

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 264 01**Till**
Exploateringsnämnden
2021-08-26

Redovisning av ansökningar om markanvisning. Motion av Peter Wallmark (SD). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sammanfattning

I en motion föreslår Peter Wallmark (SD) att exploateringskontoret ges i uppdrag att för ledamöterna i exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden sammanställa en förteckning över samtliga inkomna markanvisningsansökningar under pågående mandatperiod.

Exploateringskontoret delar uppfattningen om betydelsen av att tydligt redovisa kriterier och gjorda bedömningar gällande ansökningar om markanvisning. Att däremot, 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.

Remissen

I en motion föreslår Peter Wallmark (SD) att exploateringskontoret ges i uppdrag att för ledamöterna i exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden sammanställa en förteckning över samtliga inkomna markanvisningsansökningar under pågående mandatperiod.

I motionen framhålls att 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 enligt motionen 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.

Enligt motionen skulle denna redovisning ge politiska företrädare möjlighet att syna och lyfta fram förslag som i normala fall ej skulle ha kommit upp till politisk behandling.

Detta stämmer, enligt förslagsställaren, även väl med skrivningarna i stadens markanvisningspolicy:
”Staden bör vid valet av byggherre också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar att etablera sig i Stockholm.”

I de fall sökande ej önskar denna form av offentlig redovisning bör detta självfallet respekteras.

Denna redovisning föreslås därefter göras löpande kvartalsvis. Förteckningen skall innehålla följande punkter:

- Sökande aktör och eventuella samarbetsparter
- Datum för inlämning av ansökan
- Kortfattad beskrivning av ansökan, plats och innehåll
- Handläggare av ansökan
- Redovisning av hur ansökan hittills har hanterats
- Redovisning av, i förekommande fall, plan för fortsatt behandling
- Redovisning av, i förekommande fall, motiv för avslag och datum för detta

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 1 september 2021. Ärendet har beretts av exploateringskontorets förvaltningsledning i samråd med administrativa avdelningen.

Exploateringskontorets synpunkter

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 kunskapsbaserade 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 kreditvärdigheten hos byggaktören. I bedömningen ingår en undersökning av bolagets organisationsstruktur, betalningsförmåga, 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 stadsbyggnadskontoret 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 revisionskontor. Det har då konstaterats att nämnden sammanfattningsvis bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Efter synpunkter från revisionskontoret uppdaterade kontoret sina mallar för att skälen till varför kontoret väljer visst anvisningsförfarande 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 däremot, 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.

Slut

Bilagor

1. Motion av Peter Wallmark (SD) om redovisning av ansökningar om markanvisning