav som lagstiftningen ställer på riktlinjer för kommunala markanvisningar och i övrigt syfta 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.

Nedan beskrivs några av förändringarna i förslaget till riktlinjer. I övrigt hänvisas till det bilagda förslaget till riktlinjer.

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.

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.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för medborgarservice och stadsmiljö.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Förvaltningen ser positivt på att socialt hållbar stadsutveckling lyfts fram tydligt i förslag till riktlinjer för markanvisning och anser att det

ger goda möjligheter för ett aktivt arbete med socialt värdeskapande stadsutveckling tillsammans med byggaktörer.

Stadsdelsförvaltningar har en viktig roll att spela i det fortsatta arbetet för en socialt värdeskapande stadsutveckling. Skärholmens stadsdelsförvaltnings roll i projektet Fokus Skärholmen är att säkerställa att stadsutvecklingen utgår ifrån de lokala behoven. I detta är analyser av lokala förutsättningar och behov en förutsättning.

I avsnittet Stadens utgångspunkter och mål så redogörs för några av de dokument som är mest relevanta för plan- och exploateringsprocessen och som är styrande i stadens beslut om markanvisningar. En del skrivningar är något förenklade och bidrar därmed inte till en god redogörelse av vad som bör vara de viktigaste utgångspunkterna och målen för att bedriva en proaktiv markpolitik. Exempelvis beskrivs Stockholms stads miljöprogram som att det är stadens styrdokument för ekologiskt hållbart stadsbyggande. Miljöprogrammet innehåller visserligen delar om detta men dess mål är bredare i sitt omfång. Riktlinjerna bör kunna skrivas på ett sådant sätt att de blir ett tydligare verktyg i stadens klimatomställningsarbete.

Förvaltningen anser att det är bra att riktlinjerna beskriver att stadsplaneringen utgår ifrån principen om områdesplanering. Det skapar förutsättningar för att stadsutvecklingen ska kunna bidra till lokala behov, minska segregationen och bidra till jämlika och jämställda livsvillkor i hela staden.

Jämfört med nu gällande markanvisningspolicy har kraven i förslaget skärpts inom en rad olika områden. Bland annat förvaltningskvalitet, en verksamhet fri från aktuella brottsmisstankar och som inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor. Detta bör enligt förvaltningen kunna bidra till att staden använder sitt markinnehav till att premiera byggaktörer med god förvaltning och ett långsiktigt perspektiv.

I riktlinjerna tydliggörs att staden särskilt premierar aktörer som löpande förmedlar hyreslägenheter via bostadsförmedlingen och som godtar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav. Förvaltningen ser positivt på att detta är med i förslaget eftersom det bidrar till att sänka trösklarna till hyresmarknaden.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen bedömer ärendet som könsneutralt och därför görs ingen vidare jämställdhetsanalys.

Barnkonsekvensanalys

Förvaltningen bedömer att ärendet har en indirekt och liten påverkan på barn, varvid en vidare analys är obehövlig för beslut.

Lisa Kinnari
Stadsdelsdirektör
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Christoffer Carlander
Tf avdelningschef
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Förslag till riktlinjer för markanvisning, KS 2023/1442

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lisa Kinnari, Stadsdelsdirektör	2024-08-09
Christoffer Carlander, Avdelningschef	2024-08-08