



Delprojekt D - olika organisationsalternativ – mark och exploatering

Delprojektets uppdrag är att

- Utredda och redovisa för- och nackdelar med olika organisatoriska lösningar.
- Föreslå hur verksamhet ska organiseras.
- Föreslå hur verksamheten ska regleras mellan olika parter och ta fram eventuella förslag till avtal.
- Föreslå vilka beslut som ska fattas för att kunna genomföra förändringen.



Bakgrund

- Samhällsbyggnadsnämnden har ett ansvar för kommunens bostadsförsörjning och uppdraget gällande myndighetsutövning i samhällsbyggnadsprocessen. Enligt kommunens gällande reglemente ansvarar samhällsbyggnadsnämnden för kommunens mark- och exploateringsarbete, inklusive köp och försäljning av detaljplanelagd mark för bostäder, industrier och övriga exploateringsobjekt.
- Syftet med Sankt Kors är att utveckla fastigheter som behövs för Linköpings framtida utveckling, men där det saknas möjligheter till privat finansiering.
- Efter beslutet av Kommunfullmäktige att Sankt Kors ska köpa Resmex inklusive ett utökat omlokaliseringssupdrag, kommer Sankt Kors att få en markreserv belägen kring Stångebro.
- Linköpings kommunkoncern behöver ha en gemensam syn på hur markreserven ska exploateras.
- Tidigare utredning visar att det finns risk för suboptimering och att kommunen riskerar att uppträda med olika budskap gentemot näringslivet efter förändringen.
- En annan risk är att marken på Stångebro säljs vidare eller används på ett sätt som inte gynnar stadens utveckling.
- En utmaning för Sankt Kors är att uppdraget kommer att innebära en ny verksamhet för bolaget. Sankt Kors har dock ansvarat för förvaltning, ekonomiadministration och tidigare haft VD-rollen i bolaget.



Intervjuer

- Linköpings kommun har varit skickliga på att köpa mark historiskt. Det gör att det finns en markreserv som ger kommunen goda förutsättningar för att utveckla staden.
- Stångebro och Steninge är viktiga områden för stadens utveckling, *endast markpris kan inte styra*.
- MOS har ett bra samarbete med Resmex vid köp mark som ägs i bolagsform och/eller innehåller verksamheter som ska finnas kvar fram till en framtida exploatering. *Kommunen ska inte köpa en massa bolag*.
- För att undvika missförstånd och konflikter, är det viktigt med transparens och tydliga spelregler i relationen mellan kommunen, ResMex och andra aktörer.
- Jämfört med den kommunala organisationen har Sankt Kors kortare beslutsvägar, vilket kan vara en fördel vid köp av mark.
- Samarbetet mellan Samhällsbyggnadsnämnden och Resmex vid markköp fungerar bra. Det finns enighet om målbilden. Ostlänken har tvingat fram samarbete.



Intervjuer

- Sankt Kors har låg kunskap om myndighetsutövningen i samhällsbyggnadsprocessen. Begränsat samarbete med MOS idag. Bara gällande P-husen.
- Vid nyetableringar har rollen som ResMex VD varit uppskattad från företag som ska etablera sig.
- Sankt Kors har viss erfarenhet av att utveckla mark, men har behov av att förstärka sin organisation med den kompetens som idag finns i ResMex.
- Oro för att en förändrad organisation/förändrat ansvar ska leda till felprioriteringar i hur ResMex markreserv utvecklas/exploateras.
- Sankt Kors har kompetens för att förvalta lokaler och fastigheter med befintlig verksamhet. Samhällsbyggnadsnämnden har kompetens att förvalta råmark. Lärt läxan av tidigare affärer.



Avtal

När Resmex fick sitt uppdrag att förvärva mark inom intresseområdet för nya resecentrum tecknades ett avtal mellan Linköpings kommun och Resmex.

- Avtalet innebär bland annat kommunen ska förvärva den mark som ägs av Resmex när kommunen behöver marken för planläggning eller exploatering.
- Priset för marken ska beräknas utifrån anskaffningsutgiften från Resmex med tillägg för försäljningskostnader samt rivnings- och saneringskostnader.
- I samband med revision har även kommunen garanterat att kompensera bolaget för nedskrivningsbehov.
- Avtalet reglerar också hur information ska förmedlas mellan parterna

Avtalet är i behov av att uppdateras i vissa delar.



Förslag på organisation

- Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar fortsatt för planläggning, utveckling och markanvisning av marken inom intresseområdet, i enlighet med kommunens gällande reglemente
- Mark- och exploateringsenheten på MOS har kvar nuvarande uppdrag och bemanning.
- Sankt Kors förstärker sin organisation med en ansvarig för fastighetsförvärv och försäljning. I rollen krävs också god förståelse för samhällsbyggnadsprocessen. Det är samma roll som idag finns i ResMex.
- Förvaltnings- och hyresorganisation finns kvar i Sankt Kors.



Förslag på organisation

- MOS har fokus på att köpa råmark
- Sankt Kors köper mark som finns i aktiebolag och mark där det finns befintlig verksamhet.
- Det har varit en framgångsfaktor att Resmex har haft en styrelse med kompetens från olika delar av kommunkoncernen.



Förslag på organisation

- För att uppnå såväl strategisk som operativ samordning över den kommunala marken måste avtalet mellan Resmex och Kommunen förtydligas.
- Linköpings kommun garanterar att ersätta Sankt Kors för eventuella förluster som uppkommer på grund av beslut om strategiska markköp som Sankt Kors genomför åt kommunen.



Fördelar med organisation

- Politiska överväganden vägs in.
- Flytta över personal från MOS till Sankt Kors innebär inlåsnings effekter.
- Ingen exploateringskompetens idag på Sankt Kors.
- Nuvarande modell upplevs fungera bra.
- Samarbetet mellan Resmex och MOS fungerar bra.
- Resmex och MOS är bra komplement till varandra.



Nackdelar med organisation

Kan leda till mindre avkastning

Risk för att intressenter av mark får flera motparter.



Rekommendationer

Avtalet mellan SBN/MOS och Sankt Kors måste uppdateras. I avtalet ska även rollerna beskrivas och vem som är sammankallande vid samverkan.

Det är viktigt att kommunledningsförvaltningen är med i avtalsdelen gällande värdesäkring av mark, MoS eller SBN kan inte ta kostnaden för till exempel eventuella föroreningar.

Sankt Kors måste förstärka organisationen med den kompetens som idag finns i ResMex

Sammansättningen av styrelsen är viktig för att fånga samhällsbyggnadsperspektivet. Tillsättningen av styrelse ska regleras i ägardirektivet.

