

### **Motion om tillämpning av samt förslag på ändringar i kommunens ”Riktlinjer för markanvisning” (Diarienummer: KS/2015:793, från 31 mars 2016).**

Bakgrunden till denna motion är att vi upplever att styrdokumentet ”Riktlinjer för markanvisning” i praktiken inte tillämpas och därför behöver förtydligas både för Förvaltningen, Samhällsbyggnadsnämnden och Kommunfullmäktige. När det gäller försäljning av kommunens mark är det extra viktigt att vi har tydliga riktlinjer för beslutsordning och en uppföljning av att denna följs för att få de bästa förutsättningar för byggande i kommunen, ta tillvara medborgarnas intressen och för att minimera risker för nepotism, s.k. ”svågerpolitik eller vänskapspolitik”, och korruption.

Enligt kommunens ”Riktlinjer för markanvisning – Styrdokument i Botkyrka kommun” (Diarienummer: KS/2015:793, från 31 mars 2016), tillämpar kommunen tre metoder för markanvisning: anbud, direktanvisning och markanvisningstävling (enligt nedan):

#### **Anbud** (försäljning med budgivning)

Vid anbudsförfarande framgår de förutsättningar och krav som gäller för det aktuella markområdet i det förfrågningsunderlag som tas fram av kommunen. Förfrågningsunderlaget annonseras i lämpliga medier och på [www.botkyrka.se](http://www.botkyrka.se). Anbudet kan i vissa fall avse idéer om utformning och användning.

#### **Direktanvisning** (försäljningen sker med opartisk värdering)

Direktanvisning används till exempel när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav, när kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål (till exempel ett innovativt bostadsprojekt eller en företagsetablering), när markanvisningen ingår i markbytesaffär eller när markanvisningen bidrar till ökad mångfald avseende till exempel aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

#### **Markanvisningstävling** (idéprovning och försäljning med anbud)

Markanvisningstävling används främst i speciella fall när platsen eller ändamålet så kräver, till exempel vid projekt där arkitektur, nytänkande, teknikutveckling eller utmanande lokala förutsättningar tillsammans med ekonomi behöver prövas. Ett program tas fram av kommunen som beskriver förutsättningarna. §

#### **Nuvarande beslutsgång i samband med markanvisning**

”Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att en markanvisning ska ske för ett visst område samt vilken tilldelningsmetod som ska användas.” (Riktlinjer för markanvisning – Styrdokument i Botkyrka kommun” Diarienummer: KS/2015:793, från 31 mars 2016). Det är alltså Samhällsbyggnadsnämnden som ska besluta om markanvisningen ska ske genom anbud, direktanvisning eller markanvisningstävling. Oavsett vilken tilldelningsmetod som används så är det kommunfullmäktige som i slutändan godkänner marköverlåtelseavtalet/köpeavtalet.

## **Tilldelningsmetod ska tas upp som särskild punkt i beslutsunderlaget**

I praktiken verkar det som att det är Förvaltningen som förbereder ärendet till Samhällsbyggnadsnämnden och i samband med detta föreslår tilldelningsmetod. Efter att ha talat med ledamöter i nämnden har vi fått veta att tilldelningsmetod för det mesta inte ens tas upp som en särskild punkt i det underlag som Samhällsbyggnadsnämnden ska besluta om. Efter att ha talat med ledamöter med Samhällsbyggnadsnämnden visar det sig att de inte känner igen den beslutsgången som beskrivs i styrdokumentet.

Vi anser att nuvarande arbetssätt missgynnar konkurrensen och inte ger de bästa förutsättningarna för byggande i kommunen och ej heller tar tillvara medborgarnas bästa intresse. Eftersom det bland tilldelningsmetoderna förekommer direktanvisning, som i sig begränsar konkurrensen, föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar:

Att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i den beslutsprocess som avser markanvisning av kommunens mark belysa vilken tilldelningsmetod som använts och ta upp detta som en särskild punkt i de dokument som ska godkännas av Samhällsbyggnadsnämnden.

## **Allmänna krav på byggherrar ska förtydligas och belysas i beslutsunderlagen.**

Vi har gjort jämförelser med de riktlinjer för markanvisning som gäller för Huddinge kommun och vi tycker att de krav som de ställer på sina byggherrar även är tillämpliga i Botkyrka kommun. Vi anser att dessa krav ska framgå i styrdokumentet "Riktlinjer för markanvisning". Därför föreslår vi kommunfullmäktige att besluta:

Att under "§ 5 Allmänna krav på byggherrar för att få markanvisning" (kommunens styrdokument "Riktlinjer för markanvisning") lägga till följande krav:

-Ägare eller personer i byggherrens ledning får inte vara misstänkta eller dömda för brott inom området för näringslivsverksamhet.

-Byggherren får inte ha några pågående tvister, brottsutredningar eller domar kring skatt, moms, svart arbetskraft eller arbetsmiljöbrott.

-En förutsättning för att en byggherre ska tilldelas en markanvisning är att byggherren garanterar att:

Projektörer och entreprenörer som kommer att anlitas för att genomföra projektet inte har några förelägganden eller förbud från Arbetsmiljöverket, inte omfattas av tvister eller domar om skatt eller svart arbetskraft.

Att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att till Samhällsbyggnadsnämnden redovisa att de byggherrar som är aktuella för markanvisning uppfyller kraven under § 5. Då Kommunfullmäktige är ytterst ansvarig ska denna information skickas med i beslutsunderlaget till Kommunfullmäktige.

## Särskilda direktiv för direktanvisning

Vi anser att direktanvisning som tilldelningsmetod uppenbarligen är en metod som begränsar konkurrensen och begränsar möjligheterna för kommunen att få offerter från olika exploatörer i olika byggprojekt. Vi anser att det ytterst sällan ”endast är en byggherre som är aktuell” oavsett vilket projekt som avses. Denna begränsning gör i sig att man missar nya innovativa förslag från olika exploatörer. Om man ändå skulle behöva använda direktanvisning i vissa specifika fall så föreslår vi kommunfullmäktige att besluta:

Att under § 4 Beslutsgång i samband med markanvisning (kommunens styrdokument ”Riktlinjer för markanvisning”) i beslutsgången avseende direktanvisning lägger till följande steg i beslutsprocessen:

I de fall direktanvisning använts som tilldelningsmetod ska Samhällsbyggnadsnämnden i sitt underlag till Kommunfullmäktige belysa detta i en särskild punkt där det framgår att just denna metod använts, vad som motiverade det och relevanta underlag för beslut.

## Förbättra förutsättningarna för god konkurrens vid anbud och markanvisningstävlingar

Vi anser även att processen vid anbud och markanvisningstävling kan förbättras. När samhällsbyggnadsnämnden bestämt att anbud eller markanvisningstävling ska tillämpas som tilldelningsmetod så föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar:

Att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att sätta upp målet att Förvaltningen vid anbud och markanvisningstävlingar ska presentera åtminstone tre olika anbud till Samhällsbyggnadsnämnden och motivera varför en viss byggherre ska få uppdraget med utgångspunkt från de förutsättningar och krav som ställts upp. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar sedan vilken byggherre som ska få uppdraget. Allt underlag ska redovisa i ärendet till Kommunfullmäktige, då Kommunfullmäktige ska värna om medborgarnas intressen.

Vi ser idag att direktanvisning tillämpats där det känns helt orimligt att begränsa konkurrensen och inte låta fler aktörer komma med förslag och anbud. Tilldelningsmetod belyses sällan (eller aldrig) i underlagen från Förvaltning till Samhällsbyggnadsnämnden och från nämnd till Kommunfullmäktige.

Syftet med dessa ändringar är att öka konkurrensen och tillsyn, och på så sätt få de allra bästa förutsättningarna för byggande i kommunen, samt ta tillvara medborgarnas intressen. Det är också ett sätt att öka transparens och minska risken till nepotism, s.k. ”svågerpolitik eller vänskapspolitik”, och korruption i denna process.

Nils-Bertil Carlson-Estrada (TuP)  
Ledamot i fullmäktige

Christian Wagner (TuP)  
2:e vice ordförande i Samhällsbyggnadsnämnden

Per Börjel (TuP)  
2:e vice ordförande i Teknik- och fastighetsnämnden

Anders Thorén (TuP)  
Ledamot av Kommunstyrelsen