

Paragraf 64

Ärendenummer KS2023/567

## **Investeringsmedel för fastighetsförvärv**

### **Kommunstyrelsens PLEX-utskotts beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

1. till kommunstyrelsen avsätta 70 000 000 kronor för förvärv av fastigheter inom kommunen av strategisk betydelse.

### **Reservationer**

Kristjan Valdimarsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

### **Sammanfattning**

För att säkerställa samhällsbyggnad enligt kommunens visioner och mål inom Enköpings kommun krävs en markreserv med fastigheter av strategisk betydelse inom pågående och framtida utvecklingsområden.

Enköpings geografiska läge är mycket konkurrenskraftigt vilket har lett till ökad efterfrågan på mark för näringslivs- och bostadsförsörjning. Kommunen kan genom att öka det strategiska markinnehavet skapa förutsättningar och bättre rådighet över kommunens utveckling och bidra positivt till kommunens ekonomiska resultat. Enligt kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för köp av fastigheter vid strategiska markförvärv.

Mark är en förutsättning för att hantera den tillväxt som sker i Enköping. Detta ställer höga krav på markförsörjningen och driver efterfrågan på mark. För att Enköpings kommun ska ha rådighet, kontroll och kunna påverka utvecklingen i kommunen bör kommunen äga mark. Om kommunen inte äger mark i strategiska lägen har kommunen bara planmonopolet som verktyg för att säkerställa kommunens utveckling och kommunen är då beroende av de privata markägarnas tidplaner och visioner. Ett litet kommunalt markinnehav innebär att exploateringsverksamheten påverkas negativt genom att möjligheten att markfördla och få ut realisationsvinster är små. Realisationsvinster för kommunen kan uppstå vid försäljning av mark som ökat i värde till följd av stigande markpriser eller kan genom markförädling. Med ett litet kommunalt markinnehav är det huvudsakliga intäkterna exploateringsbidrag vid utbyggnad av allmän plats för att täcka kostnaderna. Utan realisationsvinster är det svårt för kommunen att ha ett ekonomiskt utrymme som möjliggör framtida inköp av strategiskt värdefull mark.

Exploatering inom kommunen sker enligt den planering som beskrivs i kommunens översiktsplan (ÖP) och i Fördjupad översiktsplan (FÖP) inom ramen för exploateringsprojekt. Det finns idag inget politiskt ställningstagande, uppdrag eller medel för att utöka kommunens markinnehav. Förvaltningen har dock identifierat mark av strategiskt värde som finns tillgänglig på marknaden. De markförvärv som avses genomföras med äskade medel är ett första steg mot en utökad markreserv och möjlighet att styra kommunens utveckling kopplat till mark.

Mark förvärvas med i huvudsak tre syften:

- del av markreserven som är av strategiskt långsiktig betydelse,
- del av markreserven för att möjliggöra fastighetsaffärer,

Den marken som förvärvas måste inte vara av strategisk betydelse för kommunens utveckling men den kan vara det för någon annan som äger mark som kommunen vill förvärva. Marken kan då användas för markbyte i en fastighetsaffär.

- För att möjliggöra en positiv resultateffekt på kort sikt.

Den mark som avses förvärvas ska alltså användas för att kommunen ska kunna påverka utvecklingen i områden i rollen som fastighetsägare. Fastigheter kommer också att förvärvas för att stärka kommunens markinnehav i strategiskt betydelsefulla områden. Mark kan vidare förvärvas för att utvecklas och förädlas genom att t ex planläggas. Mark kan också användas för att möjliggöra andra fastighetsaffärer genom markbyten i den situationen att kommunen vill förvärva mark och säljaren för att genomföra affären vill förvärva mark i ett visst område. Mark kan också förvärvas med syfte att på kort sikt ha en positiv resultateffekt. Det kan t ex vara bebyggda fastigheter där kommunen bedriver verksamhet i inhyrda lokaler där förvärvet innebär att kommunen kan kontrollera hyreskostnaden. Andra exempel kan vara att fastigheten kan planläggas för en ändrad markanvändning som ökar värdet eller att fastigheten går att stycka av i fler fastigheter som gör att delarna tillsammans är värda mer än förvärvskostnaden.

Mark- och exploateringsverksamheten har fått i uppdrag att ta fram en markstrategi som ska redovisa kommunens vision och vilja avseende det kommunala markinnehavet och kriterier för bedömning av strategiskt betydelsefull mark. Arbetet är påbörjat och kommer att slutföras under 2023.



### **Yrkanden**

Ulrika Ornbrant (C) och Linda Johansson (S) yrkar bifall till förslag till beslut.

### **Beslutsgång**

Ordförande konstaterar att ett förslag till beslut finns och frågar om kommunstyrelsens PLEX-utskott kan besluta i enlighet med detta och finner så.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2023-08-07

---

### **Beslutet skickas till:**

Mark- och exploateringsverksamheten, för kännedom  
Kommunledningsförvaltningen Ekonomi, för kännedom  
Kommunstyrelsen, för åtgärd



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Philip Hasler  
0171-627425  
philip.hasler@enkoping.se

Kommunstyrelsens plan-mark- och  
exploateringsutskottet

## **Investeringsmedel för fastighetsförvärv**

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att:

1. till kommunstyrelsen avsätta 70 000 000 kronor för förvärv av fastigheter inom kommunen av strategisk betydelse.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

För att säkerställa samhällsbyggnad enligt kommunens visioner och mål inom Enköpings kommun krävs en markreserv med fastigheter av strategisk betydelse inom pågående och framtida utvecklingsområden.

Enköpings geografiska läge är mycket konkurrenskraftigt vilket har lett till ökad efterfrågan på mark för näringslivs- och bostadsförsörjning. Kommunen kan genom att öka det strategiska markinnehavet skapa förutsättningar och bättre rådighet över kommunens utveckling och bidra positivt till kommunens ekonomiska resultat. Enligt kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för köp av fastigheter vid strategiska markförvärv.

Mark är en förutsättning för att hantera den tillväxt som sker i Enköping. Detta ställer höga krav på markförsörjningen och driver efterfrågan på mark. För att Enköpings kommun ska ha rådighet, kontroll och kunna påverka utvecklingen i kommunen bör kommunen äga mark. Om kommunen inte äger mark i strategiska lägen har kommunen bara planmonopolet som verktyg för att säkerställa kommunens utveckling och kommunen är då beroende av de privata markägarnas tidplaner och visioner. Ett litet kommunalt markinnehav innebär att exploateringsverksamheten påverkas negativt genom att möjligheten att markfördla och få ut realisationsvinster är små. Realisationsvinster för kommunen kan uppstå vid försäljning av mark som ökat i värde till följd av stigande markpriser eller kan genom markförädling. Med ett litet kommunalt markinnehav är det huvudsakliga intäkterna exploateringsbidrag vid utbyggnad av allmän plats för att täcka kostnaderna. Utan realisationsvinster är det svårt för kommunen att ha ett ekonomiskt utrymme som möjliggör framtida inköp av strategiskt värdefull mark.

Exploatering inom kommunen sker enligt den planering som beskrivs i kommunens översiktsplan (ÖP) och i Fördjupad översiktsplan (FÖP) inom ramen för exploateringsprojekt. Det finns idag inget politiskt ställningstagande, uppdrag eller medel för att utöka kommunens markinnehav. Förvaltningen har dock identifierat mark av strategiskt värde som finns tillgänglig på marknaden. De markförvärv som avses genomföras med äskade medel är ett första steg mot en utökad markreserv och möjlighet att styra kommunens utveckling kopplat till mark.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Mark- och exploateringsverksamheten, verksamheten strategisk planering, verksamheten för fastighet och kommunledningsförvaltningen.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Mark förvärvas med i huvudsak tre syften:

- del av markreserven som är av strategiskt långsiktig betydelse,
- del av markreserven för att möjliggöra fastighetsaffärer,

Den marken som förvärvas måste inte vara av strategisk betydelse för kommunens utveckling men den kan vara det för någon annan som äger mark som kommunen vill förvärva. Marken kan då användas för markbyte i en fastighetsaffär.

- För att möjliggöra en positiv resultat effekt på kort sikt.

Den mark som avses förvärvas ska alltså användas för att kommunen ska kunna påverka utvecklingen i områden i rollen som fastighetsägare. Fastigheter kommer också att förvärvas för att stärka kommunens markinnehav i strategiskt betydelsefulla områden. Mark kan vidare förvärvas för att utvecklas och förädlas genom att t ex planläggas. Mark kan också användas för att möjliggöra andra fastighetsaffärer genom markbyten i den situationen att kommunen vill förvärva mark och säljaren för att genomföra affären vill förvärva mark i ett visst område. Mark kan också förvärvas med syfte att på kort sikt ha en positiv resultat effekt. Det kan t ex vara bebyggda fastigheter där kommunen bedriver verksamhet i inhyrda lokaler där förvärvet innebär att kommunen kan kontrollera hyreskostnaden. Andra exempel kan vara att fastigheten kan planläggas för en ändrad markanvändning som ökar värdet eller att fastigheten går att stycka av i fler fastigheter som gör att delarna tillsammans är värda mer än förvärvskostnaden.

Mark- och exploateringsverksamheten har fått i uppdrag att ta fram en markstrategi som ska redovisa kommunens vision och vilja avseende det kommunala markinnehavet och kriterier för bedömning av strategiskt betydelsefull mark. Arbetet är påbörjat och kommer att slutföras under 2023.

### ***Ekonomiska konsekvenser***

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att Mark- och exploaterings verksamheten behöver tilldelas en ram för investeringar på 70 000 000 kr för att kunna genomföra fastighetsförvärv av strategiska fastigheter.

Den ekonomiska effekten av förvärv kan översiktligt beskrivas som att kapitalkostnaden (räntan), avskrivningar och driftnettot påverkar resultatet i driftbudgeten. Mark skrivs inte av medan byggnader har avskrivningstider på 30 år och uppåt och avskrivningar belastar driftsbudgeten. Därtill kommer kostnader för drift och underhåll. På intäktssidan får kommunen in hyror eller arrenden. Skillnaden mellan löpande kostnader (drift och underhåll) samt intäkterna bildar driftnettot. I det fall investeringen i sin helhet finansieras med nyupplåning kan räntekostnaden uppgå till 2 450 000 kr per år baserat på en räntenivå på 3,5 procent. Räntekostnaden belastar finansförvaltningen dvs den centrala funktionen i kommunen som rör finansiella intäkter och kostnader.

Generellt är målet att kommunens markförvärv ska vara ekonomiskt fördelaktiga eller åtminstone kostnadsneutrala. Beroende på det strategiska värdet av marken kan undantag förekomma om de är försvarbara utifrån kommunens långsiktiga strategi. Det är inte tillåtet för en kommun att förvärva eller sälja mark på icke affärsmässiga grunder. Affärsmässigheten kan bedömas t.ex. genom om förvärvet skett i konkurrens (t.ex. genom budgivning), genom värdering som inkluderar priser på orten och liknande fastigheter eller genom att nuvärdet av kassaflöden från fastigheten beräknas i en affärskalkyl i samband med förvärvet.

Det finns en potentiell positiv spiral för kommuner i tillväxt kopplat till markinnehav och exploatering. Denna ser ut som följer. Fastigheter värderas normalt utifrån nuvarande och känd framtida användning. Värdet av den framtida användningen förändras emellertid genom att kommunen beslutar om exploatering. Denna exploateringsvinst tillfaller fastighetsägaren. Kommuner i tillväxt kan därmed löpande finansiera ytterligare tillväxt genom att använda vinster från exploatering av egen mark till nya förvärv och fortsatt exploatering. I praktiken innebär detta att kommunen över tid både kommer att köpa och sälja fastigheter och att den strategiska markreserven löpande förändras.

Beroende på om marken som förvärvas är:

- bebyggd,
- planlagd,
- under planläggning,
- utpekad för ändrad markanvändning i översiktsplanen eller
- bedöms vara av strategiskt värde av andra skäl

medför förvärvet andra kostnader förutom köpeskillingen. Exempel på kostnader är kostnader för planläggning, utbyggnad av allmän platsmark och driftskostnader. De två förstnämnda är investeringskostnader. De innebär att de förs på balansräkningen och belastar resultatet i form av avskrivningar och kapitalkostnader (räntor) när projektet är avslutat. Drifts- och underhållskostnaderna belastar resultatet direkt och kan utgöras av skötsel av skog eller förvaltning av byggnader om fastigheten är bebyggd. Ytterligare en tillkommande kostnad är fastighetskatt.

Intäkterna kan bestå av framtida försäljning av mark när marken har förädlats och t ex planlagts eller byggts ut med allmän plats. Intäkter kan också bestå av hyres- eller arrendeintäkter. Både försäljningsintäkter och hyres- och arrendeintäkter har en positiv resultat effekt.

Förändringar i värdet av fastigheter kan påverka driftsbudgeten genom upp- eller nedskrivningar. En uppskrivning görs om det aktuella värdet på fastigheten är uppenbart högre än det värde som tagits upp i balansräkningen. Om värdet istället har minskat, t.ex. på grund av fallande fastighetspriser, ska en nedskrivning om värdet i balansräkningen är uppenbart för högt. I och med att kommuner normalt har en konservativ värdering upptagen i sin balansräkning är det mindre vanligt med nedskrivningar. Däremot kan övervärden realiseras i samband med försäljningar. Dessa påverkar då driftsbudgeten positivt.

### ***Sociala och miljömässiga konsekvenser***

Sociala och miljömässiga konsekvenser av detaljplaneläggning och genomförande av detaljplan är viktiga frågor att studera inom ramen för planprogramarbetet samt efterföljande detaljplanprocess.

## **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, 2023-08-07

Gunilla Fröman  
Förvaltningschef  
Enköpings kommun

Anna Ahrling  
Mark- och exploateringschef  
Enköpings kommun

### **Beslutet skickas till:**

Mark- och exploateringsverksamheten  
Kommunledningsförvaltningen Ekonomi