

Tid Torsdagen den 14 december 2023 kl. 16.45 – 17.40
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Onsdagen den 20 december 2023 §§ 1-9, 11-20, 22-27,
29-46

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 14 december 2023, §§ 10, 21, 28

Anders Österberg

Fredrik Sand

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Anders Österberg (S) ordföranden

Dennis Wedin (M) vice ordföranden §§ 2-46

Margareta Stavling (S)

Ida Mohlander (S)

Clara Lindblom (V) §§ 1-42, 44-46

Lennart Tonell (MP)

Fredrik Sand (M)

Anders Edin (SD) §§ 1-42, 44-46

André Nilsson (L) §§ 1-42, 44-46

Svante Linusson (C)

Tjänstgörande ersättare:

Johan Ekwall (M) § 1 för Dennis Wedin (M)

Emil Bustos (S) §§ 1-42, 44-46 för Anders Göransson (S)

Tove Lönsstad (S) § 43 för Anders Göransson (S)

Maj-Len Eklund (S) § 43 för Clara Lindblom (V)

Agneta Sundberg (V) för Jonathan Metzger (V)

Robert Stahre (M) för Rita Valanko (M)

Johan Ekwall (M) § 43 för Anders Edin (SD)

Torbjörn Ebérus (M) § 43 för André Nilsson (L)

Ersättare:

Tove Lönsstad (S) §§ 1-42, 44-46

Bengt-Olov Tengmark (S) §§ 1-42, 44-46

Maj-Len Eklund (S) §§ 1-42, 44-46

Felix Schartner Giertha (MP)

Johan Ekwall (M) §§ 2-42, 44-46

Torbjörn Ebérus (M) §§ 1-42, 44-46

Aron Modig (KD) §§ 1-42, 44-46

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Thomas Andersson, Jenni Almgren, Göran Carlberg, Eleonor Eklind Forslin, Britta Eliasson, Sverker Henriksson, Lena Holm, Anders Johnson, Niklas Karlsson, Jonas Norberg, Carolina Zandén och nämndsekreterare Kerstin Thörner, samt borgarrädssekreteraren Sonja Pagrotsky och personalföreträdaren Luis Lopez §§ 1-7.

§ 9**Förslag till riktlinjer för markanvisning**

Dnr E2023-04081

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP):

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del exploateringskontorets förslag till riktlinjer för markanvisning samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner riktlinjerna.
2. Exploateringsnämnden uppmanar kommunstyrelsen att inför kommande remittering revidera förslaget till riktlinjer för markanvisning i enlighet med följande medskick:

Vi välkomnar kontorets förslag till riktlinjer för markanvisning. Det här är ett viktigt steg för att säkerställa kontrollen över stadsutvecklingen. Några principer är särskilt viktiga för stadens markpolitik och de genomsyrar på ett bra sätt förslaget till riktlinjer:

- a. Hållbarhet ska genomsyra alla beslut.
- b. Social hållbarhet och ekologisk hållbarhet ska vara lika framskjutna.
- c. Transparensen ska öka.
- d. Skärpta krav för att vara med och utveckla Stockholms stad, både genom ökade seriositetskontroller och stärkt uppföljning.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 23 november 2023. Kontoret föreslår att nämnden beslutar att:

- a. för sin del godkänna exploateringskontorets förslag till riktlinjer för markanvisning samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner riktlinjerna.

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

- 1) Ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP) föreslår (se beslutet).

- 2) Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:
- a. Att avslå exploateringskontorets förslag till beslut.
 - b. Att exploateringskontoret återkommer till nämnden med ett nytt förslag till riktlinjer för markanvisning utifrån vad som anförs nedan.
 - c. Att därutöver anföra följande:

Stadens nuvarande markanvisningspolicy togs fram under 2015 och förtjänar i allt väsentligt en uppdatering. Detta har Moderaterna även föreslagit i vår budget för 2024. Vi såg därför fram emot att ta del av förslaget till nya riktlinjer, men tvingades tyvärr snabbt konstatera att dessa har politiserats av den rödgröna majoriteten.

- Referenserna till Stockholms stads budget 2024 ska strykas i sin helhet. Nuvarande markanvisningspolicy innehåller inte en enda sådan referens, vilket är den kloka vägen att gå med tanke på att riktlinjerna ska hålla över fler år. Men också med tanke på att de behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet.
- Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Riktlinjerna ska således inte förhålla sig till budget, den gäller endast i ett år vilket innebär ett kortsiktigt perspektiv som riskerar att förändras snabbt.
- Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktör ska hyra ut till, exempelvis genom krav på inlämnande av hyresrätter till bostadsförmedlingen. Stadens uppgift är att underlätta för aktörer som vill vara med och utveckla Stockholm, men föreliggande förslag till riktlinjer går i mångt och mycket tyvärr i rakt motsatt riktning.
- Avsnitten som redogör för stadens centrala dokument med riktlinjer och policy behöver kompletteras med småhus- och villastrategin. Aktuellt förslag nämner inte det dokumentet alls, trots att det antogs i bred politisk enighet i stadsbyggnadsnämnden och därmed får direkt inverkan på markanvisningsprocessen.

Avslutningsvis finner vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte har förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Om så hade skett så hade det funnits goda möjligheter att hitta en gemensam och hållbara inriktning i frågan. Tyvärr har vi sett liknande arbetssätt från den socialdemokratiskt ledda majoriteten tidigare när det gäller centrala policydokument, inte minst trygghetsprogrammet och det reviderade idrottspolitiska programmet.

- 3) Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.
- 4) André Nilsson (L) föreslår med stöd av Svante Linusson (C) att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Under det gångna året har vi noterat ett antal direktanvisningar som getts, där vi anser att andra metoder till anvisning vore lämpligare, för att ge fler aktörer möjligheten att utveckla vår stad. Ska vi säkra transparenta och rättvisa markanvisningsprocesser är det viktigt att det finns tydliga regler och krav, särskilt vid direktavvisningar utan möjligheter för andra aktörer att delta. För att minska risken med otillbörliga fördelar till enskilda aktörer som i sin tur motverkar konkurrens och utveckling borde direktanvisningar utan något jämförelseförfarande användas ytterst sparsamt. Vi förordar en tydlig lista med specificerade krav ska finnas om när det går att frånga jämförelse vid direktanvisningar. På så sätt blir det transparent och likagällande för alla aktörer.

Att bryta bostadssegregationen är och kommer vara en av stadens största utmaningar i lång tid framöver, där flera typer av insatser från flera av stadens förvaltningar kommer behövas. För exploateringsnämnden är en av dessa insatser att verka för att uppnå en blandad stad vid markupplåtelse, där hyresrätter, bostadsrätter och egnahem ges utrymme i områden som idag har en brist på dessa boendeformer.

Däremot ställer vi oss skeptiska till att varje enskilt projekt ska genomgå tunga sociala analyser för att mota segregationen, detta kan både bli tidskrävande och kostsamt. Vi ser det som mer gångbart och effektivt att arbeta med tydliga mål och krav i markupplåtelsearbetet. Liberalerna har exempelvis tidigare haft förslag om krav på sociala kontrakt, och andra kategoribostäder, insprängda i kommande bostadshus när markanvisning avgörs.

Staden kan och bör, genom ett förtydligande av markanvisningspolicyn, ställa krav på att fler sociala bostäder byggs – och att fler aktörer ges möjligheten att exploatera på stadens mark.

Förslaget till nya riktlinjer för markanvisning behöver inkludera:

- Konkreta krav för när direktanvisningar är lämpliga som metod
- Tydligare krav för transparens för att motverka jäv, korruption och/eller att privata aktörer inte missgynnas i relation till kommunala bolag.
- Att skifta fokus från betungande sociala analyser vid varje projekt till mer tydliga och konkreta krav som faktiskt gör skillnad.

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Anders Österberg m.fl. (S), Clara Lindblom m.fl. (V) och Lennart Tonell (MP).

Reservation

Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Anders Edin (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till kontorets förslag.

André Nilsson (L) och Svante Linusson (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till André Nilsson (L) förslag.

Ersättaryttrande

Aron Modig (KD) lämnar ersättaryttrande enligt följande:

Varje kommun som genomför markanvisningar ska enligt lagen anta riktlinjer kopplat till detta avseende kommunens mål för byggande, handläggning och markprissättning. Enligt nämndens budgetuppdrag ska revideringen av nuvarande markanvisningspolicy genomföras för att säkerställa översiktsplanens styrkraft och premiera projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet. Det är beklagligt att majoriteten väljer att presentera kraftfullt politiserade riktlinjer som snarare tar utgångspunkt i vänsterstyrets egna ambitioner än i en stärkt genomförbarhet av stadens översiktsplan, vilken beslutades i relativt bred enighet av fullmäktige år 2018.

Vi välkomnar att man stärker hållbarhetsperspektivet i riktlinjerna, såväl socialt som ekologiskt; likaså att man inrättar krav på byggherrar att uppvisa frihet från brottsmisstankar. Vi motsätter oss däremot starkt att vänsterpartierna i revideringen inför krav på byggherrar att ingå avtal med stadens bostadsförmedling för att bygga privata hyresrätter. Att tvinga byggherrar att avsäga sig rådigheten över sitt eget bestånd kommer inte att leda till fler hyresrätter och går tvärt emot riktlinjernas mål om att bidra till en hög produktionstakt.

Avslutningsvis anser vi inte att det är lämpligt för staden att ställa krav på vare sig byggherrarnas rekrytering, personalpolitik eller sammansättningen av hyresgäster i byggaktörens bestånd. Intentionen att bygga en socialt hållbar stad får inte leda till tvingande detaljstyrning av privata företag. Att premiera markanvisningar baserat på huruvida man anställer lokalbor i stadsdelen man vill bygga i, har kollektivavtal eller godtar hyresgäster i bidragsberoende riskerar att slå mycket fel och på sikt leda till en förvärrad bostadsbrist.

Vid protokollet
Kerstin Thörner