

Kommunstyrelsen

Svar på interpellation om konsekvenser av stora stadsbyggnadsprojekt

Stefan Hanna (-) har ställt ett antal frågor om stora stadsbyggnadsprojekt och mer specifikt Ulleråkersprojektet i en interpellation.

Vilka merkostnader beräknas kommunen ha haft kopplat till att möta alla extra krav som Länsstyrelsen ställde för att godkänna exploateringsplanerna av Ulleråkerområdet?

Frågan om vilka merkostnader som uppkommit behöver tolkas som; vilka uteblivna intäkter som länsstyrelsens krav medfört, då sakförhållandet rör minskad exploateringsgrad.

Del av förklaringen kan utläsas i punkten två och tre nedan även om nedskrivningarna och den förlängda genomförandetiden inte endast beror på länsstyrelsens yttranden. Det går inte att på något exakt sätt beräkna hur mycket ett enskilt yttrande från Länsstyrelsen påverkar ett projekts totalkalkyl. Frågan blir extra utmanande att besvara då förhandlingarna som genomfördes mellan kommunens och regionen (dåvarande landstinget) inte innehöll några djupare resonemang rörande markens exploaterbarhet och beaktansvärda hänsynsområden.

Det bör avslutningsvis nämnas att området ännu inte är helt planlagt och att planeringsprocesser naturligt innebär att kunskapen kring områdets exploaterbarhet höjs. Detta leder i alla typer av projekt, oaktat vilket förarbete som lagts ned vid förvärvet av marken, till att exploateringsplaner behöver revideras upp eller ner under planprocesserna.

Hur stora avskrivningar har hittills gjort kopplat till kommunens förvärv av Ulleråkerområdet?

Värdet på marktillgången har skrivits ned med totalt 567 miljoner kronor fördelat på två tillfällen; 376 miljoner kronor 2017 och 191 miljoner kronor 2019. Det bokförda värdet på marktillgången uppgår därmed till 882 miljoner kronor.

Utöver dessa nedskrivningar sker löpande avskrivning av fastighetens byggnader enligt plan.

Hur stora är de årliga räntekostnaderna för de lån kommunen tagit för att finansiera förvärvet av Ulleråkerområdet?

Av de externa lån som upptogs i samband med markförvärvet i Ulleråker återstår nu 200 miljoner kronor. Det lånet förväntas amorteras i mars 2021. Detta lån har rörlig ränta vilket ger en räntekostnad på årsbasis om ca 1,5 miljoner kronor.

Sett till kommunens kostnad för kapitalbindning, belastas markreserven med internränta. För 2020 beräknas internräntekostnaden på den icke detaljplanerade marktillgången inom Ulleråker uppgå till totalt 9,5 miljoner kronor.

Vilka lärdomar har kommunen gjort av Ulleråkerprojektet som kan tas till vara i stora nya projekt, som FÖP Bergsbrunna och spårvägsprojekten, som också berör mycket känsliga markområden?

Markköp föregås idag av mycket noggranna förstudier och beräkningar kring markens exploaterbarhet. Inom förvaltningen finns idag en idéberedningsgrupp vars syfte är att pröva projekts genomförbarhet inför förvärv och projektstart. Dedicerade markförhandlare har också tillsatts i förvaltningsorganisationen. Vidare prissätts marken idag utifrån marknadsmässiga grunder med två av varandra oberoende värderingar som bygger på kommunens egna beräkningar.

Det behöver alltid finnas en förståelse för att exploatering innebär ett medvetet risktagande där kommunen på många plan behöver verka för att minska riskerna. I ett scenario där riskerna helt är eliminerade sätts också markpriset till ett så högt värde att kommunen inte skulle kunna finansiera utbyggnad av allmän plats, eller med andra ord generera underskott genom sina exploateringsprojekt.

Nuvarande arbetsätt innebär att marken köps i ett tidigt skede till ett förhållandevis lågt pris, vilket då medför möjlighet till en stor värdeökning och positiva exploateringsnetton. Detta förfaringssätt förutsätter dock att riskerna i fråga om exploaterbarhet och tid har beaktats och låtits påverka prissättningen av marken, något som kommunen idag uppnår vid sina markköp och utvecklingsprojekt.

Erik Pelling (S)

Kommunstyrelsens ordförande