

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 264 01

Till
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Motion av Peter Wallmark (SD) om hantering av inkomna markanvisnings- ansökningar. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sammanfattning

I en motion skriver Peter Wallmark (SD) att det för stadsbyggnadsnämndens ledamöter, liksom för aktörer som lämnat in markanvisningsansökningar, vore värdefullt att få en samlad bild av inkomna ansökningar och hur dessa behandlas.

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 exploateringskontorets uppdrag. Det handlar om stora värden, stadens gemensamma tillgångar.

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

Exploateringskontoret
Förvaltningsledning

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 01
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

markanvisningsprocess. Det skulle innebära omfattande administration, som står i strid med uppdragen om att förenkla och snabba på processerna för ny bebyggelse.

Motionen

I en motion skriver Peter Wallmark (SD) att det för stadsbyggnadsnämndens ledamöter, liksom för aktörer som lämnat in markanvisningsansökningar, vore värdefullt att få en samlad bild av inkomna ansökningar och hur dessa behandlas.

Motionären anser att det 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.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 21 maj 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 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 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 (2020/1257) av Peter Wallmark (SD) om hantering av inkomna markanvisningsansökningar 2020-09-29.