

Tid Torsdagen den 22 augusti 2024, kl. 16:00-16:25
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justerat Måndagen den 2 september 2024 §§ 1-6, 8, 19-27, 29-69
Anslaget Tisdagen den 3 september 2024 §§ 1-6, 8, 19-27, 29-69

Omedelbart justerade paragrafer

Justerat Torsdagen den 22 augusti 2024 §§ 7, 9-18, 28
Anslaget Måndagen den 26 augusti 2024 §§ 7, 9-18, 28

Jan Valeskog

Jonas Naddebo

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Jan Valeskog (S), ordföranden
Jonas Naddebo (C), vice ordföranden
Bsrat Asgedom Mebrahtu (S)
Maria-Elsa Salvo (S)
Maria Mustonen (V) §§ 1-23, 25-69
Aidin Zandian (V)
Cecilia Obermüller (MP)
Johan Nilsson (M)
Annika Elmlund (M)
Mats Johnsson (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Joel Stade (S)	För Per Strängberg (S)
Sara Stenudd (V) § 24	För Maria Mustonen (V)
Christer H Sjöblom (M)	För Kristina Lutz (M)
Marie Della Morte Pålstam (L)	För Björn Ljung (L)

Ersättare:

Katrin Nyström (S)
Humaun M. Kabir (S)
Emilia Wikström Melin (S)
Sara Stenudd (V) §§ 1-23, 25-69
Jonas Darai (V)
Oscar Gullberg (MP)
Julian Kroon (SD)
Mikael Blomstrand (C)

Tjänstepersoner:

Dessutom närvarade Mikael Andersson Ståhl, Monika Joelsson, Martin Schröder, nämndsekreterare Sara Högne och Fabian Lind, borgarrådssekreterarna Adam Valli Löfgren, Hanna Amin, William Ejeborg och Helena Andersson samt personalrepresentant Luis Lopez §§ 1-15

Stadsbyggnadsnämnden

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

§ 12

Förslag till riktlinjer för markanvisning, Svar på remiss från kommunstyrelsen, Dnr 2024-08139-1.6

Beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt stadsbyggnadskontorets förslag:

- 1 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
- 2 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation

Samtliga ledamöter för Moderaterna reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Mats Johnsson (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Marie Della Morte Pålstam (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Handlingar i ärendet

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande från den 3 juli 2024.
Bilaga § 12

Tjänsteutlåtandet avser svar på remiss från kommunstyrelsen om förslag till riktlinjer för markanvisning.

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

- 1) Ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V), Cecilia Obermüller (MP) och vice ordföranden Jonas Naddebo (C) föreslår (se beslutet).
- 2) Johan Nilsson m.fl. (M) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag till beslut samt 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 budgetreservation för 2024. Inför remissrundan fann vi det synnerligen anmärkningsvärt att den rödgröna majoriteten inte hade förankrat förslaget till riktlinjer för markanvisningar med oppositionen. Denna kritik kvarstår. 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.

Innehållet som sådant är för otydligt gentemot marknadsaktörerna, det behöver kondenseras till det absolut viktigaste och kravnivån måste sänkas i dessa tidiga skeden. Det handlar om lagstiftning, stadens centrala dokument och riktlinjer som har en bred politisk förankring över blockgränserna. Riktlinjerna behöver vara grundläggande nog för att hålla även vid ett majoritetsskifte, annars riskerar de att snabbt bli inaktuella. Tyvärr är de föreslagna riktlinjerna alltför politiserade med en hög detaljreglering. Sammantaget gör detta att det i de föreslagna riktlinjerna saknas en hållbar långsiktighet.

Staden ska heller inte ställa krav på vem en aktörer 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.

- 3) Mats Johnsson (SD) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå föreliggande förslag samt att därutöver anföra följande:

Riktlinjer för markanvisning bör inkludera att Stockholms områden generellt inte ska förtätas om det finns ett lokalt folkligt motstånd mot detta, nya flerbostadshus ska inte byggas nära existerande bostadshus om de riskerar att försämra boendemiljön för närboende, villatomter i villaområden ska inte bebyggas med flerfamiljshus. Vi anser även att staden ska öppna upp för byggemenskaper, dvs exploateringar som drivs av boende. Exempelvis skulle befintlig brf eller liknande sammanslutningar kunna gå ihop och föreslå bygge på en kommunal tomt. Alternativt om en grupp av familjer går ihop väljer ut en tomt och upphandlar byggherre, med stöd av staden.

- 4) Marie Della Morte Pålstam (L) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande:

För att 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.

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. När staden nu antar en ny policy för markanvisning där markanvisningen ska ske i en senare del av processen är det viktigt att detta inte leder till att enskilda aktörer varken gynnas eller missgynnas i processen beroende på vilka personliga kontakter man har med beslutsfattare.

För att minska risken med otillbörliga fördelar till enskilda aktörer som i sin tur motverkar konkurrens och utveckling förordar vi en tydlig lista med specificerade krav ska finnas när det går att frångå 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 stadsbyggnadsnämnden 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.

Förslaget till nya riktlinjer för markanvisning behöver inkludera krav för när direktanvisningar är lämpliga, och när direktanvisningar tillämpas bör följande kriterier framhållas:

- Krav ska kunna ställas på markanvisning för innovationen, som t ex lägre hyror.

- Krav ska kunna ställas på LSS- och andra bostadsformer för särskilda behov.
- Krav ska kunna ställas för sociala bostäder, där staden med fördel kan samarbeta med den idéburna sektorn.

Beslutsgång

Ordföranden Jan Valeskog (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V), Cecilia Obermüller (MP) och vice ordföranden Jonas Naddebo (C).

Särskilt uttalande

Ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Mustonen m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Exploateringsnämndens förslag till riktlinjer för markanvisning är ett verktyg som styr samhällsbyggnaden mot ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. För att säkerställa detta är det viktigt att staden ska ta initiativet för den övergripande samhällsbyggnaden.

Ett viktig led i detta arbete är möjligheten till markanvisning i ett senare skede av planprocessen, för att skapa bättre förutsättningar att uppnå stadens krav och ambitioner.

I det fortsatta arbetet behöver organisatoriska modeller, befogenheter att beställa planer och planarbetets finansiering tydliggöras med utgångspunkten att exploatörerna även i fortsättningen står för plankostnaderna.

Genomförandekompetensen är en viktig förutsättning för ett framgångsrikt planarbete och den behöver säkerställas även vid planering innan markanvisning.

Vice ordföranden Jonas Naddebo (C) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Centerpartiet delar ambitionen att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande, socialt och ekologiskt hållbar stad. Vi välkomnar att riktlinjerna för markanvisning ses över, men det ska inte ske för att hantera en tillfällig marknadssvacka eller byggkris, utan för att långsiktigt skapa en bättre stad. För oss är det avgörande att metoder för markanvisningar bidrar till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

Vi behöver planera staden inte enbart för att få rum med så många bostäder som möjligt utan också för att bostadsområdena som växer fram ska ha god tillgång på

förskolor, idrottsytor, grönområden och rum för kultur och möten. Det är viktigt att de nya riktlinjerna för markanvisning främjar skapandet av mervärden för Stockholms invånare. De ska vara ett verktyg för att utforma sammanhängande och välplanerade stadsdelar, snarare än isolerade projekt.

Centerpartiet befärar dock att det finns risk för överreglering och byråkratisering i de föreslagna riktlinjerna. Detaljerade krav och stadens starkt styrande roll i den initiala planprocessen kan kväva innovationskraften och avskräcka nytänkande byggaktörer. Byggaktörerna, med sina etablerade relationer inom forskning och utveckling, har insikt i de senaste vetenskapliga och teknologiska framstegen inom områden som material och hållbarhet. Det är av yttersta vikt att kontorets kompetensförsörjning inte blir en flaskhals som hindrar effektivitet och mångfald i byggandet.

Långa ledtider i detalj- och planprocesserna är ett stort problem, då dessa bidrar till högre byggkostnader och därmed färre byggda bostäder. Även om de nya riktlinjerna inte minskar de totala ledtiderna, ser vi positivt på att markanvisningar under senare skede av planprocessen kan korta ned tiderna för byggaktörerna. Detta skulle kunna ge mindre aktörer, som inte har lika stora ekonomiska muskler, en möjlighet att engagera sig i stadsutvecklingsprojekt.

Stockholm byggs hållbart genom att blanda olika boendeformer. Enligt förslaget ska inkomna förslag bland annat bedömas utifrån hur väl de motverkar segregation. Det är välkommet, eftersom nuvarande majoritet endast går fram med fler hyresrätter i redan hyrestäta områden. Förslagen ska även bedömas utifrån hur väl de bidrar med överkomliga bostäder. Centerpartiet har skarpare förslag, bland annat att ställa villkor på en andel öronmärkta billigare bostäder vid markanvisning. Vid nybyggnation ska bostäder riktade till resurssvaga hushåll integreras med andra former av bebyggelse för att minska segregationen. I vår stad ska alla få plats och människor med olika erfarenheter ska kunna träffas i sin vardag.

Underrättelse

Kommunstyrelsen ska underrättas om beslutet.