

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2021/335)

Särskilda markanvisningar för Byggemenskaper

Motion av Peter Wallmark (SD)

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

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Peter Wallmark (SD) har väckt en motion om särskilda markanvisningar för byggemenskaper i kommunfullmäktige.. I motionen beskrivs övergripande ett antal projekt med byggemenskaper som genomförts i andra städer. Föreningen Byggemenskapers analys av fördelarna med byggemenskaper återges också. I motionen framhålls därefter att en eller flera markanvisningar bör göras till byggemenskaper, bestående av grupper av hushåll med intresse av att driva stadsbyggnadsprojekt, till marknadsmässiga priser. Motionärens förslag till beslut är att stadsbyggnadskontoret ska ges i uppdrag att utreda möjligheten att tillskapa ett antal markanvisningar som är riktade till byggemenskaper.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret konstaterar att både stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden redan bedriver ett arbete för att främja alternativa boendeformer och vill lyfta att om uppdrag kring markanvisningar ska ges, ska dessa riktas till exploateringsnämnden som ansvarar för stadens markinnehav.

Exploateringsnämnden anför att samma krav kommer att ställas på byggemaskaper som på övriga företag och organisationer när det gäller ekonomi i enlighet med de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Stadsbyggnadsnämnden intar en positiv hållning till byggemaskaper men anvisar inte mark och genomför inte heller fastighetsutvecklingsprojekt. Det är därför inte lämpligt att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att utreda markanvisningar för detta.

Mina synpunkter

I motionen framgår en önskan om att stadsbyggnadskontoret ska ges i uppdrag att utreda möjligheten att tillskapa ett antal markanvisningar som är riktade till byggemaskaper. Staden ser positivt på byggemaskaper och arbetar idag aktivt med frågan. Jag instämmer dock i remissinstansernas svar att motionens förslag skulle bli problematiskt eftersom stadsbyggnadsnämnden inte anvisar mark eller genomför fastighetsutvecklingsprojekt. I enlighet med stadens budget ska Stockholm ha en bostadsmarknad med ett varierat utbud som präglas av blandade upplåtelseformer och en balans mellan hyresrätter och bostadsrätter. Det framgår även i budget att staden ska verka för fler typer av boendeformer, där också byggemaskaper omnämns.

Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden m.fl. deltar i det Vinnova-finansierade projektet DiverCity. Projektet syftar till att förbättra förutsättningarna för byggemaskaper genom utveckling av policy, tjänster och verktyg, främst riktade till byggrupper och kommuner. Med anledning av ovan anser jag att ytterligare uppdrag för att främja byggemaskaper i dagsläget inte är nödvändiga.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 27 oktober 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att kommunstyrelsen tillstyrker motionen
2. Därutöver vill vi anförda följande:

I stadsbyggnadsborgarrådets svar på motionen tas inte ställning för eller emot förslaget att stadsbyggnadskontoret ges i uppdrag att utreda möjligheten att tillskapa ett antal markanvisningar som är riktade till byggemenskaper. Det framgår vidare att staden har en positiv inställning till byggemenskaper men inte har för avsikt att på något sätt agera för att byggemenskaper i enighet med motionens intentioner skall komma till stånd i Stockholm.

Remissammanställning

Ärendet

Peter Wallmark (SD) har väckt en motion om särskilda markanvisningar för byggemskaper i kommunfullmäktige. I motionen beskrivs övergripande ett antal projekt med byggemskaper som genomförts i andra städer. Föreningen Byggemskapers analys av fördelarna med byggemskaper återges också. I motionen framhålls därefter att en eller flera markanvisningar bör göras till byggemskaper, bestående av grupper av hushåll med intresse av att driva stadsbyggnadsprojekt, till marknadsmässiga priser. Motionärens förslag till beslut är att stadsbyggnadskontoret ska ges i uppdrag att utreda möjligheten att till skapa ett antal markanvisningar som är riktade till byggemskaper.

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 ska Stockholm ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga.

Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Enligt budget ska staden arbeta för fler typer av boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemskaper, kompiskontrakt och kollektivhus.

Stadsledningskontoret konstaterar att både stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden sedan flera år bedriver ett arbete för att främja alternativa boendeformer som till exempel byggemskaper. Staden medverkar bland annat i projektet Divercity, som finansieras av Vinnova. Inom projektet bedrivs ett arbete för att förbättra förutsättningarna för byggemskaper genom utveckling av policy, tjänster och verktyg, främst riktade till bygrupper och kommuner.

Stadsledningskontoret anser mot bakgrund av ovanstående att det inte behövs ytterligare uppdrag, men vill i sammanhanget lyfta att om uppdrag kring markanvisningar ska ges, ska dessa riktas till exploateringsnämnden som ansvarar för stadens markinnehav och upplåtelser av denna och inte till stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om särskilda markanvisningar för Byggemenskaper 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.

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. 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.

Enligt budget 2021 för Stockholms stad ska exploateringsnämnden arbeta för alternativa boendeformer så som kooperativ hyresrätt, coliving, byggemenskaper och kollektivhus. Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga.

Exploateringsnämnden ansvarar för markförvaltning och markexploatering inom stadens gräns, således också för politiska beslut om tilldelning av markanvisning till en eller flera byggaktörer.

Enligt den definition som Föreningen för Byggemenskap använder är byggemenskap ”en grupp av människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad”.

Det handlar om att organisera sig i en grupp för att kunna agera byggaktör. Grunden är att det är de som ska använda och bo i huset som har det avgörande inflytandet över vad som byggs. Detta har framförallt i Tyskland blivit ett vanligt sätt att genomföra bostadsprojekt.

I Sverige har fortfarande relativt få projekt för byggemenskaper startats och genomförts. Det innebär att det ännu inte finns en självklar svensk modell och att det som genomförs får betraktas som pilotprojekt. Upplåtelseformen för byggemenskaper kan variera. Baserat på erfarenheterna från Tyskland är bostadsrätt och ägarlägenheter troligen de mest lämpliga.

Exempel på byggemenskaper i Sverige är t.ex. Ekobyn i Björkhagen och Urbana Villor i Malmö.

I Linköpings kommun har det funnits särskilt avsatta tomter för byggemenskaper, utifrån ett tydligt politiskt uppdrag.

Linköpings erfarenhet av byggemenskaper är att det förutsätter ett större engagemang från kommunens sida jämfört med projekt där mer etablerade byggbolag är inblandade.

dade. Byggemaskaper saknar också mÅnga gÅnger den ekonomiska uthÅllighet som krÅvs i de fall detaljplaneprocessen drar ut pÅ tiden.

För att få svar pÅ hur byggemaskaper kan stÅrka sin fÖrmÅga att genomföra projekt ingår Stockholms stad i ett forskningsprojekt, DiverCity, som kommer att pÅgå under tvÅ år. DiverCity syftar till kunskapsbyggande kring byggemaskaper i en svensk kontext och kommer att drivas i en projektgrupp bestÅende av aktörer från olika kompetensområden relevanta för processutveckling kring byggemaskaper.

DiverCity genomförs med stöd från Vinnova.

Samma krav kommer att stÅllas pÅ byggemaskaper som stÅlls pÅ övriga företag och organisationer när det gäller ekonomi, enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

StadsbyggnadsnÅmnden

StadsbyggnadsnÅmnden beslutade vid sitt sammantrÅde den 26 augusti 2021 följande.

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

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

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

StadsbyggnadsnÅmnden och dess kontor intar en positiv hÅllning till byggemaskaper. Det är ett uppdrag från kommunfullmäktige, men det avspeglas också i nÅmndens verksamhet. Bland annat har nÅmnden och dess verksamhet studerat och informerat sig om arbetet med byggemaskaper, bÅde i Sverige och i andra länder.

Stockholms stad deltar också i ett forskningsprojekt, DiverCity, som syftar till att besvara hur byggemaskaper ska kunna förstärka sin fÖrmÅga att genomföra projekt. Projektets koordinator är Föreningen för Byggemaskaper. Statliga, kommunala, ideella och privata aktörer har deltagit.

Stadsbyggnadskontoret ser att erfarenheterna säger att nyckelfrågor som är återkommande är tillgång till juridisk kompetens och finansieringsfrågor. Detta överensstämmer med erfarenheterna från andra länder, där ofta särskilda finansierings-, support- och lotsningsorganisationer har krävts för att möjliggöra en spridning. Det har dock sällan varit planerings- eller bygglovskompetens som behövts.

StadsbyggnadsnÅmnden anvisar inte mark och genomför inte heller fastighetsutvecklingsprojekt. Stadsbyggnadskontoret anser dÅrför inte att det är lämpligt, för att möjliggöra byggemaskaper, att uppdra åt stadsbyggnadsnÅmnden att utreda markanvis-

ningar för detta. Om ansökningar om detaljplan aktualiseras intar nämnden och dess förvaltning en positiv hållning.

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 tar i sitt svar på motionen inte ställning för eller emot förslaget att stadsbyggnadskontoret ges i uppdrag att utreda möjligheten att tillskapa ett antal markanvisningar som är riktade till byggemenskaper, utan hänvisar enbart till ett forskningsprojekt.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

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

Av kontorets skrivelse framgår att stadsbyggnadskontoret har en positiv inställning till byggemenskaper men inte har för avsikt att på något sätt agera för att byggemenskaper i enighet med motionens intentioner skall komma till stånd i Stockholm.