



Datum
2025-02-07

Diarienummer
Dnr. MIC 2024/608

Handläggare:
Barbro Karlsson
Tel. 08-508 36 056

Stockholms Stadshus AB
remiss@stadshusab.se

Svar på remiss av motion om åtgärder för fler byggstartar (SSAB 2024/195)

Sammanfattning

Stockholms Stadshus AB har remitterat en motion av Dennis Wedin (M) om åtgärder för fler byggstartar, för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 10 februari 2025.

I syfte att öka antalet byggstartar av bostäder i närtid föreslår motionären att kommunfullmäktige beslutar:

1. Att uppdra till berörda nämnder att möjliggöra för att bryta ut enskilda aktörers projekt från detaljplaner där fler aktörer ingår.
2. Att uppdra till berörda nämnder att prioritera markanvisningar, framdrift av detaljplaner och att säkerställa möjliga byggstartar.
3. Att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att inrätta ett snabbspår för hantering av bygglov för aktörer som står redo att sätta spaden i marken.

Därutöver framhåller motionären även ett förslag om att göra det möjligt att bryta ut enskilda aktörers projekt från större detaljplaner så att genomförandet av bostäder inte bromsas upp på grund av att någon annan aktör inte har hunnit lika långt i sin planering. I de detaljplaner där det bedöms vara möjligt, ställer sig Micasa positiv till det förslaget.

I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen har Micasa ett omfattande uppdrag där bolaget bland annat ska bygga 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till år 2040. Detta för att staden ska kunna möta de ökade behoven med anledning av att andelen äldre i befolkningen kommer att öka kraftigt under de kommande åren. För att planen ska kunna fullföljas

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 KISTA

Tfn: 08 508 360 00
Fax: 08 508 360 04
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



innebär det att planering bör påbörjas för ett till två nybyggnadsprojekt varje år fram till 2040.

Micasa kan konstatera att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden. Dessutom markanvisas många programområden flera år innan detaljplanearbetet påbörjas, varför det inte räcker med att inkomma med förfrågan om markanvisning tio år innan önskat färdigställande. Micasa ser därför ett behov av att markanvisningar för vård- och omsorgsboenden behöver prioriteras till bolaget så att stadens kommande behov av fler vård- och omsorgsplatser kan säkerställas.

Utöver behovet av att prioritera markanvisningar för stadens viktiga kärnverksamheter, anser Micasa att det även är av stor vikt att framdriften av detaljplaner också prioriteras på ett annat sätt än vad som ofta sker idag. För utöver de omfattande krav som ställs i lagar och förordningar, ställer staden internt också detaljerade krav i detaljplaner och bygglovshandlingar som kan riskera möjligheten till att genomföra vissa planerade projekt för nyproduktion. Detta har bolaget även framfört i bland annat treårsplanen 2025-2027.

Det handlar vidare om en detaljerad styrning av detaljplanebestämmelser som mer än nödvändigt kan låsa förutsättningar som skulle kunna ha avvakats till bygglovsprövningen, vilket exempelvis kan hindra förutsättningarna för bolaget att använda återbrukat material som är en viktig del av klimat- och miljöarbetet. Då projekten pågår under många år leder den tidiga detaljstyrningen även till att förutsättningarna för att i ett senare skede kunna anpassa bygganden till de erfarenheter, lagar och krav som är aktuella när det väl är dags för bygglovsansökan kan påverkas negativt.

Mot denna bakgrund anser Micasa att det skulle vara önskvärt om stadsbyggnadskontoret kan frångå detaljplaneringen i varje enskilt projekt till förmån för mer generella ställningstaganden. En minskad detaljstyrning skulle också vara en förutsättning för motionärens förslag om att inrätta ett snabbspår för hantering av bygglov för aktörer som exempelvis Micasa.

I förhållande till bolagets uppdrag och ägardirektiv, ser Micasa sammanfattningsvis ett generellt behov av att vidareutveckla samverkan och dialogen inom staden gällande markanvisningar, tidiga markreservationer, detaljerade krav och styrning som ställs internt vid nybyggnationer. I annat fall finns det en uppenbar risk för att bolaget inte kommer att kunna leverera samtliga nybyggnationer i enlighet med den planering som finns för vård- och omsorgs-



boenden, LSS-bostäder och seniorbostäder.

Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har remitterat en motion av Dennis Wedin (M) om åtgärder för fler byggstartar, för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 10 februari 2025.

Ärendet

För att säkerställa ett högt bostadsbyggande trots konjunktursvängningar, ska kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder säkerställa att det finns förutsättningar i form av projekt, markanvisningar och pågående detaljplaneprocesser i sådan omfattning att bostadsmålen samlat nås över tid.

För att lyckas med det anser motionären att det krävs en aktiv politik för fler bostäder och Moderaterna i Stockholms stad vill därför bland annat införa ett nytt system som innebär att byggbolag kan köpa mark på avbetalning. På så sätt behöver byggföretagen inte betala hela summan på en gång vid tillträdet, samtidigt som staden fortsatt kan sälja marken till marknadspris. Motionären framför att det också är helt nödvändigt att staden tar tillfället i akt och nu ökar takten med att planlägga mark istället för att vänta på att konjunkturen ska vända.

Utöver detta anser motionären att det finns fler konkreta åtgärder som skulle kunna ge ett antal tusen bostäder här och nu. Det handlar om att lägga fokus på att få igång det som ligger närmast i tid och där staden själv är bromsklossen. Det handlar om att möjliggöra för att bryta ut enskilda aktörers projekt från större detaljplaner så att genomförandet av bostäder inte bromsas upp på grund av att någon annan aktör inte hunnit lika långt i sin planering. Det handlar vidare om att prioritera markanvisningar, framdrift av detaljplaner och att säkerställa möjliga byggstartar samt om att inrätta ett snabbspår för hantering av bygglov för aktörer som står redo att sätta spaden i marken. Motionären anser att det är ohållbart med en situation där bygglov kan dra över den lagstadgade tiden med flera månader.

I syfte att öka antalet byggstartar av bostäder i närtid föreslår motionären att kommunfullmäktige beslutar:



1. Att uppdra till berörda nämnder att möjliggöra för att bryta ut enskilda aktörers projekt från detaljplaner där fler aktörer ingår.
2. Att uppdra till berörda nämnder att prioritera markanvisningar, framdrift av detaljplaner och att säkerställa möjliga byggstartar.
3. Att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att inrätta ett snabbspår för hantering av bygglov för aktörer som står redo att sätta spaden i marken.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter i Stockholm AB erhåller markanvisningar för nya projekt med tomträtt, där tomträttsavgäld erläggs kvartalsvis efter tillträde av marken. Bolaget har därmed inget eget behov av att kunna köpa mark på avbetalning och har därför inga synpunkter på det förslaget.

Micasa ställer sig däremot positiv till förslaget att kunna bryta ut enskilda aktörers projekt från detaljplaner där flera aktörer ingår, i de fall det bedöms vara möjligt. I enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen har Micasa ett omfattande uppdrag där bolaget bland annat ska bygga 23 nya vård- och omsorgsboenden fram till år 2040. Detta för att staden ska kunna möta de utökade behoven med anledning av att andelen äldre i befolkningen kommer att öka kraftigt under de kommande åren. För att planen ska kunna fullföljas innebär det att planering bör påbörjas för ett till två nybyggnadsprojekt varje år fram till 2040.

I dagsläget finns det antagna detaljplaner för tre av de 23 projekten, för två projekt pågår planläggning och för ytterligare ett projekt har bolaget erhållit en markanvisning. Det sistnämnda projektet gäller Riksby etapp 2 i Bromma, där planarbetet ännu inte har påbörjats utan istället har pausats sedan snart ett år tillbaka. Exploateringskontoret har meddelat att pausen troligen kommer att bestå till åtminstone hösten 2026, vilket innebär att Micassas planerade projekt därmed kommer att försenas med flera år.

För återstående 17 projekt har bolaget sökt markanvisningar för sex av dessa, men har ännu inte erhållit några. Därutöver för bolaget en kontinuerlig dialog med exploateringskontoret avseende möjliga markanvisningar på flera platser inom staden. Mot denna bakgrund kan Micasa konstatera att det finns betydande svårigheter att hitta lämplig mark inom staden, framförallt i innerstaden, men även i andra områden där det finns behov av att utöka olika typer av vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder. Dessutom markanvisas många programområden, eller ges tidiga markreservationer,



flera år innan detaljplanearbetet påbörjas, varför det inte räcker med att inkomma med förfrågan om markanvisning tio år innan önskat färdigställande i enlighet med vad som exempelvis har fastslagits i den stadsövergripande äldreboendepplanen. Planarbetet gällande Riksby etapp 2 kan vara ett exempel på att markanvisningar har gjorts i ett allt för tidigt skede, innan nödvändiga utredningar ens var påbörjade.

Det finns också svårigheter kring att få markanvisningar som medger större byggnader. Vid nybyggnation av vård- och omsorgsboenden krävs det ett relativt stort antal lägenheter för en effektiv driftsekonomi för berörda stadsdelsförvaltningar. Det medför ett behov av tomtmark som tillåter högre bebyggelse på upp till 6-7 våningsplan, vilket kan vara mycket svårt att hitta i en del områden inom staden. Micasa ser därför ett behov av att markanvisningar för vård- och omsorgsboenden behöver prioriteras till bolaget så att stadens kommande behov av fler vård- och omsorgsplatser kan säkerställas.

Utöver behovet av att prioritera markanvisningar för stadens viktiga kärnverksamheter, såsom vård- och omsorgsboenden för äldre, anser Micasa att det även är av stor vikt att framdriften av detaljplaner också prioriteras på ett annat sätt än vad som ofta sker idag. Detta har bolaget även framfört i bland annat treårsplanen 2025-2027. För utöver de omfattande krav som ställs i lagar och förordningar, ställer staden internt också detaljerade krav i detaljplaner och bygglovshandlingar som kan riskera möjligheten till att genomföra vissa planerade projekt för nyproduktion som kan ha förberetts under flera års tid. Det kan exempelvis handla om krav på exakt fotavtryck och totalhöjd på fastigheten som medför små marginaler till justeringar när byggnaden ska detaljprojekteras och där gestaltningen på olika sätt styrs i detalj, till exempel hur taket ska utformas eller vilken typ av fasadmateriäl som fastigheten ska bekläs med. Ett annat exempel är hur många parkeringsplatser som det behöver planeras för och huruvida parkeringsplatserna anses kunna anläggas utomhus eller i underliggande garage. Detta trots att Micasa har kunnat påvisa att bolagets målgrupp generellt sett inte använder bil i någon större omfattning.

Det handlar vidare om en detaljerad styrning av detaljplanebestämmelser som mer än nödvändigt kan låsa förutsättningar som skulle kunna ha avvakats till bygglovsprövningen, vilket exempelvis kan hindra förutsättningarna för bolaget att använda återbrukat materiäl som är en viktig del av klimat- och miljöarbetet. Då projekten pågår under många år leder den tidiga detaljstyrningen även till att förutsättningarna för att i ett senare skede kunna anpassa bygganden till de erfarenheter, lagar och krav som är aktuella när det



väl är dags för bygglovsansökan kan påverkas negativt.

Mot denna bakgrund anser Micasa att det skulle vara önskvärt om stadsbyggnadskontoret kan frånga detaljplaneringen i varje enskilt projekt till förmån för mer generella ställningstaganden. En minskad detaljstyrning skulle också vara en förutsättning för motionärens förslag om att inrätta ett snabbspår för hantering av bygglov för aktörer som exempelvis Micasa.

Bolaget ser också en utveckling mot att allt fler utredningar, skisser och handlingar begärs in i både detaljplaneprocessen och bygglovsprocessen. Det gör att processen ofta fördröjs mer än nödvändigt samt att förfarandet är påtagligt kostnadsdrivande för byggherrar, inklusive stadens egna bostadsbolag. I förlängningen leder detta dessvärre till högre hyror.

I förhållande till bolagets uppdrag och ägardirektiv, ser Micasa sammanfattningsvis ett generellt behov av att vidareutveckla samverkan och dialogen inom staden gällande markanvisningar, tidiga markreservationer, detaljerade krav och styrning som ställs internt vid nybyggnationer. I annat fall finns det en uppenbar risk för att bolaget inte kommer att kunna leverera samtliga nybyggnationer i enlighet med den planering som finns för vård- och omsorgsboenden, LSS-bostäder och seniorbostäder.

Vänliga hälsningar

Maria Mannerholm
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Ulla Maria,Mannerholm	2025-02-10