

Handläggare  
Peter Dahlberg, 08-508 29 323

Till  
Kommunstyrelsen

## Förslag till riktlinjer för markanvisning

Svar på remiss från kommunstyrelsen KS 2024/1442

### Sammanfattning

Exploateringsnämnden har tagit fram ett förslag till nya riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna innehåller stadens utgångspunkter och mål för markanvisningar, vilka olika former för markanvisning staden tillämpar, prissättning av mark samt val av och krav på byggaktörer. Dotterbolagen är i huvudsak är positiva till de nya föreslagna riktlinjerna för markanvisning.

De nya riktlinjerna innefattar både ankarbygggherrar och större flexibilitet med fler markanvisningar i senare skeden, vilket kan stötta både genomförbarheten och framdriften för stadsutvecklingsprojekt på stadens mark. Vidare kan konstateras att det är viktigt att kunna fortsätta främja initiativ och nya idéer när det gäller byggande på stadens mark genom direktanvisning, vilket också lyfts fram i dotterbolagens underremissvar.

Koncernledningen ser dock tillsammans med dotterbolagen att det finns ett behov av att förtydliga ankarbygggherrrollen samt att tidigt i processerna säkerställa viss infrastruktur, som skolor och äldreboenden. Ansvariga bolagsstyrelser måste ges goda förutsättningar att delta tidigt i planeringen för att säkerställa genomförbarhet samt förutsättningar för att skapa goda miljöer och kostnadseffektiva lösningar för stadens samhällsfastigheter. Vidare lyfter dotterbolagen fram att prismodellen för hyresrätter och bostadsrätter bör analyseras tillsammans med eventuella möjligheter till differentiering. I övrigt ser koncernledningen mycket positivt på förslaget till riktlinjer för markanvisningar. För kompletterande synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens remissvar i sin helhet.

### Ärendet

Exploateringsnämnden har tagit fram ett förslag till nya riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna innehåller stadens utgångspunkter och mål för markanvisningar, vilka olika former för markanvisning staden tillämpar, prissättning av mark samt val av och krav på byggaktörer.

I riktlinjerna föreslås att markanvisningar ska komma i ett senare skede av planprocessen och utgöra en betydande andel av samtliga markanvisningar i staden och vara huvudregel i planer med flera byggaktörer. Det föreslås också att detaljplanerna ska bli mer flexibla. För att säkerställa framdriften i de planer som tas fram är tanken att i större

utsträckning än tidigare nyttja ankarbyggaktörer, för att bistå med genomförandekompetens och säkerställa genomförandet av detaljplanerna.

Kommunstyrelsen har remitterat *Förslag till riktlinjer för markanvisning* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur underremitterat förslagen till dotterbolagen Svenska Bostäder, Stockholmshem, SISAB, Micasa och Familjebostäder.

**Svenska Bostäders svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):**

För att säkerställa att detaljplaner är genomförbara behövs byggaktörers medverkan under hela planprocessen. Svenska Bostäder är positiva till flexibla detaljplaner. Svenska Bostäder har tidigare agerat ankarbyggaktör och ser att en större tillvaratagande behövs av den kunskap och synpunkter som framförs. Modellerna med både jämförelseförfaranden och direktanvisningar är förfaranden som riskerar att skapa stora förgäveskostnader, då det råder hög konkurrens om markanvisningar på stadens mark. Bolaget vill ändå framöver behålla arbetssättet att byggaktörer tar fram förslag och söker markanvisning för olika platser som anses genomförbara.

Det finns ett flertal villkor för att få en markanvisning och bolaget är positivt till att fler krav införs på att byggaktörer är seriösa. Nytt i kraven är att staden enbart anvisar mark för hyresrätter till aktörer som godtar bostadsbidrag som inkomst. Bolaget är positivt till riktlinjernas ambition att särskilt premiera aktörer som tillämpar skäliga inkomstvillkor och som löpande förmedlar sitt bestånd via Bostadsförmedlingen. Vid markanvisningsavtal bör krav ställas att en förutbestämd andel av bostäderna förmedlas via Bostadsförmedlingen vid nyproduktion samt efterföljande succession, för att säkerställa att bostäderna förmedlas enligt ett transparent och rakt kösystem till stockholmarna över tid.

**Stockholmshems svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):**

Stockholmshem ser positivt på förslaget till riktlinjer för markanvisning och har inget att i övrigt tillägga.

**SISABs svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):**

SISAB välkomnar förslagen till riktlinjer och särskilt hur de tar upp barnens perspektiv. Förslaget tar upp att staden i huvudregel arbetar med förfaranden där markanvisning sker i senare skeden i planprocessen, vilket innebär att detaljplanerna blir mer flexibla. SISAB anser att det är positivt att detaljplanerna görs mer flexibla för att skapa en mer robust planering för framtiden. SISAB behöver dock medverka tidigt för att ha möjlighet att utreda förutsättningarna för de förskolor och skolor som behövs, innan övriga kvarter för andra ändamål formas. Detta är särskilt viktigt vid utveckling av privat mark där samhällsservice är avgörande för detaljplanearbetet.

Förslaget tar upp att anvisning för kommunal samhällsservice som skola, förskola och idrott utgår från stadens samlade behovsanalyser i samråd med berörda nämnder. Här anser SISAB att det kan tydliggöras att även stadens bolagsstyrelser tas med. Sammantaget tycker SISAB att förslaget till riktlinjer för markanvisning är bra och genomarbetat. Samtidigt vill bolaget trycka på vikten av att stadens bolagsstyrelser och nämnder fortsätter att utveckla interna processer och samarbeten för att klargöra såväl

behov som förutsättningar i så tidiga skeden som möjligt. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har centrala roller i detta arbete.

**Micasas svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4):**

Micasa Fastigheters planerade nyproduktion utgår från den stadsövergripande boendepånen. För kommande projekt har bolaget haft svårt att erhålla lämpliga markanvisningar. Bolaget ser därför gärna att vård- och omsorgsboenden tydligare lyfts i stadens arbete på områdesnivå. Att delta i jämförelseförfarande på stadens initiativ kan vara kostsamt och Micasa har svårt att hänvisa till referensprojekt som kan ingå i jämförelseförfanden. Det kan därmed bli svårt att konkurrera med bolag som även verkar i andra kommuner.

Enligt modellen för direktanvisning efter jämförelse på byggaktörens eget initiativ finns det också risk för att bolaget måste lägga ner mycket resurser på förslag utan att veta om markanvisning kan erhållas. Bolaget vill ändå framhålla vikten av att behålla modellen med direktanvisning, så att bolaget på eget initiativ kan söka lämpliga platser för seniorbostäder. Vidare är bolagets erfarenhet att detaljplanerna i nuläget är hårt styrda. I de nya riktlinjerna beskrivs att det ska bli fler markanvisningar i senare skeden i planprocessen, vilket medger en större flexibilitet. Bolaget är positiva till detta men ser också att byggaktörens medverkan under planprocessen är betydelsefull.

**Familjebostäders svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 5):**

Familjebostäder höga ambitioner gällande klimatmålen. Bolaget ser dock utmaningar med nya tillkommande klimatkrav som successivt införs efter både fastställda detaljplaner och markanvisningsavtal. Det blir en fördröjande process och högre hyror. Familjebostäder föreslår därför att markanvisningsavtalet bör kunna omförhandlas när förutsättningarna ändras. Idag ställs det enbart krav på parkeringsplatser för bil. För att klara klimatmålen önskar bolaget en större tydlighet över vilka trafikslag som ska premieras.

Familjebostäder föreslår att staden utreder differentierade priser på mark för bostadsrätter och hyresrätter. Idag är det problematiskt att avgälderna i vissa geografiska områden i praktiken omöjliggör att marken upplåts med tomträtt för hyresrätt. Det hindrar att områden utvecklas med blandade upplåtelseformer. Mot bakgrund av att det i grunden råder en obalans i ekonomiska förutsättningar mellan bostadsrätter och hyresrätter ser bolaget att differentierade markpriser mellan dessa upplåtelseformer kan motiveras.

Riktlinjerna för markanvisning anger att arbetsättet med socialt värdeskapande analys (SVA) ska tillämpas i alla projekt så att mindre så kallade in-fillprojekt enklare kan bidra till den övergripande måluppfyllelsen. Familjebostäder anser att det i mindre in-fillprojekt kan vara onödigt komplicerat för en enskild fastighetsägare att ta fram mål som rör ett större område. Familjebostäder föreslår därför att staden tar fram SVA för större områden så att mindre in-fillprojekt enklare kan bidra till den övergripande måluppfyllelsen.

Familjebostäder anser att markanvisningar i ett senare skede av planprocessen kan vara bra och delar stadens uppfattning att det ställer högre krav på genomförbarhet och flexibilitet i detaljplaneförslaget om byggaktörerna inte deltar från start. Familjebostäder anser att staden med fördel kan ta in ankarbyggaktörer för att få stöd i att säkerställa genomförbarheten. Rollen som ankarbyggaktör bör också förtydligas så att det blir transparent för alla parter vad som förväntas.

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen kan konstatera att dotterbolagen i huvudsak är positiva till de nya föreslagna riktlinjerna för markanvisning. De nya riktlinjerna innefattar både ankarbyggare och större flexibilitet med fler markanvisningar i senare skeden, vilket kan stötta både genomförbarheten och framdriften för stadsutvecklingsprojekt på stadens mark. Vidare kan konstateras att det är viktigt att kunna fortsätta främja initiativ och nya idéer när det gäller byggande på stadens mark genom direktanvisning, vilket också lyfts fram i dotterbolagens underremissvar.

Koncernledningen ser dock tillsammans med dotterbolagen att det finns ett behov av att förtydliga ankarbyggarrollen samt att tidigt i processerna säkerställa viss infrastruktur, som skolor och äldreboenden. Ansvariga bolagsstyrelser måste ges goda förutsättningar att delta tidigt i planeringen för att säkerställa genomförbarhet samt förutsättningar för att skapa goda miljöer och kostnadseffektiva lösningar för stadens samhällsfastigheter. Vidare lyfter dotterbolagen fram att prismodellen för hyresrätter och bostadsrätter bör analyseras tillsammans med eventuella möjligheter till differentiering. I övrigt ser koncernledningen positivt på förslaget till riktlinjer för markanvisningar. För kompletterande synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens remissvar i sin helhet.

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

1. Svenska Bostäders remissvar
2. Stockholmshems remissvar
3. SISABs remissvar
4. Micasas remissvar
5. Familjebostäders remissvar

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-08-30