



Stockholms
stad

Riktlinjer för markanvisning



Innehåll

1. Inledning	5
2. Stadens utgångspunkter och mål.....	6
Stockholms stads budget samt investeringsstrategi	6
Stadens översiktsplan.....	7
Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	8
Stockholms stads miljöprogram.....	9
Socialt hållbar stadsutveckling	10
Stockholms stads näringslivspolicy	11
3. Former för markanvisning.....	13
Jämförelseförfarande på stadens initiativ	13
Direktanvisning	14
Anbud på pris.....	15
4. Prissättning av mark.....	17
Prissättning av mark vid försäljning	17
Tomträtt och tomträttsavgäld	17
5. Val av och krav på byggaktörer	18
6. Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus samt kommersiella lokaler	21
7. Övriga villkor för markanvisning	22
8. Ansökan om markanvisning	23
9. Övergångsregler	24
Kontakt	25

Med markanvisning avses enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar en **"överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande"**.

1. Inledning

Stockholms stora markinnehav ger stora möjligheter att skapa en stad för alla i enlighet med stadens mål, tillsammans med innovativa och ansvarstagande byggaktörer. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad.

Stockholm ska vara en växande stad som genom sin attraktivitet lockar människor, företag och besökare från hela världen. En hög och jämn takt i stadsbyggandet ska säkerställa överkomliga bostäder och samhällsfunktioner för alla samtidigt som bostadsbrist och trångboddhet minskar. God tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas.

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.

För att uppnå dessa mål krävs fler former för markanvisning och en proaktiv markpolitik. Staden ska i ökad utsträckning markanvisa i senare skeden av detaljplaneprocessen. Detta kan skapa goda förutsättningar för att tillgodose stadens behov.



2. Stadens utgångspunkter och mål

Stadens huvudsakliga mål redovisas i stadens årliga budget. Utöver de mål som kommunfullmäktige fastställer finns kompletterande styrdokument inom olika områden. Här redogörs för 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 samt en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsutveckling.

Stockholms stad ska vara ledande i genomförandet av FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Agendan ska vara ett stöd för att utveckla stadens arbete för social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Stockholms stads budget samt investeringsstrategi

Kommunfullmäktige fastställer årligen budget för staden. Budgeten är överordnad och styrande för stadens alla verksamheter. Investeringsstrategin ska utgöra en länk mellan den långsiktiga planeringen och nämnder och bolagsstyrelsernas investeringsplaner.

I stadens budget formuleras kommunfullmäktiges mål för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart bostadsbyggande, mål för hur många bostäder som ska påbörjas varje år och kvalitativa mål för stadsutvecklingen. Bland annat formuleras tydliga mål gällande prioriteringar av bostäder av olika typer eller för olika grupper och insatser för att stärka den sociala sammanhållningen. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer. Tydliga mål finns även för att stärka den blågröna infrastrukturen, biologiska mångfalden och främja en resurseffektiv stadsutveckling som bidrar till att uppnå stadens miljö- och klimatmål. För att uppfylla kommunfullmäktiges mål tillämpar staden olika förfaranden för markanvisning och kan till exempel bjuda in till jämförelseförfaranden med syfte att uppnå stadens särskilda prioriteringar vad gäller bostadstyp, målgrupper eller ekologisk och social hållbarhet.

Stadens budget beskriver därutöver hur stadens nämnder och styrelser ska arbeta för effektiva och demokratiska processer. Detta kan exempelvis gälla hur exploaterings- och planprocessen ska samspela genom områdesplanering.

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och ska förvaltas på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Ett stort markinnehav genererar viktiga inkomster och intäkter vid försäljning av mark och tomträttsupplåtelse som bland

annat behövs för att finansiera stadens investeringar i stadsutveckling, infrastruktur och offentlig service samt att möjliggöra att stadens samlade investeringsnivå och driftkostnader hålls på en balanserad nivå.

Stadens översiktsplan

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, en god och tillgänglig livsmiljö för alla samhällsgrupper och långsiktigt god hushållning och mark och vatten.

Översiktsplanen ger vägledning och stöd för den efterkommande planeringen. Tillsammans med stadens budget är översiktsplanen stadens viktigaste styrdokument för stadsutvecklingen.

Översiktsplanens omsätts i stadens kontinuerliga arbete med planering på områdesnivå. Genom områdesplanering och andra viktiga planeringssunderlag som exempelvis samordnad grundskoleplanering i Stockholm (SAMS), tillgång till friytor, biotopkartan, kartläggning av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden, dagvattenstrategi, översvämning och skyfall identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar och den bostadspotential som finns i respektive stadsdel. På detta sätt kan staden

Lekande barn i Norra
Djurgårdsstaden.
Foto: Eva Nielsen



De grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för är:

- 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
- Studenter

säkerställa olika sorters bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor samt andra funktioner.

Att planera för utemiljöer av god kvalitet med höga lekvärden och tillräckliga ytstorlekar vid förskolor och grundskolor är en viktig del i att säkra goda levnadsvillkor för barn och unga i Stockholms stad. Därför ställs krav kring utformningen av pedagogiska verksamheter i enlighet med stadens lekvärdesriktlinjer. Vid risk för låg friyta efterfrågas kompensatoriska åtgärder för att uppnå en god utemiljö.

Integrerad barnkonsekvensanalys är en process som möjliggör för staden att utreda, beakta och implementera barnets perspektiv och barnperspektivet i ett tidigt skede av plan- och exploateringsprocessen.

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.

Med stöd i översiktsplanen och områdesplaneringen fattar staden beslut om framtagande av detaljplaner och markanvisning.

Stockholms byggnadsordning skapar en grund för att kunna bygga staden tätare och utveckla nya stadskvaliteter, samtidigt som befintliga värden tillvaratas. Stockholms arkitekturpolicy visar hur Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och mångsidigt. Arkitekturen och stadsmiljön ska präglas av kvalitet.

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.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. För vissa grupper har staden ett uttryckligt ansvar att tillhandahålla särskilt anpassade bostäder. Ställningstagande avseende mark för bostadsbyggande ska beakta behov identifierade i Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Det samlade behovet av bostäder med särskild service och bostäder för äldre, såväl vård- och omsorgsboende som seniorbostäder, redovisas i stadsövergripande boendeplaner.

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 stads miljöprogram

Stockholms stads miljöprogram är stadens styrdokument för ekologiskt hållbart stadsbyggande. All stadsutveckling ska i linje med målen i miljöprogrammet genomsyras av hållbar energianvändning, ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm, en fossilfri organisation, miljöanpassade transporter och resurseffektiva kretslopp samt stärka den biologiska mångfalden. Stockholm ska vara klimatpositivt till år 2030. Utifrån miljöprogrammet ställs hållbarhetskrav, krav som utvecklas fortlöpande.

Grodtunnel, Norra Djurgårdsstaden.
Foto: Lennart Johansson





Utformningen av spontanidrottsplatsen Trissans hjärta i Bredäng gjordes tillsammans med en fokusgrupp av unga kvinnor.
Foto: Nivå

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

Ny bebyggelse ska integreras med grönska och stadsplaneringen ska sträva efter att stärka den ekologiska infrastrukturen. I syfte att stärka stadens grönska ställs bland annat krav på grönytefaktor vid nyproduktion på kvartersmark. Ekologisk kompensation används vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska värden. Den ekologiska kompensationen ska leda till att de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i staden som helhet blir starkare än innan exploatering. Försäljning och upplåtelse av stadens mark finansierar kompensationen.

För att främja ekologisk hållbarhet ställer Stockholms stad villkor för markanvisning och överenskommelse om exploatering exempelvis krav kopplat till byggnation med hög inlagring av koldioxid och låg klimatpåverkan i övrigt, hög energieffektivitet, grönytefaktor vid nyproduktion eller lösningar för hållbar mobilitet. *Uppföljningsportalen* är den plattform där byggaktörer redovisar hur väl de lever upp till de hållbarhetskrav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark.

Socialt hållbar stadsutveckling

Stadsutveckling och bostadsbyggande är viktiga verktyg för att bidra till jämlika och jämställda livsvillkor i hela staden.

Socialt värdeskapande stadsutveckling kan bidra till stadens mål om social hållbarhet och till att skapa levande och trygga livsmiljöer och mötesplatser för alla.

Arbets sättet med socialt värdeskapande analys (sva) ska tillämpas av staden tillsammans med byggaktören i alla projekt och innebär att projekt mål sätts upp för att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka sociala värden som redan finns på en plats, i alla skeden av processen. Staden värdesätter sociala åtaganden som bidrar till bestående värden och positiva fysiska förändringar på stadens sammanhållning. Detta inkluderar exempelvis tillskapandet av bostäder med överkomliga hyror eller finansiering av stadskvaliteter, målpunkter och infrastruktur som minskar barriärer mellan stadsdelar.

Stockholms stad anger som en förutsättning för markanvisning och överenskommelse om exploatering projekt mål för att främja social hållbarhet. 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.

Sociala åtaganden ska följas upp via Uppföljningsportalen.

Stockholms stads näringslivspolicy

I Stockholms stads näringslivspolicy definieras inriktning och ansvarsområden för stadens näringslivsarbete. Näringslivspolicyn stakar ut riktlinjer och mål för hur staden kan utvecklas för att på bästa sätt främja innovation, utveckling, näringsliv och tillväxt.

Konkurrensen mellan byggaktörer ska främjas för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller samt öka mångfalden bland byggaktörer, för att ge möjlighet till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling.

Stadens markanvändning är ett av de viktigaste verktygen staden har till sitt förfogande för att bidra till etablering och vidareutveckling av stadens näringsliv och tillskapandet av nya arbetsplatser.



3. Former för markanvisning

För att på ett effektivt sätt fördela mark och för att uppnå stadens mål tillämpar staden olika förfaranden. Oavsett förfarande ställer staden krav på bland annat långsiktighet, genomförandeförmåga, projekterfarenhet och tidigare referenser enligt avsnitt 5 för att en byggaktör ska vara aktuell för att anvisas mark i Stockholms stad.

Förutsättningar och underlag för att kunna ansöka om aktuella markanvisningar läggs upp på stadens webbplats.

Markanvisningsförfarande väljs utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar och mål som staden identifierat för ett område.

Stadsplaneringen utgår ifrån principen om områdesplanering. Genom områdesplanering och andra viktiga planeringsunderlag identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar. En markanvisning kan genomföras i olika skeden i förhållande till detaljplanprocessen. Beroende på projektets omfattning och inriktning kan byggaktören ges möjlighet att komma in i olika skeden. Att anvisa mark i ett sent skede av planprocessen kan skapa tydligare förutsättningar för markanvisningens tillhörande krav och även vara ett sätt för mindre aktörer med begränsande ekonomiska resurser att bli tilldelad mark. Markanvisningar i senare skeden av planprocessen kommer att utgöra en betydande andel av samtliga markanvisningar i staden.

I detaljplaner på egen mark med flera tänkta byggaktörer arbetar staden som huvudregel med förfaranden där markanvisning sker i senare skeden i planprocessen. Det innebär att detaljplanerna blir mer flexibla och att byggaktörer involveras senare i processen. Staden påbörjar då detaljplanearbete med en ankarbyggaktör vars uppgift är att säkerställa det ekonomiska genomförandet av detaljplanen alternativt utan byggaktör.

Alla markanvisningar ska uppfylla stadens krav enligt avsnitt 5, Val av och krav på byggaktörer.

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. Jämförelseförfarande kan även tillämpas när flera sökande finns på samma plats och aktörer kan då bjudas in att utveckla förslagen utifrån särskilda kriterier och urvalsgrunder

Kriterier och urvalsgrunder formuleras i inbjudan och utgår från platsens förutsättningar, vilka kvaliteter som eftersträvas samt vad som är viktigt inom det aktuella området.

Det framgår av underlaget vilka som får delta, hur utvärderingen kommer att gå till samt vilken detaljeringsgrad på inlämnat material som krävs. Deltagande sker på egen ekonomisk risk och ger ingen rätt till markanvisning.

Förslagen bedöms och sammanvägs utifrån hur väl de bidrar till stadens mål. Motiven till anvisning, vilka förutsättningarna varit och en bedömning av byggaktörernas förslag redovisas i tjänsteutlåtandet till exploateringsnämnden, där markanvisning till en eller flera byggaktörer föreslås. De byggaktörer som deltagit får återkoppling.

Direktanvisning

Direktanvisning av tillskottsmark

Då en markägare eller tomträttshavare planerar att utveckla sin egen fastighet eller tomträtt och i samband med det önskar utveckla angränsande kommunal mark tillämpas i huvudsak direktanvisning med hänvisning till att ingen annan aktör har möjlighet att utveckla fastigheten eller tomträtten.

Direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling

Direktanvisning kan även tillämpas för att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice eller etablering av särskild vikt för näringslivet. Anvisning för kommunal samhällsservice så som skola, förskola och idrott utgår från stadens samlade behovsanalyser och sker alltid i samråd med berörda nämnder.

Direktanvisning efter jämförelse

Byggaktörer kan inkomma med egna förslag till projekt. Ansökan om anvisning ska följa stadens mall avseende grundläggande information om aktören, projektförslaget och om hur det bidrar till stadens övergripande mål. Inkomna förslag på en plats jämförs och bedöms på förvaltningsnivå och sammanvägs utifrån de krav staden ställer samt hur väl de bidrar till stadens övergripande mål. Direktanvisning efter jämförelse kan användas om en byggaktör har inkommit med ett förslag som staden anser har bäst förutsättningar att uppfylla de mål som finns för den aktuella platsen.



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.

Utomhusträning i Stamparken,
Östberga.
Foto: Lieselotte van der Meijs

Denna modell används i huvudsak när staden vill ta del av byggaktörers förslag inom en geografi på ett strukturerat och transparent sätt. Förfarandet utgör en kompletterande möjlighet till övriga förfaranden.

Anbud på pris

Anbud på pris är ett förfarande där ett vinnande anbud motsvarar marknadsvärdet för den aktuella exploateringen. Detta förfarande används i huvudsak vid markanvisningar på färdiga byggrätter eller i sena skeden i planprocessen där förutsättningar och krav är givna.

Anbud på pris kan i begränsad utsträckning användas i tidiga skeden för att tydliggöra betalningsviljan för byggrätter i situationer där marknadsvärdet är svåruppskattat. Marknadsvärdet kan sedan användas i underlaget för framtida värderingar vid kommande markanvisningar och avgäldsregleringar i olika delar av staden.

Vid tillämpningen av detta förfarande i sena skeden tilldelas i regel markanvisningen den aktör som har lämnat det högsta anbudet, under förutsättning att de krav som framgår av anbudsförfrågan uppfylls.

Anbudstävlingar läggs upp på stadens webbplats. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter som gäller för respektive anbud.



4. Prissättning av mark

Vid försäljning av kommunal mark ska staden iaktta kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och förbudet mot stöd till enskilda näringsidkare. Staden har också att förhålla sig till EU:s statsstödsregler.

Prissättning av mark vid försäljning

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Utgångspunkten är att mark ska säljas till marknadspris utifrån stadens krav.

Tomträtt och tomträttsavgäld

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. Tomträttsavgälden baseras på markens användning. För bostäder, skolor och förskolor är avgälden fastställd av kommunfullmäktige.

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

Avgäldsperioder för tomträttsupplåtelser ska, enligt jordabalken, i normalfallet vara tio år och börja löpa från tomträttens upplåtelsedag.



Hagastaden.
Foto: Lennart Johansson

5. Val av och krav på byggaktörer

Stockholms stad strävar efter att samarbeta med aktörer som agerar långsiktigt i Stockholm och som vill vara med och utveckla staden över tid. Staden ska genom sin marktilldelning motverka kortsiktig spekulation.

Inför val av byggaktör gör staden en grundlig bedömning för att säkerställa att bolaget har ekonomisk och organisatorisk förmåga att genomföra projektet. I bedömningen ingår en undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation, genomförandekraft, förvaltningskvalitet och samlade åtaganden i andra projekt. Byggaktören måste ha en stabil ekonomi, transparent och säker finansiering, genomförandeförmåga och styrkt projekterfarenhet samt ha en verksamhet fri från aktuella brottsmisstankar och inte omfattas av tvister utöver sedvanliga entreprenadfrågor. 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.

En ny bedömning kan krävas under projektets gång eller inför försäljning av marken om staden bedömer det nödvändigt.

Vid bedömning av byggaktörens förmåga att säkerställa bebyggelse av god kvalitet kan staden bland annat ta hänsyn till tidigare genomförda projekt med avseende på kvalitet, utformning, kompetens inom miljö och klimat, genomförandekraft, samarbetsvilja och tidplan. Även hur väl byggaktören i tidigare genomförda projekt levtt upp till de krav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark påverkar stadens bedömning. Förmågan att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Staden verkar för kollektivavtalsliknande villkor och förutsätter att varje byggaktör som får en markanvisning har skäliga arbetsvillkor, aktivt motverkar arbetslivskriminalitet samt arbetar med säkra arbetsplatser.

Exploateringskontoret kan i samband med markanvisning även pröva den sökandes lämplighet som hyresvärd exempelvis genom att efterhöra om det finns uppgifter om den sökande på miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet och utövar tillsyn över inomhusmiljön enligt miljöbalken i bostäder och lokaler för allmänna ändamål.

→

Slussen.
Foto: Cecilia Medin





Skärholmen

Foto: Lieselotte van der Meijs

Markanvisningarna genomförs på olika sätt för att attrahera och möjliggöra för olika typer av aktörer att delta. Det kan handla om varierande storlekar på markanvisningsområden eller olika krav på redovisningsmaterial. Både stora och små och andra typer av byggaktörer så som byggemensskaper ska ha möjlighet att verka i staden och bidra till utvecklingen mot ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart byggande. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi samt tidsaspekt påverkar valet av aktör, liksom nytänkande och engagemang för att skapa en långsiktigt hållbar stad.

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.

6. Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus samt kommersiella lokaler

Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt.

Marken för bostadsrättslägenheter ska som huvudregel säljas till marknadsvärde.

Marken för kommersiella lokaler ska säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt med tomträttsavgäld baserad på markens marknadsvärde.

Stockholms stads markanvisningspolicy gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättssmåhus och bostadsrättssmåhus ska säljas.

Tenstagången med Tensta torn i fonden.
Foto: Lennart Johansson





Rinkeby
Foto: Lieselotte van der Meijs

7. Övriga villkor för markanvisning

Vid markanvisning före påbörjat detaljplanearbete är anvisningen i normalfallet tidsbegränsad till tre år från markanvisningsbeslutet. Vid markanvisning efter detaljplanesamråd är anvisningen i normalfallet två år eller kortare. Om en överenskommelse om exploatering inte träffas inom denna period, står det staden fritt att göra en ny markanvisning till en ny aktör.

Under förutsättning att byggaktören aktivt drivit projektet och eventuella förseningar beror på omständigheter som byggaktören inte råder över kan staden besluta om att förlänga markanvisningen.

En markanvisning får inte överlåtas utan exploateringsnämndens godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. Staden har rätt att återta markanvisningen om det markanvisade bolagets ägarförhållanden ändras utan stadens godkännande genom beslut i stadens exploateringsnämnd. Markanvisningen förfaller om bolaget går i konkurs. Byggaktören har skyldighet att skyndsamt rapportera om eventuella ändringar av ägarförhållanden.

En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. En markanvisning kan även återtas om byggaktören inte längre uppfyller stadens krav på ekonomisk stabilitet.

Återtagen eller förfallen markanvisning ger inte byggaktören rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Byggaktören står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

Staden kan ställa krav på byggaktören att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg och övriga bostadssociala behov.

Byggaktören ska följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan till exempel gälla att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning, parkeringstal, hållbarhetskrav med mera.

Vid anvisning av mark för byggande av hyreslägenheter på tomträtt gäller särskilt:

Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha avtal eller sluta avtal med Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (bostadsförmedlingen) i samband med anvisningen för minst hälften av de aktuella bostäderna.

Staden premierar särskilt aktörer som löpande förmedlar sitt bestånd via bostadsförmedlingen. Aktören bör också godta hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav, motsvarande de kommunala bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäst. Staden anvisar enbart mark till aktörer som godtar bostadsbidrag som inkomst.

Att tidigt kontakta exploateringskontoret innan för mycket arbete läggs ner är att rekommendera.

Årligen bjuder Stockholms stad in branschens aktörer för att informera om stadens inriktning, politiskt prioriterade områden samt kommande stadsutvecklingsprojekt och markanvisningar.

8. Ansökan om markanvisning

Vid jämförelseförfarande framgår det av inbjudan eller underlaget på stadens hemsida vad ansökan ska innehålla utifrån förutsättningar i det aktuella projektet.

Vid ansökan om direktanvisning ska ansökan vara skriftlig och följa stadens mall. Byggaktören ska i ansökan bland annat visa platsen på en karta med en beskrivning av volymer, bostadstyp och hur man planerar att lösa parkering och angöring med mera. Av ansökan bör det framgå hur förslaget är anpassat till platsens förutsättningar och ringa in eventuella funktionella behov och tekniska svårigheter. Förslaget bör också innefatta en redovisning av hur förslaget främjar social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet – både ur stadens och byggaktörens perspektiv. Förslagets överensstämmelse med stadens översiktsplan ska alltid redovisas.

Tänk på vid ansökan om markanvisning:

- I stadens budget formuleras kommunfullmäktiges mål för ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart bostadsbyggande.
- Markanvisningar för olika former av samhällsservice, så som skola och förskola, utgår alltid från stadens samlade behovsanalys för platsen.
- Uppföljningsportalen är den plattform där byggaktörer redovisar hur väl de lever upp till de sociala och miljömässiga hållbarhetskrav som ställs i samband med markanvisning på stadens mark.
- Arbetssättet med socialt värdeskapande analys (sva) ska tillämpas av staden tillsammans med byggaktören i alla projekt.

- Oavsett förfarande ställer staden krav på bland annat långsiktighet, genomförandeförmåga, projekterfarenhet och tidigare referenser.
- Inkomna förslag bedöms och sammanvägs utifrån hur väl de bidrar till stadens mål, exempelvis att motverka segregation, bidra med överkomliga bostäder eller verka för lokala områdesbehov.
- Vid markanvisning för hyresrätter eftersträvar Stockholms stad aktörer som agerar långsiktigt.
- Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen.
- Staden anvisar enbart mark till aktörer som godtar bostadsbidrag som inkomst och premierar särskilt aktörer som godtar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav.
- Staden har rätt att återta markanvisningen om det markanvisade bolagets ägarförhållanden ändras utan stadens godkännande.

Alla inkomna markanvisningsansökningar registreras. På stadens webbplats finns tillgänglig information om vilka som fått markanvisningar, både vid direktanvisning och när andra förfaranden används.

9. Övergångsregler

Stockholms stads riktlinjer för markanvisning gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden fattat beslut om, från och med 1 februari 2025. För projekt där exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal.

Kontakt

Stockholms stads exploateringskontor

Exploateringskontoret är en av stadens förvaltningar och lyder under exploateringsnämnden. Kontoret ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden, och samordning av stadens miljöprofilområden.

Adress

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Besöksadress

Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4
Telefon: 08-508 276 00 (växel)

Läs mer

stockholm.se/markanvisning

Stockholms stads riktlinjer för markanvisning antogs av kommunfullmäktige 4 november 2024.



Stockholms
stad