

## Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2021/334)

### Säkran­de av enkla lokaler för småföretag och kultur

Motion av Peter Wallmark (SD)

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

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

#### Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige beskriver Peter Wallmark (SD) att småskalig näringsverksamhet bidrar till en stadsdels attraktivitet och liv men att det svårt att få lönsamhet på uthyrning av lokaler vilket gör att det sämre motiverar att bygga dessa i nyproduktion. I motionen framförs att ansvaret för hyressättning och lämpliga lokaler bör delas mellan privata aktörer och staden. För att åstadkomma detta föreslås en modell för att staden i projekt med över tio bostäder, och/eller över 1 000 kvm boarea, ska ställa krav på att en procent av motsvarande bostadsyta uppförs och upplåts separat för lokaler lämpliga för verksamheter samt att det ska vara en förutsättning för markanvisning eller bygglov. Vidare framförs att lokalerna ska upplåtas med självkostnadshyra till lämplig företrädare i staden som ska ha rätt att ta ut hyra och uthyra lokalerna till lämpliga verksamheter, företrädesvis småföretagare inom service- eller kultursektorn. I syfte att säkra lokaler för verksamheter med lägre lönsamhet samt att bidra till trygga och levande stadsmiljöer med levande bottenvåningar föreslås att stadsbyggnadskontoret får uppdrag att vidare utreda och föreslå en lösning utefter förslagen modell.

## Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, kultur- och turismnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Farsta stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare ärendet till dotterbolagen AB Svenska Bostäder ("Svenska Bostäder") och Stockholm Business Region ("SBR"). Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning har svarat genom ett kontorsyttrande.

*Stadsledningskontoret* vill understryka att staden värnar om att stadsdelsområden utanför den centrala staden blir levande mötesplatser med förutsättningar för arbetsplatser, kulturliv m.m. men att behovet av lokaler alltid bör baseras på lokala näringslivsanalyser.

*Exploateringsnämnden* menar att man arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret med ambitionen att tillskapa lokaler i bottenvåningar där det är möjligt i enlighet med Vision 2040, budgetmål, investeringsstrategin, kulturstrategiska program samt Näringslivspolicy 2020-2024.

*Kultur- och turismnämnden* ställer sig generellt positiv till förslag som säkrar lokaler för kulturverksamheter och ser det som intressant att den föreslagna modellen handlar om sambanden mellan bostadsprojekt och behovet av kulturlokaler i syfte att skapa trygga och levande stadsmiljöer.

*Stadsbyggnadsnämnden* anför att stadsbyggnadskontoret är positivt till de mål som motionären ger uttryck för men avseende motionens förslag på modell så ser stadsbyggnadskontoret flera utmaningar.

*Farsta stadsdelsnämnd* konstaterar att förvaltningen delar motionärens uppfattning om att det behövs fler lokaler och mark för företag och kulturverksamheter men ser svårigheter med den föreslagna modellen.

*Norrmalms stadsdelsnämnd* anför att stadsdelsförvaltningen håller med om att det finns ett behov av tillgängliga lokaler för småskalig näringsverksamhet men att den föreslagna lösningen i motionen strider mot 2 kap 8 § i kommunallagen (2017:725), där det fastställs att individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det.

*Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning* framför att förvaltningens ansvar inte omfattar stadsbyggnads- och exploateringsfrågor och har därför inget att erinra angående remissen.

*Stockholms Stadshus AB* anser att det är viktigt att skapa förutsättningar för arbetsplatser, kulturliv samt levande och trygga bottenvåningar när staden utvecklas. Däremot anser koncernledningen, liksom dotterbolagen, att det före-

slagna en-procentkravet har en god intention men att det kommer att vara svårt att uppfylla i praktiken.

## Mina synpunkter

Jag delar motionärens, liksom flertalet av remissinstansernas, uppfattning om vikten av att staden värnar om att stadsdelsområden utanför den centrala staden blir levande mötesplatser med förutsättningar för arbetsplatser, kulturliv m.m. Att planera för levande bottenvåningar är en viktig fråga för stadsbyggnadsnämnden och något som den grönbå majoriteten prioriterar. I år antogs även Stockholms stads första kulturstrategiska program, som syftar till att få staden att växa med kultur genom att inkludera ett kulturperspektiv tidigt i stadsbyggnadsprocessen och att öka samverkan både inom staden mellan förvaltningar och bolag men också med andra offentliga och privata aktörer.

Motionären föreslår att staden i projekt med över 10 bostäder och/eller över 1000 kvm boarea ska ställa krav på att en procent av motsvarande bostadsyta uppförs och upplåts för småföretag och kulturverksamheter i nyproduktion. Detta för att småskalig näringsverksamhet bidrar till en stadsdels attraktivitet och liv. Även om levande bottenvåningar och verksamheter bidrar till en levande stadsmiljö finns det emellertid svårigheter med föreslagen modell. Precis som stadsledningskontoret anför kan inte staden subventionerna företag eftersom det snedvrider konkurrensen och strider mot 2 kap. 8 § kommunallagen (2017:725) där det framgår att individuellt stöd till enskilda näringsidkare endast får lämnas om det finns synnerliga skäl. Staden riskerar också stora kostnader för hyreskontrakt som eventuellt inte blir uthyrda i andra hand. Slutligen vill jag nämna att stadsbyggnadsnämnden endast förfogar över lokaler på det sätt dessa regleras i detaljplanen eller bygglov och det är en utmaning för kommunen att hävda en användning i nya detaljplaner som ligger i konflikt med en fastighetsägares vilja. Motionen får därmed anses besvarad.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motionen

**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 10 november 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:

Det är ofta svårt för bostadsbyggarna – och i förvaltningsskedet för exempelvis en bostadsrättsförening – att få tillräcklig lönsamhet på uthyrning av lokaler. Det kan leda till att lokaler i bottenvåning för uthyrning ej byggs. Det är synd och bör stävjas då småskalig näringsverksamhet bidrar till en stadsdels attraktivitet och liv. Ett café, bageri eller närbutik i ett nyproducerat bostadsområde kan öven antas höja värdet på bostäderna.

Behovet av lokaler till rimliga kostnader på lämpliga platser kan vara svårt att motivera i nyproduktion. Det finns en risk att de ekonomiskt svagare verksamheterna, som utgör stadens kulturella infrastruktur riskerar att slås ut – både musikscener, verkstäder och ateljéer men också lokal service och serveringar kan ha svårt att bära sina kostnader.

Ansvar för att det finns lämpliga lokaler med rimliga hyror kan inte helt läggas på de privata aktörerna. Här har staden en möjlighet att säkra det som kan kallas en kollektiv nytta. Denna sorts lokaler är viktigt för att uppnå målet om en levande och trygg stadsmiljö, liksom för det småskaliga näringslivets utveckling. Det bör också understrykas att det inte handlar om subventionering av privat verksamhet. Syftet med motionen är att säkra lokaler för verksamheter med lägre lönsamhet och att bidra till en mer trygg och levande stadsmiljö genom det som populärt benämns som levande bottenvåningar.

## Remissammanställning

### Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige beskriver Peter Wallmark (SD) att småskalig näringsverksamhet bidrar till en stadsdels attraktivitet och liv men att det svårt att få lönsamhet på uthyrning av lokaler vilket gör att det sämre motiverar att bygga dessa i nyproduktion. I motionen framförs att ansvaret för hyressättning och lämpliga lokaler bör delas mellan privata aktörer och staden. För att åstadkomma detta föreslås en modell för att staden i projekt med över tio bostäder, och/eller över 1 000 kvm boarea, ska ställa krav på att en procent av motsvarande bostadsyta uppförs och upplåts separat för lokaler lämpliga för verksamheter samt att det ska vara en förutsättning för markanvisning eller bygglov. Vidare framförs att lokalerna ska upplåtas med självkostnadshyra till lämplig företrädare i staden som ska ha rätt att ta ut hyra och uthyra lokalerna till lämpliga verksamheter, företrädesvis småföretagare inom service- eller kultursektorn. I syfte att säkra lokaler för verksamheter med lägre lönsamhet samt att bidra till trygga och levande stadsmiljöer med levande bottenvåningar föreslås att stadsbyggnadskontoret får uppdrag att vidare utreda och föreslå en lösning utefter förslagen modell.

### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, kultur- och stadsbyggnadsnämnden, Farsta stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare ärendet till dotterbolagen AB Svenska Bostäder ("Svenska Bostäder") och Stockholm Business Region ("SBR"). Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning har svarat genom ett kontorsyttrande.

## Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens arbete med lokalupplåtelse till näringsliv och civilsamhälle är betydelsefullt för att nå kommunfullmäktiges mål 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv, mål 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov samt mål 2.4 Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.

Stadsledningskontoret vill understryka att staden värnar om att stadsdelsområden utanför den centrala staden blir levande mötesplatser med förutsättningar för arbetsplatser, kulturliv samt levande och trygga bottenvåningar när staden utvecklas. Mindre företag är viktiga för sysselsättningen lokalt samt bidrar till att ge service och kultur i närområdet. Behovet av lokaler bör dock alltid baseras på lokala näringslivsanalyser.

Det föreslagna en-procentkravet bedöms vara svårt att uppfylla då förutsättningarna skiljer sig åt mellan olika platser och att alla lägen inte lämpar sig för lokaler eller en viss typ av verksamhet. Att tillskapa lokaler där det finns ett bristande kundunderlag riskerar dessutom att leda till hög omflyttning och tomställda lokaler, vilket i sin tur leder till otrygghet och förlorade intäkter.

Staden kan inte heller subventionera företag då det snedvrider konkurrensen och strider mot kommunallagen (2 kap 8 §) i vilken det fastställs att kommuner får genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen men att individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare endast får lämnas om det finns synnerliga skäl för det. Att hävda synnerliga skäl i det här sammanhanget är svårt och skulle kräva en omfattande administration för att utreda varje enskilt fall.

Stadsledningskontoret kan vidare konstatera att genom förslaget i motionen riskerar staden att binda upp sig på stora kostnader för hyreskontrakt som riskerar att inte bli uthyrda i andrahand. En ytterligare aspekt att ta hänsyn till är att kulturverksamheter ofta är momsbefriade, vilket innebär att stadens fastighetsbolag i rollen som fastighetsägare inte kan lyfta ingående moms på kostnader hänförliga till lokaler för detta ändamål. Detta innebär att dessa lokaler är dyrare att bygga, vilket innebär en större ekonomisk risk för staden som byggaktör.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att motion om säkrande av enkla lokaler för småföretag och kultur anses besvarad med hänvisning till vad som anförs 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 1 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret med ambitionen att tillskapa lokaler i bottenvåningar där det är möjligt i enlighet med Vision 2040, budgetmål, investeringsstrategin, kulturstrategiska program samt Näringslivspolitik 2020-2024.

Exploateringskontoret erfarenhet av de ekonomiska förutsättningarna för lokaler i bottenvåningar i förort och närförort är att självkostnadspriset (nyproduktionskostnaden) i många fall överstiger marknadshyran. I de fall lokaler i bottenvåningarna ändå etableras blir resultatet i praktiken att värdet av bostäderna subventionerar lokalerna i bottenvåningen. Som motionären själv beskriver så antas att lokaler i bottenvåningen bidrar till ett områdets attraktivitet och ökat värde vilket då tillfaller fastighetsägarna vilket också motiverar att bostäderna får bära den ekonomiska bördan av lokalerna.

En lösning där ett kommunalt bolag som anvisas enbart lokalytorna och som sedan utan subventionering av staden ska hyras ut till en nivå i paritet med marknadshyran är i de flesta fall inte realistiskt.

Ytterligare ett hinder är att exploateringskontoret måste förhålla sig till kommunallagens regler om krav på god ekonomiskhushållning och förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Exploateringskontoret deltar i ett förvaltningsövergripande arbete med arbetsplats- och näringslivsfrågor i syfte att ge bättre förutsättningar för kontors- och arbetsplatser. Kontoret förordar att staden i första hand bör verka för en stadsplanering som främjar näringslivet utveckling på marknadsmässiga villkor.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att nämnden av styrker motionärens förslag.

## **Kulturnämnden**

**Kulturnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 15 juni 2021 följande.

Kulturnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

**Kulturförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 4 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

När Stockholm växer behöver kulturlivets infrastruktur utvecklas i takt med de nya behov som uppstår och med fokus på lika möjligheter att ta del av och skapa kultur. Stadsplaneringen ska därför redan i tidiga skeden identifiera eventuella behov och pröva möjligheten att inkludera lokaler och platser för kulturupplevelser och föreningsliv.

Kulturförvaltningen ställer sig generellt positiv till förslag som säkrar lokaler för kulturverksamheter. Många verksamheter inom kulturella och kreativa näringar är småföretagare, nästan 80 procent av företagen är enmansföretag. Goda förutsättningar för lokaler för konst och kultur är en viktig del av bygget av den hållbara och attraktiva storstaden.

Förvaltningen ser det som intressant att den föreslagna modellen handlar om sambanden mellan bostadsprojekt och behovet av kulturlokaler i syfte att skapa trygga och levande stadsmiljöer. Om motionens förslag utreds vidare av stadsbyggnadskontoret kan kulturförvaltningen bidra med kunskap och kompetens om kulturaktörers behov av lokaler och verksamhetsutveckling.

## **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.

Stadsbyggnadskontoret är positiv till de mål som motionären ger uttryck för. Levande bottenvåningar och verksamheter som bidrar till en levande stadsmiljö med en dagbefolkning är ett mål som stadsbyggnadsnämnden arbetar för och har arbetat med under lång tid.



Vad gäller motionens förslag på modell för detta så ser stadsbyggnadskontoret två utmaningar. Den första är att det enda sätt som stadsbyggnadsnämnden förfogar över för att säkerställa en användning, eller som det går att villkora ett bygglov med, är vad som går att reglera i detaljplanen. Där är kontorets erfarenhet att det är en utmaning för kommunen att hävda en användning i nya detaljplaner i konflikt med fastighetsägarens vilja.

Om fastighetsägaren vill använda sina lokaler för andra ändamål än det som gällande plan anger, då oftast av ekonomiska skäl, så brukar det vara svårt för nämnden att i längden hävda att planändring är olämplig, särskilt om fastighetsägaren inte kan nyttiggöra lokalen utifrån det som planen anger.

Vad gäller att styra användningen genom markanvisnings- eller exploateringsavtal så säger dock erfarenheten att lagen bara, möjliggör det under en begränsad tid. Det är av den anledningen fastighetskontoret, exempelvis, äger lägenheter i ombildade bostadsrättsföreningar för att säkerställa tillgången på lokaler för allmänna behov så som gruppbostäder.

Motionen pekar dock på en möjlig lösning för att komma förbi utmaningen med att fastighetsägare inte får ytor som planlagts som lokaler uthyrda. Det förslås ske genom att staden förhyr dessa till självkostnadshyra och sedan hyr ut dessa till service- och kulturverksamheter. Kontoret vet att det har skett tidigare, inte minst inom kulturförvaltningens verksamhet, men vet inte hur utbredd sådan verksamhet är idag. Kontoret har dock svårt att se att det kan innebära något annat än en subvention.

För lokaler där lokalen har potential för ett högre hyresuttag än självkostnadshyran kommer sannolikt inte hyresrelationen vara beständig, såvida inte fastighetsägaren själv värdesätter verksamheten. För lokaler där självkostnadshyran överstiger potentialen så torde det innebära en form av subvention, även om det kanske sällan skulle bli uppenbart.

För lokaler där en annan användning, exempelvis bostäder, skulle medge en högre intäkt än självkostnadshyran skulle sannolikt planändringsförfrågningar enligt ovan aktualiseras, precis som sker idag.

Vad gäller förslaget av villkor för markanvisningen, följd av en självkostnadsförhyrning från staden, så skulle sannolikt det avspeglas i priset i exploateringsavtalet. Skulle sedan lagstiftningen inte möjliggöra att funktionen upprätthålls, exempelvis genom att hyresförhållandet upphör eller planen ändras, så skulle det innebära en slags gåva till byggherren och/eller fastighetsägaren.

En ytterligare aspekt på förslaget är att de minsta lokalerna skulle bli väldigt små (från ca 10 kvm) och därmed svårutnyttjade. Därutöver trivs många verksamheter i kluster, vilket föreliggande modell inte verkar för eller uppnår.

Sammantaget är kontorets erfarenheter att det är en utmaning att genom myndighetsutövningen hävda en planeringstanke, såvida inte denna också bärs av den berörda fastighetsägaren, svarar mot en efter frågan på hyresmarknaden eller utgör ett entydigt allmänt intresse som staden måste hävda. En långsiktig fastighetsägare, offentlig eller

privat, som har ett intresse för syftet och/eller området är enligt kontoret den bästa garanten i de fall marknaden inte enkelt kan generera önskat resultat.

Avslutningsvis ska återigen framhållas att stadsbyggnadskontoret inte har någonting emot de ambitioner om levande bottenvåningar eller levande stadsdelar som motionen ger uttryck för. Eftersom utmaningarna, utifrån kontorets analys, mest ligger i att hitta långsiktiga förutsättningar i att förvalta lokalerna så anser dock inte kontoret att stadsbyggnadsnämnden ska uppdras att utreda en modell för detta. Inte minst eftersom en av nyckelfrågorna är eventuella kostnader eller att värdera risken för att en modell kan utgöra otillåtna offentliga stöd till verksamheter.

## **Farsta stadsdelsnämnd**

**Farsta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2021 följande.

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på en motion från Peter Wallmark, Sverigedemokraterna, om säkrandet av enkla lokaler för småföretag och kultur.

*Reservation* anfördes av Leif Söderström (SD), *bilaga 1*.

**Farsta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 1 juli 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Både Farsta och flera av stadens andra yttre stadsdelsområden har ett underskott av arbetsplatser jämfört med stadens genomsnitt och är i behov av fler arbetsplatser och verksamheter som bidrar till en levande, trivsamt och trygg miljö.

Arbetsplatskvoten (hur dagbefolkningen förhåller sig storleksmässigt till nattbefolkningen) i Farsta är 0,4 vilket kan jämföras med stadens snitt på 1,2. Inte minst stadens mindre, lokala centrum är i behov av ett ökat serviceutbud.

I det perspektivet delar förvaltningen motionärens uppfattning att det behövs fler lokaler och mark för företag och kulturverksamheter, både generellt och särskilt i stadsdelar som är alltför ensidigt planerade för bostäder. Blandade funktioner med både bostäder och verksamheter ger också mer levande miljöer.

Förvaltningen ser dock svårigheter med den föreslagna modellen. Enligt kommunallagen (2 kap 8 §) får kommuner visserligen genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen, men individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det. Att hävda synnerliga skäl i det här sammanhanget kan bli svårt, och det skulle också krävas en omfattande administration att utreda i varje enskilt fall.

Om staden ska hyra ut lokalerna i andra hand till samma hyra som staden själv betalar till byggherren, det vill säga självkostnadshyra, skulle det dessutom innebära

konkurrensfördelar för de företag som får tillgång till lokalerna. Sannolikt skulle också efterfrågan bli större än tillgången, vilket innebär att staden skulle behöva välja vissa näringsidkande kommunmedlemmar framför andra och därmed komma att frångå den kommunala likställighetsprincipen.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

## **Norrmalms stadsdelsnämnd**

**Norrmalms stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2021 följande.

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av Julian Kroon (SD), *bilaga 1*.

**Norrmalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 9 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen håller med om att det finns ett behov av tillgängliga lokaler för småskalig näringsverksamhet. Förvaltningen finner dock att den föreslagna lösningen i motionen strider mot 2 kap 8 § i kommunallagen, där det fastställs att *individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det*.

I övrigt anser stadsdelsförvaltningen att frågan om anläggandet av lokaler för olika verksamhetstyper redan regleras på ett tillfredsställande sätt i stadens olika detaljplaner. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

## **Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning**

**Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 2 juli 2021 har i huvudsak följande lydelse.

[Click here to enter text.](#)Förvaltningens ansvarsområden regleras av stadsdelsnämndernas reglemente framställt av Kommunfullmäktige (Kfs 2020:15). Bland ansvarsområdena ingår inte ansvar för, samt expertis om, stadsbyggnads- och exploateringsfrågor. Ansvaret för dessa fackfrågor hanteras respektive nämnd och förvaltning. Förvaltningen har därför inget att erinra angående remissen.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 30 augusti 2021 har i huvudsak följande lydelse.

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen anser i likhet med Svenska Bostäder och Stockholm Business Region att det är viktigt att skapa förutsättningar för arbetsplatser, kulturliv samt levande och trygga bottenvåningar när staden utvecklas. Däremot anser koncernledningen, liksom dotterbolagen, att det föreslagna en-procentkravet har en god intention men att det kommer att vara svårt att uppfylla i varje projekt och menar att en lokalt anpassad behovsanalys bör ligga till grund för planeringen av verksamhetslokaler i nybyggnadsprojekt.

### **Underremiss**

**Svenska Bostäders** tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Svenska Bostäder strävar alltid efter att skapa socialt hållbara stads- och boendemiljöer. Bolaget ställer sig generellt positivt till att skapa förutsättningar för blandade arbetsplatser, kulturliv samt levande och trygga bottenvåningar och bidrar gärna till detta ändamål. Att i varje enskilt nybyggnadsprojekt tillgodose ett krav på verksamhetslokaler motsvarande en procent av bostadsytan bedöms dock svårt att uppfylla eftersom förutsättningarna skiljer sig åt på olika platser och alla lägen inte lämpar sig lika bra för lokaler eller en viss typ av verksamhet. Förutsättningar måste finnas för att företagen skall kunna bedriva en legitim verksamhet och ha råd med lönekostnader med sociala avgifter, råvaror från bra leverantörer och så vidare.

Att tillskapa lokaler där det finns ett bristande kundunderlag riskerar att leda till hög omflyttning och tomställda lokaler, vilket i sin tur leder till otrygghet och förloerade intäkter. Att tillskapa många lokaler i perifera och semi-perifera delar av staden kan även medföra en risk att lokala centrum utarmas. En ytterligare aspekt är att kulturverksamheter ofta är momsbefriade, vilket innebär att vi som fastighetsägare inte kan lyfta ingående moms på kostnader hänförliga till lokaler för detta ändamål. Detta innebär att dessa lokaler är dyrare att bygga, vilket innebär en större ekonomisk risk för oss som byggaktör.

Av ovan nämnda anledningar menar Svenska Bostäder att en lokalt anpassad behovsanalys bör göras i varje enskilt fall och mängden lokalyta anpassas därefter, i samråd med stadsbyggnadskontoret. Svenska Bostäder gör i varje projekt en bedömning av vilken volym som är lämplig på platsen, vilka lägen inom detaljplanen som är strategiska samt vilken typ av verksamhet som tros fungera på platsen.

Sammanfattningsvis ställer Svenska Bostäder sig positivt till att skapa förutsättningar för blandade arbetsplatser, kulturliv samt levande och trygga bottenvåningar.

Bolaget bedömer dock att det föreslagna en-procentkravet kommer att vara svårt att uppfylla i varje projekt och menar att en lokalt anpassad behovsanalys bör ligga till grund för planeringen av verksamhetslokaler i nybyggnadsprojekt.

**Stockholm Business Regions** tjänsteutlåtande daterat den 24 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bolaget ser positivt på initiativ som är till gagn för företagandet stort som smått. Det är viktigt att mindre verksamheter får hyra lokaler till rimliga priser och det finns behov av den typen av lokaler på marknaden. I dag är det oftast rivningskontrakt som av mindre verksamheter anses ha ”rimliga” hyror. Det är dock inte enkelt att lösa denna fråga. Staden kan inte subventionera företag eftersom det snedvrider konkurrensen, inte heller ta på sig stora kostnader för hyreskontrakt som riskerar att inte bli uthyrda i andra hand. Samtidigt vill staden se att stadsdelsområden utanför den centrala staden blir levande mötesplatser. Mindre företag är viktiga för sysselsättningen lokalt och bidrar till att ge service och kultur i närområdet. Huruvida ett krav på byggherrar att avsätta en viss procentandel av BOA för detta som därefter ska hyras av - och hanteras vidare i - staden är den rätta vägen är tveksamt då de lokala förutsättningarna varierar kraftigt. Däremot bör det alltid – utifrån lokala näringslivsanalyser prövas hur blandningen av lokaler och bostäder i nyproduktionsområden kan struktureras.

## 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:

Det är positivt att kontoret i detta ärende ger ett tydligt förslag till beslut. Tydliga förslag till avslag eller bifall till en motion eller i en annan typ av ärende underlättar hanteringen av ärenden och motioner.

Kontoret gör i sin skrivning en fullt korrekt analys: ”Exploateringskontoret erfarenhet är att nyproduktionskostnaden (självkostnadspriset) för lokaler i bottenvåningar i förort och närförort i många fall överstiger marknadspriset. Oavsett ägare kommer sådana lokaler att vara olönsamma.” Dock har kontoret tyvärr missuppfattat innehållet i motionen, vad gäller de ekonomiska villkor som motionen föreslår.

I motionen står:

”I projekt med över 10 bostäder, och/eller över 1 000 kvm BOA, ställer staden som krav att 1 procent av motsvarande bostadsyta uppförs och upplåts separat för lokaler lämpliga för verksamheter.

Detta krav är en förutsättning för att i förekommande fall markanvisning eller bygglov skall ges till byggherre. Dessa lokaler upplåts till lämplig företrädare för staden, exempelvis Stadsholmen, till självkostnadshyra. Stadens företrädare har rätt att i sin tur hyra ut dessa lokaler till lämpliga verksamheter, företrädesvis småföretagare inom service- eller kultursektorn.”

I kontorets sammanfattning av motionens innehåll står:

”Motionärens förslag är att kommunstyrelsen ger stadsbyggnadskontoret ett uppdrag att utreda och föreslå att ett krav om minst 1 % av bostadsprojekts area ska utgöras av lokaler för småföretag och kultur vid markanvisning och bygglov. Lokalerna skall, enligt motionens förslag, anvisas till och förvaltas av ett av stadens bolag där hyran skall vara självkostnadspris (nyproduktionskostnaden) utan subventionering av staden.”

Motionen föreslår INTE att de lokaler som staden anvisas vid beslut om markanvisning skall hyras ut till en hyra som baseras på ”nyproduktionskostnaden”. Ett sådant förslag skulle vara i princip poänglöst, eftersom det inte skulle påverka de ekonomiska realiteterna för dessa lokaler.

Motionen föreslår att staden som en del i en förhandling om markanvisning erhåller lokaler vilka uppförs av och bekostas av den som bygger fastigheten/fastigheterna. Staden erhåller således dessa lokaler som en delbetalning, från byggaren till staden. Det innebär att staden erhåller en viss mängd lokaler i ett projekt, vilket motiverar att

priset för markanvisningen justeras nedåt – jämfört med om projektet inte hade innehållit några lokaler som tillföll staden.

Detta kan ses som en mindre variant av så kallad ”förhandlingsplanering”. Ett exempel på ”förhandlingsplanering” var byggandet av Globen där – mycket kortfattat uttryckt - byggherrar erhöll rätt att bygga kontor i området kring Johanneshov, mot att byggarna bekostade byggandet av arenan Globen. Staden erhöll då en arena för sport och kultur utan att själv behöva göra denna investering. Om byggandet av Globen inte ingått i projektet hade staden kunnat kräva/erhålla en högre summa för markanvisning av kontor i området.

Exploateringskontoret har således helt rätt i denna skrivning i sitt utlåtande:

”En lösning där ett kommunalt bolag som anvisas enbart lokalytorna och som sedan utan subventionering av staden ska hyras ut till en nivå i paritet med marknadshyran är i de flesta fall inte realistiskt.”

Tolkningen av motionens innehåll bygger således på ett i sammanhanget beklagligt men också allvarligt missförstånd. För att förtydliga: Staden erhåller lokaler av den aktör som bygger. Lokalerna utgör en del av betalning för markanvisning. Dessa lokaler ägs av ett av stadens bolag. Stadens bolag hyr ut dessa lokaler till valfria aktörer. Staden sätter själv hyresnivån för dessa lokaler. Hyresnivån kan således ligga under gällande marknads- eller nyproduktionspris.

Kontoret skriver även följande: ”Ytterligare ett hinder är att exploateringskontoret måste förhålla sig till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.” Dessa frågor är självfallet viktiga och bör behandlas helt i enlighet med de regelverk som finns.

Dock finns det inget som hindrar att staden vid markanvisning ger en ”ekonomisk fördel” till projekt som delvis innehåller lokaler – i jämförelse med bostäder. Ett exempel förtydligar detta: I ärende 16 till denna nämnds sammanträde har staden föreslagit ett fastställande av en markanvisning i Bredäng till RAW Property AB. Markpriset fastställs till 11 500 kr/ljus BTA. I det fall kommersiella lokaler byggs i del av huset fastställs markpriset till 3 000 kr/ljus BTA. Genom detta förfarande har staden i detta projekt givit en ekonomisk fördel för de eventuella lokaler som byggs i projektet. Detta förfarande kan rimligen inte innebära ett undantag mot kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot stöd till enskilda näringsidkare eller EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar vi därför på att kontoret ser över förslaget en gång till och därefter återkommer till nämnden med ett förslag till beslut.

Avslutningsvis vill vi påtala att det redan nu finns exempel på att staden som fastighetsägare väljer att ej ta ut nyproduktions- och/eller marknadshyror för lokaler i stadens ägo, till exempel ateljéer för konstnärer. Dessa positiva exempel, där staden som fastighetsägare möjliggör för verksamheter som annars ej skulle kunna bedrivas, kan tas som en av flera utgångspunkter i en förnyad behandling av motionens egentliga förslag.

## **Stadsbyggnadsnämnden**

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

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

Vi ser positivt på den sakliga beskrivningen av den aktuella problemställningen från kontorets sida. Vi delar kontorets uppfattning att frågan om levande bottenvåningar är viktig och att utmaningarna i hög grad handlar om att skapa långsiktiga förutsättningar för detta. Frågan om eventuell subvention av verksamheter är också komplex. Som kontoret påpekar har en delvis liknande modell tillämpats av kulturförvaltningen.

## **Farsta stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av Leif Söderström (SD) enligt följande.

1. Stadsdelsnämnden föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker motionen.
2. Därutöver vill vi anför följande:

En motion har inkommit till kommunfullmäktige syftande till att säkra enkla lokaler för småföretag och kultur. Detta ska förverkligas genom att ställa krav på byggherrar att minst 1% av nybyggd bostadsyta upplåts för lokaler till separata verksamheter i mindre skala. Motionen har remitterats till stadsdelsnämnden. Redan innan coronapandemin fördes det diskussioner om de småskaliga verksamheternas praktiska lokaltillgång i Stockholm. Sedan dess har situationen allvarligt förvärrats, då den fysiska handeln minskat till fördel för e-handeln vilket skapat en situation där det blir än mer olönsamt för fastighetsägare att hyra ut mindre lokaler i markplan. Cafeer, bagerier och närbutiker spelar en viktig roll i att skapa ett tryggt Stockholm. De ger liv till platser och gör Stockholm till en intressant plats att bo på. Sverigedemokraterna anser det därför vara av stor vikt att Stockholms stad främjar tillgången till enkla lokaler för småföretag och kultur – för att bygga ett tryggt och levande Stockholm.

## **Norrmalms stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av Julian Kroon (SD) enligt följande.

1. Att nämnden tillstyrker motionen
2. Därutöver vill vi anför följande:

En motion har inkommit till stadsdelsnämnden syftande till att säkra enkla lokaler för småföretag och kultur. Detta ska förverkligas genom att ställa krav på byggherrar att



minst 1% av nybyggd bostadsyta upplåts för lokaler till separata verksamheter i mindre skala. Redan innan coronapandemin fördes det diskussioner om de småskaliga verksamheternas praktiska lokaltillgång i Stockholm. Sedan dess har situationen allvarligt förvärrats, då den fysiska handeln minskat till fördel för e-handeln vilket skapat en situation där det blir än mer olönsamt för fastighetsägare att hyra ut mindre lokaler i markplan. Caféer, bagerier och närbutiker spelar en viktig roll i att skapa ett tryggt Stockholm. De ger liv till platser och gör Stockholm till en intressant plats bo. Sverigedemokraterna anser det därför vara av stor vikt att Stockholm stad främjar tillgången till enkla lokaler för småföretag och kultur - för att bygga ett tryggt och levande Stockholm.