



Kommunens marktillgångar, svar på motion (-)

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut tillstyrks.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Motionen avslås med hänvisning till att det inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen finns en väl avvägd organisation som enligt lagstiftningen, balanserar mellan samhällets krav, kommunens mål och ett långsiktigt ekonomiskt tänkande.

Ärende

Michael Coccozza (-) och Jaleh Ramezani (-) föreslår i motion daterad 2021-02-22 att frågan om hur det ekonomiska värdet i kommunens marktillgångar bättre skall tillvaratas blir föremål för en utredning.

Motionen föreslås avslås med hänvisning till att det inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen finns en väl avvägd organisation som enligt lagstiftningen, balanserar mellan samhällets krav, kommunens mål och ett långsiktigt ekonomiskt tänkande.

Frågeställningarna som är föremål för yttrande klargörs under rubriken Bakgrund i tjänsteskrivelsen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Kommunens marktillgångar, svar på motion (-), 2021-08-18

Bakgrund

Michael Cocozza (-) och Jaleh Ramezani (-) beskriver i sin motion att kommunens marktillgångar inte finns värderade, att de ekonomiska värdena i gällande organisation är underordnade, samt att den fastighetsekonomiska kompetens som finns på Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ofta blir begränsad till att agera inom de ramar som planarkitekten fastställer.

Kommunens marktillgångar av icke exploaterad mark är i dagsläget mycket lågt värderade, ofta som råmark vid inköpstillfället. När marken utvecklas och detaljplaner upprättas ökar värdet på dessa delar markant. I den gällande organisationen inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen är det Mark- och exploateringsavdelningen som projektleder exploateringsprojekten och Detaljplaneavdelningen som projektleder delprojektet Detaljplan. I förvaltningens uppdrag ligger att vikta olika intressen mot varandra och göra sådana avvägningar så att marken används på ett sådant sätt som den är mest lämpad för. Detta innebär att kommunen gör avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. Däri inräknas även ekonomiska intressen, från såväl kommunen som enskilda marknadsaktörer. Som stöd för beslutet finns beslutade styrdokument som till exempel ”Riktlinjer för bostadsförsörjning”.

Motionärerna framför att det inte finns någon instans i planprocessen som hävdar kommunens ekonomiska intressen.

Som det ser ut idag är det kommunens Mark- och exploateringsavdelning som företräder kommunen som markägare och bevakar att kommunens marktillgångar hanteras på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt.

Motionärerna framför en rad exempel som bemöts nedan.

God stadsutveckling förutsätter att kommunen använder både detaljplan och markanvisning som verktyg för att uppnå en god och balanserad utveckling av kommunen i dess olika delar, för att bli en, än mer attraktiv plats att bo, leva och verka på. Det är en kommunal angelägenhet att planera mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Kommunen ska arbeta för, att i enlighet med lagstiftningen, främja en långsiktigt hållbar livsmiljö för dagens samhälle och för kommande generationer. Markens lämplighet bedöms i varje detaljplan och där anges vad mark- och vattenområden får användas till, exempelvis bostäder, arbetsplatser, gator och parker. Detaljplanen avgör också hur stora hus som får byggas och hur marken ska ordnas. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för detaljplaneringen. I vissa fall finns inte de tekniska förutsättningarna att uppfylla den enskilda exploatörens önskemål. I andra fall kan det vara så att exploatören inte önskar, eller inte är villig att betala för, en eventuellt tillkommande bygggrätt under mark.

Att ställa krav på lokaler i bottenvåningen handlar mycket om stadsmässighet och att skapa värden och möjligheter även i det långa perspektivet. Att bo och verka i innerstaden är eftertraktat, och stadskvalitéer är ett konkurrensmedel. Byggnader i staden behöver utformas så att de medger möjlighet till verksamheter i bottenvåningen även om behovet från marknaden inte finns vid uppförandet. Om/när behovet uppstår senare under byggnadens livslängd är det svårt att höja byggnadens bottenvåning med en meter för att få plats.

Vid översiktsplanering planeras parkområden efter markens lämplighet men också för att skapa ett attraktivt område tillgängligt för så många som möjligt. Där en attraktiv park, som lockar många människor, också höjer värdet på kringliggande fastigheter. Att utbyggnaden av Djurgården påbörjats från Lambohov är ett historiskt fattat beslut, antaget på de grunder som förelåg vid beslutets fattande, där naturreservat, befintlig infrastruktur och en önskan att knyta Universitetet och Lambohov närmare staden, spelat in.

Kommunal mark försäljs ofta i form av byggrätter. I de fall som fast prissättning används vid markanvisningstävlingar görs en bedömning av vad marknaden är villig att betala för byggrätten. Oftast är pris (kr/m² BTA) ett utvärderingskriterie, och då bestämmer marknaden priset. Arkitektonisk utformning ingår ofta som utvärderingskriterie för att styra mot kommunens visioner om hur staden skall utvecklas. Denna markförsäljning lämnar årligen ett positivt tillskott till kommunens kassa. Det är korrekt att den första etappen i Vallastaden inte hittills redovisat ett positivt ekonomiskt utfall. Men det är bara första etappen som genomförts hittills. Vid stadsbyggnadsprojekt som Vallastaden med sin expo är syftet så mycket större. Byggnationen och den genomförda mässan har resulterat i stor uppmärksamhet, gett ett stort överskott på goodwill, och gett kompetensutveckling inte bara i Linköping utan i hela Sverige. Genom detta har området förvandlats från ett tidigare C-läge till ett B-läge, där byggrätter i följande etapper har och fortsatt kommer att kunna säljas till ett högre pris.

Motionärerna framför att det behövs en instans i kommunens organisation, fristående från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, som i planeringen ansvarar för det ekonomiska värde som kommunens marktillgångar utgör, och att denna instans bör ligga på koncernnivå och således vara koncernövergripande och även samordna marknyttjandet mellan bolagen.

Motionärerna föreslår att frågan om hur det ekonomiska värdet i kommunens marktillgångar bättre ska tillvaratas, blir föremål för en utredning.

Det finns inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen en väl avvägd organisation som enligt lagstiftningen, balanserar mellan samhällets krav, kommunens mål på attraktivitet, miljöhänsyn, företagsamhet, fritidsaktiviteter och ett långsiktigt ekonomiskt tänkande, samt en process som följer beslutade

styrdokument där allmänna och enskilda intressen sammanvägs för bästa möjliga helhet. Kommunens Mark- och exploateringsavdelning företräder kommunen som markägare och bevakar att kommunens marktillgångar hanteras på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt. Förvaltningen ser därmed inget behov av en instans i kommunens organisation, fristående från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, som i planeringen ansvarar för det ekonomiska värde som kommunens marktillgångar utgör.

Ekonomiska konsekvenser

Då motionen föreslås att avslås medför det inga ekonomiska konsekvenser.

Kommunala mål

Ärendet kan relateras till Linköpings kommuns mål om ”Ett attraktivt och tryggt Linköping” där ”Linköping är den ekonomiska motorn i en växande region. Alla tar ansvar för varandra i en kommun som växer på ett socialt hållbart sätt. Organisationer och näringsliv ges förutsättningar att göra skillnad för ökad social sammanhållning och trygghet. I utvecklingen av Linköping har tätort och landsbygd lika hög prioritet. Helheten är i fokus när nya stadsdelar planeras och trafiksystemet utvecklas. Stadsmiljön är attraktiv och har en hög kvalitet där tillgänglighet för samtliga trafikslag också värnas och utvecklas. Linköpings kommun skapar förutsättningar för en hög och jämn byggtakt där fler får möjlighet att förverkliga drömmen om ett eget boende.”

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Ingen påverkan

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

[Klicka och skriv]

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige
Motionärerna