

## Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/333)

### Redovisning av ansökningar om markanvisning

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 exploateringskontoret ges i uppdrag att för ledamöterna i exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens räkning sammanställa en förteckning över samtliga inkomna markanvisningsansökningar under pågående mandatperiod. Denna redovisning ska därefter göras löpande kvartalsvis. Förteckningen ska enligt förslaget bland annat innehålla en beskrivning av ansökan, en redovisning av hur ansökan hittills hanterats och i förekommande fall en redovisning av motiv för avslag.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

*Stadsledningskontoret* anför att de högt ställda bostadsmålen förutsätter effektiva och transparenta processer som också säkerställer en god kvalitet i den byggda miljön.

*Exploateringsnämnden* bedömer att det vore svårhanterligt och mindre lämpligt att löpande redovisa ansökningar om markanvisning och status på arbetet i form av en förteckning som motionären föreslår i sin motion.

*Stadsbyggnadsnämnden* bedömer sammantaget att förslaget för stadsbyggnadsnämndens del inte innebär några verksamhetsmässiga fördelar utifrån nämndens uppdrag från kommunfullmäktige.

## Mina synpunkter

Sverigedemokraterna har i en tidigare motion framfört ett närmast likalydande förslag. Jag avser härvid *Motion om hantering av inkomna markanvisningsansökningar* (KS 2020/1257). Jag vill därför inledningsvis hänvisa till svaret jag gav i den motionen: ”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 noterar 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.”

Vidare vill jag lyfta fram vad stadsbyggnadsnämnden anför i sitt remissvar om att motionens förslag i praktiken innebär en löpande skriftlig detaljerad avrapportering till stadsbyggnadsnämnden av exploateringsnämndens löpande verksamhet inom ett av dess huvuduppdrag. Att föra in information, uppgifter och ärenden som rör en annan nämnds ansvarsområde i stadsbyggnadsnämndens löpande verksamhet, när det rör verksamhet som stadsbyggnadsnämnden ska utöva myndighet över, skulle underminera nämndens självständighet. Det skulle skada förtroendet för hela processen och legitimiteten i beslutsfattandet, vilket går stick i stäv med motionärens ambition om att göra processen mer demokratisk.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion om redovisning av ansökningar om markanvisning

**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 20 oktober 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.

1. Att kommunstyrelsen bifaller motionen
2. Därutöver vill vi anföra följande:

Det är viktigt att ansökningar om markanvisningar hanteras på ett förutsägbart och transparent sätt och att samtliga ansökningar kommer till politiska företrädares kännedom. En reguljär och över tiden löpande redovisning kan höja intresset hos en mångfald av aktörer att inkomma med markanvisningsansökningar, både större och mindre. Det kan förstärka intresset för möjliga framtida projekt, från politiska partiers liksom från allmänhetens och medias sida. Även mindre eller till synes okonventionella förslag förtjänar att behandlas. Inga förslag skall därför avvisas utan att de har givits möjlighet att diskuteras öppet, vilket stämmer överens med inriktningen i Stadsbyggnadsnämndens verksamhetsplan 2021.

Eftersom staden tar emot ett stort antal förfrågningar och förslag till byggande från en mångfald av aktörer, finns inte möjlighet att i detalj behandla samtliga propäer. Genom denna redovisning ges dock politiska företrädare möjlighet att syna och lyfta fram förslag som i normala fall ej skulle ha kommit upp till politisk behandling.

Exploateringskontoret bör därför ges i uppdrag att för ledamöterna i Exploaterings- och Stadsbyggnadsnämnden löpandesammanställa en förteckning över samtliga inkomna markanvisningsansökningar. Redovisning bör sker kvartalsvis och innehåller punkterna som tas upp, i motionen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Peter Wallmark (SD) har väckt en motion i kommunfullmäktige. Motionären Motionären föreslår att exploateringskontoret ges i uppdrag att för ledamöterna i exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens räkning sammanställa en förteckning över samtliga inkomna markanvisningsansökningar under pågående mandatperiod. Denna redovisning ska därefter göras löpande kvartalsvis. Förteckningen ska enligt förslaget bland annat innehålla en beskrivning av ansökan, en redovisning av hur ansökan hittills hanterats och i förekommande fall en redovisning av motiv för avslag.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 1 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010 till 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.

Stadsledningskontoret har nyligen lämnat synpunkter på en snarlik motion, *Motion om hantering av inkomna markanvisningsansökningar, KS 2020/1257*. Stadsledningskontoret uppfattar att det som skiljer föreliggande förslag från det tidigare lämnade förslaget är att periodiciteten för den önskade löpande redovisningen specificeras till en kvartalsvis redovisning, och att det anges att en första redovisning ska omfatta samtliga inkomna markanvisningar under nuvarande mandatperiod. Motiveringen till förslaget skiljer sig också jämfört med tidigare motion. I det föreliggande förslaget framgår vidare att redovisningen ska ske till både exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsnämnden har 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 konstaterar därtill att stadsbyggnadsnämnden i sitt remissvar konstaterat att det inte ingår i nämndens ansvar att bevaka exploateringsnämndens verksamhet. Stadsledningskontoret delar även denna bedömning.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att

kommunfullmäktige beslutar att Motion om redovisning av ansökningar om markanvisning av Peter Wallmark (SD) besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2021 följande.

3. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
4. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* anfördes av Christina Wallmark (SD), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 29 juni 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 1 200 ansökningar inkommit till exploateringskontoret, en del helt nya, en del i form av förnyade 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 uppdragen om att förenkla och snabba på processerna för ny bebyggelse.

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

## **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2021 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* anfördes av Peter Wallmark (SD), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 10 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Markanvisning innebär en ensamrätt att under en viss tidsperiod förhandla med stadens exploateringsnämnd om utveckling av det markområde som avtalet avser. Eventuella beslut, avtal och överenskommelser innebär civilrättsliga åtaganden mellan parterna utifrån de avtal som sluts. Projektutveckling är en av exploateringsnämndens huvuduppgifter, vid sidan av exempelvis utbyggnad av allmän plats mark vid genomförande av detaljplaner.

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för myndighetsutövning i form av planering och tillståndsgivning utifrån PBL, samt inrymmer stadens kommunala lantmäteri som bland annat hanterar myndighetsutövning utifrån fastighetsbildningslagen.

Motionens förslag innebär i praktiken en löpande skriftlig detaljerad avrapportering till stadsbyggnadsnämnden av exploateringsnämndens löpande verksamhet inom ett av dess huvuduppdrag.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att frågan om på vilken nivå i organisationen som exploateringsnämndens ärenden ska handläggas, diskuteras och drivas framåt är en fråga för exploateringsnämnden som reglerar detta genom sin delegationsordning. Det ingår inte i stadsbyggnadsnämndens uppdrag att bevaka exploateringsnämndens verksamhet.

Skulle stadsbyggnadsnämndens ledamöter ha några synpunkter på detta, i egenskap av ledamöter i stadsbyggnadsnämnden, så finns ingen möjlighet att agera. Det förefaller därför inte vara någon praktisk eller effektiv hantering.

Stadsbyggnadskontoret är inte positivt till att föra in information, uppgifter och ärenden som rör en annan nämnds ansvarsområde i stadsbyggnadsnämndens löpande verksamhet, när det rör verksamhet som stadsbyggnadsnämnden ska utöva myndighet över. Även i kommuner där kommunens markförvaltnings- och genomförandeorgani-

sation är mer organisatoriskt integrerade än i Stockholm så skiljer man på det politiska beslutsfattandet genom att ha separata nämnder som ansvarar för respektive området. Orsaken till det är att byggnadsnämnderna ska utöva sin myndighet självständigt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att förslaget för stadsbyggnadsnämndens del inte innebär några verksamhetsmässiga fördelar utifrån nämndens uppdrag från kommunfullmäktige. Däremot innebär förslaget risken att stadsbyggnadsnämndens agerande kan betraktas som osjälvständigt eller att nämndens agerande (eller icke-agerande) utifrån given information kan uppfattas som ställningstaganden som kan ifrågasättas utifrån nämndens roll och uppdrag.

#### **Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen samt förklara beslutet omedelbart justerat.



## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

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

Christina Wallmark (SD) föreslår att nämnden tillstyrker motionen, samt att därutöver anför följande:

”Kontoret skriver i sitt förslag till avslag av motionen: ’Det är exploateringsnämnden som fattar beslut om markanvisningar utifrån de förslag till markanvisning som exploateringskontoret tar fram. Nämnden kan alltid välja att bifalla eller avslå kontorets förslag.’

Vi ser denna ordning som ett exempel på ett demokratiskt underskott, eftersom det tydligt framgår av kontorets ovan citerade skrivning, att nämnden inte ges möjlighet att ta ställning till andra förslag till markanvisning än de som kontoret presenterar.”

### Stadsbyggnadsnämnden

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

Peter Wallmark (SD) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka motionen, samt att därutöver anför följande:

”Exploateringskontoret skriver i sitt yttrande till samma motion som här behandlas:

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

Vi ser denna ordning som ett exempel på ett demokratiskt underskott, eftersom det tydligt framgår av exploateringskontorets skrivning, att exploateringsnämnden inte ges möjlighet att ta ställning till andra förslag till markanvisning än de som exploateringskontoret presenterar.

Stadsbyggnadsnämndens ledamöter har, i än högre utsträckning än exploateringsnämndens ledamöter, små möjligheter att påverka eller jämföra olika förslag till byggelse som inkommit till exploateringsnämnden. Samtidigt avkrävs stadsbyggnadsnämndens ledamöter de facto ett ansvar för det som byggs vilket kan vara problematiskt med nuvarande ordning.”