

Kommunstyrelsen

Försäljning av del av Norrberge 1:60 (Grönudden)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Upprätta köpeavtal för del av Norrberge 1:60 (Grönudden) med Midlanda centrum AB.
2. Uppdra till kommunstyrelsens 2:e vice ordförande och kommunchefen att underteckna avtalet.

Ärendet

Kommunens helägda bolag Midlanda Centrum AB har anmält intresse av att förvärva utvecklingsbara fastigheter av Timrå kommun.

Inriktningsbeslut (KF 2020-06-15 § 108) har fattats av kommunfullmäktige som stödjer en sådan inriktning.

Kommunstyrelsen uppdrogs att i varje enskilt fall pröva överföring och reglering av mark och tomträtter mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB enligt bolagsstyrelsens begäran och då särskilt pröva det juridiskt, verksamhetsmässigt och ekonomiskt mest fördelaktiga i regleringen och överföringen i fråga. Avsteg från inriktningen på bolagets begäran får göras om det inte anses fördelaktigt för Timrå kommun vid en sådan avvägning.

Detta ärende avser bolagets förfrågan om att förvärva del av Norrberge 1:60 Fastigheten har en areal på cirka 67 ha landareal och 33 ha vattenområde. Fastigheten ligger omedelbart söder om Midlanda flygplats. Huvuddelen av fastigheten ligger söder om E4:an, en mindre del ligger på norra sidan. Y:et är belägen inom fastigheten men föreslås inte omfattas av överlåtelsen. Fastigheten är skogbeväxt, i huvudsak lövskog. Huvuddelen av området berörs av restriktioner i form av naturvårdande skötselkrav. Extern konsult har värderat fastigheten och det bedömda marknadsvärdet uppgår till 2 500 000 kr.

Köpeavtal och värdering bedöms i huvudsak rimliga. Marköverföringen föreslås genomföras som en fastighetsreglering, vilket bedöms som en rimlig åtgärd. Det regelmässiga i en dylik affär är att köparen betalar förrättningskostnader.

Ärendets tidigare behandling

KF 2020-06-15 § 108 Inriktningsbeslut överföring och reglering av mark mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB

Beslutsunderlag

KF § 108 Inriktningsbeslut överföring och reglering av mark mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB.

Köpeavtal
Värdering
Vision 2025

Protokollsutdrag till
Kultur- och teknikförvaltningen
Tomträttshavare
Miljö- och byggkontoret
Näringslivskontoret
Midlanda Centrum AB

Exp / 2020

Förvaltningens överväganden

Köpeavtal och värdering bedöms rimliga. Det finns heller inga juridiska hinder mot att överlåta fastigheten. Beslutet följer fattat inriktningsbeslut samt ärendena om ägardirektiv, bolagsordning och aktieägartillskott.

Det som bör övervägas är vad som är ekonomiskt och verksamhetsmässigt mest fördelaktigt: att överlåta fastigheterna till bolaget för utveckling eller att låta fastigheten kvarstanna i kommunens ägo och istället dimensionera upp den egna organisationen avseende mark-, exploaterings- och utvecklingsfrågor.

Den utredning som genomförts av extern konsult avseende inriktningen att föra över tillgångar till ett kommunägt exploateringsbolag (fanns som bilaga till KF:s inriktningsbeslut) visar på möjligheter att genomföra samma utvecklingsarbete utan att överföra mark till bolaget. En uppsplittring av kommunens markägande medför totalt sett ökade kostnader framförallt för transaktioner och försäljning utan att några direkta mervärden uppstår. Samtidigt konstaterar konsultrapporten att den inte har gjort någon bedömning av koncernövergripande fördelar och nackdelar med förändringen.

Den utväxling som kommunen förväntar sig att få genom nytt ägardirektiv till bolaget samt överföring av mark från kommunen till bolaget bygger helt och hållet på att bolaget antingen:

- anlitar konsulter för att arbeta med frågor inom markjuridik och markexploatering,
- köper tjänsterna av kommunens mark- och exploateringsenhet eller
- anställer egen personal för att arbeta med dessa frågor.

Parallellt har ärendet om aktieägartillskott visat att transaktionen till ett bolag kan ske kostnadsneutralt, förutom transaktionskostnader för lagfart och motsvarande. Timrå kommun säljer marken till marknadspris till Midlanda Centrum AB. Då marken bara har ett begränsat värde (totalt 1 mnkr i balansräkningen för samtliga fastighetsdelar) så gör kommunen en vinst på 13 mnkr som redovisas i årsbokslutet 2020. Kommunen ger i nästa steg Midlanda Centrum ett aktieägartillskott på 13 mnkr som belastar resultatet 2020 vilket innebär att kommunens resultat inte påverkas av affären med markförsäljning. Midlanda Centrum AB redovisar aktieägartillskottet på balansräkning för att användas för att täcka kommande års underskott för de satsningar som behövs. På det sättet ger ägaren bolaget verktyg för att utveckla marken under flera års sikt utan att redovisa ett negativt resultat, och för kommunen är det kostnadsneutralt eftersom aktieägartillskottet tas från

markförsäljningen i fråga. De ekonomiska konsekvenserna av förslaget är därmed acceptabla för kommunen och i stort sett kostnadsneutrala, förutom transaktionskostnader som uppstår vid markförsäljning.

Syftet med bolagets verksamhet regleras av gällande bolagsordning och ägardirektiv. För att bolaget ska kunna leva upp till syftet och bidra till kommunens tillväxt, framförallt genom att utveckla och förädla mark för näringslivet, krävs finansiella muskler och tillgång till attraktiva områden att utveckla. Syftet med ett exploateringsbolag är att kunna lägga vissa tillgångar för utveckling i bolagsform och driva utvecklingen med intäkter och kapital i bolaget. Kostnader för detta kan täckas med framtida markförsäljning samt tomträttsavgälder och arrenden i bolaget på ett affärsmässigt sätt enligt gällande direktiv, och på det viset belastas inte kommunens driftbudget för mark och exploatering av kostnaderna för utvecklingen i fråga. Med beslutet prövar fullmäktige en annan verksamhetsform för mark och exploatering med försäljning av tre objektsområden som redovisas i separata ärenden. Konsultresurser och/eller personal kan belasta bolagets budget och användas till att utveckla fastigheterna, utan att det belastar kommunens ordinarie driftbudget för att bedriva utvecklingsarbetet i förvaltningsorganisationen.

Juridiskt kan och bör kommunen skapa möjligheter för att bolaget ska kunna bedriva verksamheten enligt ägardirektiv och bolagsordning. Det förutsätter tillgångar och finansiella muskler i bolaget. Det är dock av vikt att överlåtelsen sker till marknadsmässiga värderingar, inte till bokfört värde eller lägre än marknadspris, eftersom det kan tolkas som att kommunen gynnar det kommunala bolaget och därmed missgynnar andra exploateringsbolag. Bifogad värdering får antas vara en rimlig marknadsmässig värdering för överlåtelsen i fråga.

Under beredningen av ärendet har även förekomsten av föroreningar uppmärksamats. Det finns en kartläggning från 2006 som identifierar ett antal föroreningspunkter. Förekomsten av föroreningar bedöms inte vara ett hinder för överlåtelsen. Tvärt om är en exploatering på platsen en förutsättning för att föroreningspunkterna ska undersökas och vid behov åtgärdas.

För att tydligt reglera detta i köpeavtalet har den kända förekomsten av markföroreningar tydliggjorts i punkt 11. Där framgår att säljaren *som fastighetsägare* tar ansvar för förekomsten av föroreningar. Vid efterbehandling av föroreningar ställs krav i första hand till verksamhetsutövaren som har orsakat föroreningen i fråga. I vissa fall saknas en verksamhetsutövare och då kan myndigheten i särskilda fall ställa krav på fastighetsägaren. I avtalet regleras fastighetsägarens ansvar genom att krav på undersökning eller efterbehandling av föroreningar utförs och bekostas av säljaren. Avtalet hanterar inte myndighetens eventuella krav på verksamhetsutövaren som då i första hand hamnar på de verksamhetsutövare som orsakat föroreningen.

Fastigheten är värderad utifrån förekomsten av föroreningar och att säljaren kvarstår ansvaret som fastighetsägare för dessa vid affärens genomförande kända föroreningar. Om köparen ska ta över ansvaret kan riskerna och omfattningen av åtgärder som köparen kan drabbas av inom pågående markanvändning behöva vara med som en minuspost i värderingen och i valet av köpeskilling. Att ta fram en värdering utifrån förutsättningar med åtminstone tre områden för föroreningar är ett kostsamt och tidskrävande arbete. Givetvis är det görbart men tidskrävande. Det troliga är dock att ansvarsutredningar tar ytterligare tid för ett svar på kostnaden för fastighetsägaren.

I det här fallet hamnar ansvaret som fastighetsägare för föreningen på kommunen *eller* ett kommunalt bolag. En exploatering och ändrad markanvändning torde vara en nödvändig åtgärd för att delar eller hela förekomsten av föreningen ska komma att undersökas och vid behov åtgärdas i närtid. Kommunen är att betrakta som verksamhetsutövare för en av de kända föreningarna. Kommunen har möjlighet att hantera frågan parallellt med en planprocess för området, och kan med hjälp av planmonopolet också avgöra om markanvändningen i fråga kan ändras med tanke på föreningarna eller inte. Med det sagt har kommunen ändå kontroll över hanteringen av föreningarna i fråga och det är rimligt att ansvaret för de kända föreningarna *som fastighetsägare betraktat* kvarstår på kommunen men att ansvaret för föreningarna *som verksamhetsutövare betraktat* kvarstår på den som förorenat.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Andreaz Strömgren
Kommunchef