

Tid Torsdagen den 26 augusti 2021 kl. 16.30 – 16.50
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen den 7 september 2021, §§ 1-5, 7, 12-24, 26-29

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 26 augusti 2021, §§ 6, 8-11, 25

Johan Nilsson

Emilia Bjuggren

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden

Annika Elmlund (M)

Bo Sundin (M)

Arne Fredholm (M)

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP)

Susanne Wicklund (C)

Anders Göransson (S)

Maria-Elsa Salvo (S)

Jonathan Metzger (V)

Christina Wallmark (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Susanne Urban (V) för Clara Lindblom (V)

Ersättare:

Niklas Sandstedt (M)

Mikael Valdorson (M)

Bo Fellström (M)

Fredrik Sand (M)

Joakim Rönnbäck (L)

Ylva M Larsson (MP)

Torsten Lindström (KD)

Ida Mohlander (S)

Andreas Lind (S)

Catharina Gabrielsson (V)

Anders Edin (SD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Jenni Almgren, Timmie Aspelin, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Lena Holm, Eleonor Eklind Forslin, Sara Lundén, och Daniel Roos samt borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård.

§ 12**Säkrande av enkla lokaler för småföretag och kultur.****Motion av Peter Wallmark (SD). Svar på remiss**

Dnr E2021-01851

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 1 juni 2021.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V) föreslår (se beslutet).
- 2) Christina Wallmark (SD) föreslår att nämnden tillstyrker motionen, samt att därutöver anföra 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. Lokaler 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.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin m.fl. (MP), Susanne Wicklund (C), vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Jonathan Metzger m.fl. (V).

Reservation

Christina Wallmark (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet
Timmie Aspelin