

## Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2020/1257)

### Hantering av inkomna markanvisningsansökningar

Motion av Peter Wallmark (SD)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

#### Ärendet

Peter Wallmark (SD) har väckt en motion i kommunfullmäktige. Motionären föreslår att exploateringsnämnden ges i uppdrag att löpande sammanställa en förteckning över inkomna markanvisningsansökningar. Förteckningen skulle bland annat innehålla en beskrivning av ansökan, en redovisning av hur ansökan hittills hanterats och i förekommande fall en redovisning av motiv för avslag. Förslaget syftar till att bidra till att effektivisera processen och ge vägledning till aktörer som har för avsikt att inkomma med ansökningar.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden har inte inkommit med svar till följd av att man anser att sakfrågan inte faller inom nämndens ansvarsområde.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att en redovisning i enlighet med förslaget i motionen skulle innebära omfattande administration, som står i strid med uppdragen om att förenkla och snabba på processerna för ny bebyggelse.

*Exploateringsnämnden* menar att det vore svårhanterligt att löpande redovisa ansökningar om markanvisning och status på arbetet i form av en förteckning i enlighet med förslaget i motionen.

### Mina synpunkter

140 000 bostäder ska byggas under åren 2010-2030, och staden ska uppnå en markanvisningstakt om 10 000 bostäder per år, enligt de mål som den grönbåa majoriteten har fastslagit i stadens budget. Liksom stadsledningskontoret framhåller i sitt tjänsteutlåtande, förutsätter de högt ställda målen effektiva och transparenta processer som också säkerställer en god kvalitet i den byggda miljön. Jag noterar att exploateringsnämnden i sitt remissvar framhåller att det vore svårhanterligt att löpande redovisa ansökningar om markanvisningar i enlighet med förslaget i motionen. Den grönbåa majoritetens mål är att förenkla, inte försvåra, processerna för ny bebyggelse. Förslaget från Sverigedemokraterna riskerar att skapa omfattande administration, vilket går tvärt emot den ambitionen.

### Bilaga

Motion om hantering av inkomna markanvisningsansökningar

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 25 augusti 2021

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Hans Altsjö*

**Reservation** anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Att nämnden tillstyrker motionen.

Därutöver vill vi anföra följande:

Markanvisning kan ske på fyra olika sätt. Anvisning genom direktanvisning eller genom direktanvisning efter jämförelseförfarande kan ges till byggherrar som på eget initiativ har skissat på möjligheter att bebygga en plats. Markanvisning kan även ges genom anbud på pris och genom tävling. I dessa fall är det staden själv som tagit initiativ till att genomföra ett projekt på en viss plats.

I ett demokratiskt och kommunikativt perspektiv vore det lämpligt att inte enbart redovisa godkända markanvisningar, utan även markanvisningar som är under beredning liksom ansökningar som ej godkänts. Att kunna erbjuda transparens och tillgänglighet ska inte kunna avisas på grund av ökad administration.

## Remissammanställning

### Ärendet

Motionären föreslår att exploateringsnämnden ges i uppdrag att löpande sammanställa en förteckning över inkomna markanvisningsansökningar. Förteckningen skulle bland annat innehålla en beskrivning av ansökan, en redovisning av hur ansökan hittills hanterats och i förekommande fall en redovisning av motiv för avslag. Förslaget syftar till att bidra till att effektivisera processen och ge vägledning till aktörer som har för avsikt att inkomma med ansökningar.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden har inte inkommit med svar till följd av att man anser att sakfrågan inte faller inom nämndens ansvarsområde.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 18 maj 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas 2010-2030, och staden ska uppnå en markanvisningstakt om 10 000 bostäder per år. De högt ställda målen förutsätter effektiva och transparenta processer som också säkerställer en god kvalitet i den byggda miljön.

Markanvisning för ny bebyggelse är ett av stadens viktigaste strategiska verktyg för att uppnå långsiktiga mål och säkerställa stadens bostadsförsörjningsansvar liksom behovet av tillkommande arbetsplatser och samhällsservice. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt.

Stadsledningskontoret konstaterar att markanvisningsprocessen styrs av *Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter* ("Markanvisningspolicy 2015"), som antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2015 (Dnr 123-1344/2015), tillsammans med översiktsplanen och politiska mål i kommunfullmäktiges budget.

Markanvisningspolicyn ger i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar stadens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplå-

telse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Policyn är central i att ge marknadens aktörer vägledning i markanvisningsprocessen.

Av markanvisningspolicyn framgår att staden använder sig av fyra huvudförfaranden för markanvisning: direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris samt tävling. Valet av anvisningsförfarande beror på platsens förutsättningar och behov. Av exploateringsnämndens yttrande framgår att nämnden tar emot i storleksordning 500 markanvisningsansökningar per år.

Markanvisningspolicyn anger vidare att nämnden i valet av aktör ska verka för att främja konkurrensförhållandena på marknaden. Samtidigt eftersträvas enligt policyn en jämn produktion i bostadsbyggandet över konjunkturcyklerna, och därmed samarbeten med aktörer som visar god stabilitet över tid.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadsrevisionen år 2017 genomförde en granskning av markanvisningsprocessen varvid ett antal rekommendationer lämnades. Av stadsrevisionens uppföljning framgår att nämnden utifrån rekommendationerna har utvecklat sina mallar så att skälen till val av anvisningsförfarande och val av byggaktör vid direktanvisning ska framgå av beslutsunderlagen, och att nämnden har infört rutinen att val av markanvisningsförfarande respektive byggaktör ska godkännas av förvaltningsledningens sakansvariga.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden i sitt yttrande bedömt att en redovisning i enlighet med förslaget skulle vara svårhanterligt och mindre lämpligt. Detta på grund av den stora omfattningen på antalet ansökningar och vikten av att upprätthålla en effektiv markanvisningsprocess. Det skulle innebära omfattande administration, som står i strid med uppdragen om att förenkla och snabba på processerna för ny bebyggelse. Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens bedömning.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om hantering av inkomna markanvisningsansökningar av Peter Wallmark (SD) besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 29 april 2021 följande.

Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av Christina Wallmark (SD) enligt följande.

Christina Wallmark (SD) föreslår att nämnden beslutar att bifalla motionen, samt att därutöver anföra följande:

Ur ett demokratiskt och kommunikativt perspektiv vore lämpligt att inte enbart redovisa godkända markanvisningar, utan även markanvisningar som är under beredning liksom ansökningar som ej godkänts. En redovisning av ställningstaganden från exploateringskontorets sida, vad gäller pågående och avfärdade ansökningar kan vara lämplig, för att effektivisera processen och ge vägledning till aktörer som har för avsikt att inkomma med ansökningar. Det vore även värdefullt för stadsbyggnadsnämndens ledamöter att kunna ta del av pågående bedömningar, liksom utifrån vilka kriterier och bedömningar som inkomna ansökningar har avslagits. Det är en demokratifråga att få kännedom om aktörer som sorteras bort redan innan de haft möjlighet att presentera sitt förslag till media och politiker.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 7 april 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontorets arbete med markanvisningar styrs av stadens markanvisningspolicy, antagen av kommunfullmäktige den 15 december 2015.

Att bereda ärenden till exploateringsnämnden gällande nya markanvisningar är en väsentlig del i kontorets uppdrag. Det handlar om stora värden, stadens gemensamma tillgångar. Hur kontoret redovisar och hanterar dessa frågor är därför inte bara avgörande för nämndens möjligheter att fatta väl avvägda beslut, utan även för upprätthållandet av tilltron till staden och den offentliga förvaltningen.

Staden har som målsättning att anvisa 10 000 bostäder per år. För att det ska vara möjligt att fatta välgrundade och kunskaps-baserade beslut krävs tydliga policydokument, riktlinjer, rutiner och väl utarbetade, och inte minst, effektiva processer.

Sedan januari 2020 har drygt 550 ansökningar inkommit till exploateringskontoret, en del helt nya, en del i form av förnyade ansökningar. Sedan januari 2019 handlar det om 1 100 ansökningar. Ett hundratal bolag har under de senaste tio åren fått markanvisningar i Stockholm. Stadens utgångspunkter, val av och krav på byggaktörer finns beskrivna i Stockholms stads markanvisningspolicy.

Det finns tydliga rutiner för hur markanvisningsprocessen ska gå till. Förslag till val av markanvisningsförfarande och byggaktör är beslut som tas av förvaltningsledningens sakansvariga.

Målsättningen är att markanvisningarna ska fördelas någorlunda jämnt mellan aktörerna. Val av förfarande och aktör ska tydligt motiveras för varje enskild plats.

Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggaktörens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Staden bör i enlighet med markanvisningspolicyn vid valet av aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya

företag och mindre aktörer att etablera sig i Stockholm. Samtidigt eftersträvar staden att hålla en jämn produktion i bostadsbyggandet över konjunkturcyklerna, och eftersträvar att samarbeta med aktörer som visar god stabilitet över tiden.

Inför val av byggaktör gör staden en bedömning av kredit-värdigheten hos byggaktören. I bedömningen ingår en undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalnings-förmåga, verksamhetshistoria, finansiella situation och genomförandekraft.

Vid urvalet av byggaktör beaktas också aktörens tidigare genomförda projekt. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggaktören är villig att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges.

Alla platser har olika förutsättningar. På en del platser kan det till exempel vara viktigt att anvisa till en aktör med tidigare erfarenhet av liknande projekt, eller till en aktör med goda idéer om hur de sociala värdena på platsen kan stärkas. På andra platser är det särskilt viktigt med arkitektur av hög kvalitet. Kontoret använder sin breda kompetens i landskaps-, miljö- och byggfrågor i beredningen av ärenden till nämnden och tar också hänsyn till erfarenheter från tidigare projekt.

Exploateringskontoret och byggaktören har alltid en dialog med stadsbyggnads-kontoret om vad som är lämplig bebyggelse på platsen. För en bra planeringsprocess är det viktigt att byggaktören har rätt förväntningar på vad som kan planläggas på platsen och rätt kompetens för att möta de svårigheter som behöver hanteras i plan- och byggprocessen.

Det är ofta flera skäl till varför en aktör väljs eller väljs bort.

Exploateringskontoret har ofta dialog med byggaktörer om varför de inte fått den markanvisning de ansökt om.

Hela nämndens arbete granskas årligen av stadens revisions-kontor. Det har då konstaterats att nämnden sammanfattningsvis bedrivit verksamheten på ett ändamåls-enligt sätt. Efter synpunkter från revisionskontoret uppdaterade kontoret sina mallar för att skälen till varför kontoret väljer visst anvisnings-förfarande och viss byggaktör vid direktanvisning skulle förtydligas. Dessutom har kontoret formaliserat delar av processerna, till exempel genom nämnda beslut av sakansvariga i ledningsgruppen om val av markanvisningsförfarande och byggaktör.

Exploateringskontoret delar uppfattningen om betydelsen av att tydligt redovisa kriterier och gjorda bedömningar gällande ansökningar om markanvisning. Att där- emot, som föreslås i motionen, löpande redovisa ansökningar om markanvisning och status på arbetet i form av en förteckning bedömer kontoret som svårhanterligt och mindre lämpligt. Detta på grund av den stora omfattningen på antalet ansökningar som löpande hanteras av kontoret och vikten av att upprätthålla en effektiv markanvisningsprocess. Det skulle innebära omfattande administration, som står i strid med upp- dragen om att förenkla och snabba på processerna för ny bebyggelse.

Det är exploateringsnämnden som fattar beslut om markanvisningar utifrån de för- slag till markanvisning som exploateringskontoret tar fram. Nämnden kan alltid välja att bifalla eller avslå kontorets förslag.