

Motion

Kommunens marktillgångar

All byggverksamhet utgör en samordning av arkitektur, teknik och ekonomi. Vad gäller samhällsbyggnad tillkommer även sociala värden som ska tillvaratas i planeringen. Med nuvarande organisation finns en förvaltning, MoS, som hanterar samhällsbyggnadens arkitektoniska, tekniska och sociala aspekter.

Kommunens marktillgångar utgör stora ekonomiska värden, 2-3 miljarder som detaljplanelagda byggrätter. Denna tillgång finns inte ens värderad. I gällande organisation är de ekonomiska värdena underordnade. Den fastighetsekonomiska kompetens som finns på MoS blir ofta begränsad till att agera inom de ramar planarkitekterna fastställer.

Det finns ingen instans som i planprocessen hävdar kommunens ekonomiska intresse i egenskap av markägare. Detta framstår som tydligt när vi ser hur planer utformas. Några exempel:

- Det ekonomiska värde som marken under jord utgör har i flera planer helt utsläcks.
- En Ulleviled kan byggas utan att det föreligger en samhällsekonomisk kalkyl
- Krav på lokaler i bottenvåning kan ställas utan att marknadsanalys görs.
- Djurgården kan börja planeras från Lambohov och in mot staden istället för tvärtom. En planering från staden och utåt innebär färre riskmoment och högre värden, då man hela tiden har stöd av etablerad infrastruktur och stadsmiljö.
- I markanvisningstävlingar kan det förekomma att mark säljs för halva priset för att man ska premiera arkitektonisk utformning, samtidigt som olika förslag mycket väl uppfyller kraven på god arkitektonisk gestaltning.
- På Kallerstad planeras enligt ÖP parkområde på den mest värdefulla marken nere vid ån, när det istället behövs generösa parkytor mot Kallerstadsleden i syfte att göra denna mark attraktiv.

Fullmäktige fick i december en redovisning av ekonomin i projektet Vallastaden där exploatering av ett markområde med cirka 1 000 lägenheter medfört en förlust. Detta utöver vad projektet kostat som Bomässa. Ett så stort projekt borde resulterat i ett stort överskott.

Det behövs en instans i kommunens organisation, fristående från MoS, som i planeringen ansvarar för det ekonomiska värde som kommunens marktillgångar utgör. Denna instans bör ligga på koncernnivå och således vara koncernövergripande och även samordna marknyttjandet mellan bolagen. Vår bedömning är att en dylik instans skulle ge ett väsentligt bättre ekonomiskt utfall i kommunens exploateringsverksamhet, detta utan att vare sig arkitektoniska, tekniska eller sociala värden skulle bli sämre.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi

Att frågan om hur det ekonomiska värdet i kommunens marktillgångar bättre ska tillvaratas blir föremål för utredning.