

Mark- och miljödomstolen

Endast per e-post till:
mmd.nacka.avdelning3@dom.se

Till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt

Överklagande av mark- och miljödomstolens dom i mål nr F 3235-16 samt begäran om prövningstillstånd

Överklagat avgörande

Kommunstyrelsen i Nacka ("Kommunen") överklagar Mark- och miljödomstolens vid Nacka tingsrätt dom den 31 maj 2017 (mål nr F 3235-16) att fastställa den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Nacka Orminge 1:57 ("Fastigheten") som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr.

Yrkande

Kommunen yrkar att Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så vis att markvärdet bestäms till 60 000 000 kr, motsvarande 8 000 kr/kvm BTA, och att den årliga avgälden för tomträtten till Fastigheten med en avgäldsrenta på 3 % från och med den 1 juni 2017 därmed fastställs till 1 800 000 kr.

Grund

Det föreligger förutsättning för att bestämma markvärdet till 60 000 000 kr, motsvarande 8 000 kr/kvm BTA, och därmed fastställa den årliga avgälden till 1 800 000 kr för tomträtten till Fastigheten.

Omständigheter till stöd för yrkandet

Mark- och miljödomstolen har i domskälen uppgett att markvärdet för Fastigheten skäligen ska bedömas till 6 000 kr/kvm BTA. Detta mot bakgrund av att regleringsobjektet har värdetidpunkt juni 2017, att ortsprismaterialet har en tyngdpunkt runt 2014/2015 samt den prisutveckling som skett mellan 2015 och 2017. Kommunen grundar sedan tidigare sitt yrkande på en värdering gjord av FS Fastighetsstrategi AB, daterad den 16 mars 2016 och

som tidigare är ingiven i målet. Mark- och miljödomstolen konstaterade även att marken ska värderas utifrån saluvärde på marken i avröjt skick vid regleringstidpunkten och att upplåtelseformen bostadsrätt utgör en sannolik utgångspunkt för prisbildningen.

Tillkommande jämförelseobjekt

Den 18 april 2016, § 108, beslutade kommunfullmäktige i Nacka att genomföra markanvisning genom anbudstävling för fastigheten Orminge 45:1, det så kallade Nybackakvarteret i Orminge centrum. Bilden nedan utvisar läget för fastigheten Orminge 45:1 (röd cirkel) i förhållande till Fastighetens läge (blåa rutor).



Markanvisningen delades upp i två anbudsområden med en separat tävling för varje anbudsområde.



Anbudsområde 1 (tomträttsupplåtelse) innehåller cirka 4 500 kvm BTA byggrätt för bostäder, vilket motsvarar cirka 45 lägenheter, som ska upplåtas med hyresrätt samt en byggrätt för förskola på cirka 1 000 kvm BTA och som ska utformas med minst fyra avdelningar. Anbudsområde 2 (överlåtelse) innehåller cirka 15 500 kvm BTA byggrätt för bostäder, vilket motsvarar cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform (bostadsrätt).

Genomförd anbudstävling resulterade i 10 anbud för anbudsområde 1 och 21 anbud för anbudsområde 2. En sammanställning över inkomna anbudspriser/-avgälder framgår av bilagt öppningsprotokoll, [bilaga 1](#).

En förutsättning i anbudstävlingen för anbudsområde 1 var att avgälden för förskolelokaler var fast om 50 kr/kvm BTA lokal. För anbudsområde 1 förelåg även en begränsning till upplåtelseformen hyresrätt, vilket har en inverkan på markvärdet på så sätt att mark för bostäder med upplåtelseformen bostadsrätt betingar ett högre markvärde än mark för bostäder med upplåtelseformen hyresrätt. Därav blir utgångspunkten nu för bedömning av Fastighetens markvärde de anbud som inkommit för anbudsområde 2.

Av bilaga 1 följer att högsta anbudspris för anbudsområde 2 uppgår till 15 100 kr/kvm BTA och lägsta anbudspris till 6 000 kr/kvm BTA. Inga reservationer lämnades in. Ett snitt av inkomna anbud för anbudsområde 2 (efter att ha bortsett från högsta och lägsta anbud) uppgår därmed till cirka 8 880 kr/kvm BTA $((189\,829 - 15\,100 - 6\,000)/19)$, vilket stödjer kommunens yrkande som baseras på ett markvärde om 8 000 kr/kvm BTA. Den 29 augusti 2016, § 243, beslutade kommunstyrelsen sedermera att anvisa mark för bostäder med fri upplåtelseform (bostadsrätt), anbudsområde 2, till anbudsgivare som inkommit med anbud uppgående till 12 700 kr/kvm BTA.

Med en bruttoarea om 7 497 kvm för Fastigheten innebär detta att inkomna anbud för anbudsområde 2, Nybackakvarteret i Orminge centrum, stödjer Kommunens yrkande om ett totalt markvärde för Fastigheten avrundat om 60 000 000 kr $(8\,000 \times 7\,497)$. Det av mark- och miljödomstolen bedömda markvärdet med beaktande av markanvisningstävlingen är undervärderat. Med en avgäldsrenta om 3 % ska tomträttsavgälden för Fastigheten från och med den 1 juni 2017 därmed bestämmas till 1 800 000 kr.

Skälet till att underlaget inte åberopats tidigare i målet är för att prisnivåerna inte var kända i samband med att stämningsansökan lämnades in.

Grund för prövningstillstånd

Inkomna anbud för anbudsområde 2 i markanvisningstävlingen för Nybackakvarteret i Orminge centrum, ett område som är lokaliserat ett stenkast från Fastigheten, visar att mark- och miljödomstolens bedömda markvärde om 6 000 kr/kvm BTA är för lågt.



Merparten av inkomna anbud visar snarare att de 8 000 kr/kvm BTA som Kommunen grundar sitt yrkande på hör till det lägre intervallet.

Det föreligger således förutsättning att till skillnad från mark- och miljödomstolen bestämma markvärdet till 60 000 000 kr, motsvarande 8 000 kr/kvm BTA, och därmed, utifrån en avgäldsrenta om 3 %, fastställa den årliga avgälden till 1 800 000 kr för tomträtten till Fastigheten. Den stora värdeskillnad som Kommunen nu lägger fram påvisar att mark- och miljödomstolens bedömning är felaktig. Det finns därmed anledning att betvivla riktigheten av mark- och miljödomstolens bedömning och det går inte heller utan prövningstillstånd att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen kommit fram till.

Bevisning

Till styrkande av att markvärdet för Fastigheten uppgår till 8 000 kr/kvm BTA (totalt 60 000 000 kr) och att tomträttsavgäld från och med den 1 juni 2017 och under kommande tioårsperiod därmed ska utgå med 1 800 000 kr åberopas:

1. Öppningsprotokoll markanvisningstävling Nybackakvarteret i Orminge centrum, daterat den 7 juni 2016.

Övriga bilagor

- A. Kommunstyrelsens beslut om att mark- och miljödomstolens dom ska överklagas
- B. Utdrag ur kommunstyrelsens delegationsordning

Fullmakt för undertecknad är sedan tidigare ingiven till mark- och miljödomstolen i aktuellt mål. Från och med vecka 27 till och med vecka 30 befinner sig undertecknad på semester och kommer under denna period att ha begränsad åtkomst till e-post och telefon.

Nacka som ovan

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Emelie Sunnliden".

Emelie Sunnliden

Kommunjurist

Juridik- och kanslienheten

Nacka kommun

NACKA KOMMUN		Tillhörighet	Diarienummer
Rutin , process, instruktion		EXPLOATERINGSENHETEN projekt: 9435	KFKS 2016/328
Markanvisningstävling – Nybackakvarteret		Sida	1 (8)
Namn Johan Buhre		Signatur	Giltig från 2016-06-07

Redogörelse för anbudsöppning rörande markanvisningstävling för Nybackakvarteret, anbudsområde 1 och 2

Ärende: Markanvisningstävling för Nybackakvarteret

Anbudsöppnande: 2016-06-07

Närvarande: Johan Buhre (projektledare), Anna Jansson (registrator), Maria Flemme (protokollförare)

Anbudsinfordran: Markanvisningstävling pågick från den 3 maj 2016 till den 3 juni 2016.

Sista dag för anbud: Fredagen den 3 juni 2016 kl. 16.30

Inkomna anbud: Totalt har 31 stycken anbud inkommit, varav 10 stycken inom anbudsområde 1 och 21 stycken inom anbudsområde 2. 30 stycken anbud var lämnade i förseglade kuvert och var vid öppnandet försedda med ankomststämpel. Ett anbud var lämnat via mail.

Nr	Datum (Ankomst)	Datum (Öppning)	Anbudsområde	Anbudsgivare	Antal bilagor	Avgäld/Pris
1	2016-05-31	2016-06-07	2	Järntorget byggtressenter AB Orgnr: 556501-2522 Box 1267 172 25 Sundbyberg	3	7 805 kr/kvm ljus BTA

NACKA KOMMUN		Tillhörighet		Diarienummer	
Rutin, process, instruktion		EXPLOATERINGSENHETEN		KFKS 2016/328	
Markanvisningstävling – Nybackakvarteret		projekt: 9435		Sida	
Namn Johan Buhre		Signaturen		2 (8)	
				Giltig från 2016-06-07	

2	2016-05-31	2016-06-07	2	2	5	6 500 kr/kvm ljus BTA
3	2016-06-01	2016-06-07	2	2	5	12 000 kr/kvm ljus BTA
4	2016-06-01	2016-06-07	1	1	6	367 kr/kvm ljus BTA
5	2016-06-02	2016-06-07	2	2	4	9 400 kr/kvm ljus BTA

NACKA KOMMUN

Tillhörighet

EXPLOATERINGSENHETEN
projekt: 9435

Diarienummer

KFKS 2016/328

Rutin , process, instruktion

Sida
3 (8)**Markanvisningstävling – Nybackakvarteret**

Namn

Johan Buhre


Signatur




Giltig från

2016-06-07


6	2016-06-02	2016-06-07	1	Fastsam Orgnr: 556545-2157, 556566-2300, 556972-6416 Libeno Invest AB Mandel Fastigheter AB Active Fastighet AB	20	193 kr/kvm ljus BTA
7	2016-06-02	2016-06-07	2	HSB Bostad AB Orgnr: 556520-6165 Box 8160 104 20 Stockholm	3	10 400 kr/kvm ljus BTA
8	2016-06-02	2016-06-07	1	Sveafastigheter Bostad AB Orgnr: 556985-1271 Fannys väg 5 131 54 Nacka	4	251 kr/kvm ljus BTA
9	2016-06-03	2016-06-07	2	Hökerum Bygg AB Orgnr: 556153-6185 Boråsvägen 15 523 37 Ulricehamn	2	11 111 kr/kvm ljus BTA
10	2016-06-03	2016-06-07	1	Botrygg Förvaltningsfastigheter AB Orgnr: 556730-2905 Box 335 581 03 Linköping	6	152 kr/kvm ljus BTA

NACKA KOMMUN		Tillhörighet	EXPLOATERINGSENHETEN		Diarienummer
			projekt: 9435		KFKS 2016/328
Rutin , process, instruktion					
Markanvisningstävling – Nybackakvarteret					
Namn		Signatur			
Johan Buhre					
			Sida		Giltig från
			4 (8)		2016-06-07


11	2016-06-03	2016-06-07	2	Botrygg Bygg AB Orgnr: 556502-6241 Box 335 581 03 Linköping	6	8 015 kr/kvm ljus BTA
12	2016-06-03	2016-06-07	2	NRE Sweden AB Orgnr: 556835-1851 Solna Business Park Englundavägen 7D 171 41 Solna	8	7 500 kr/kvm ljus BTA
13	2016-06-03	2016-06-07	1	K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB Orgnr: 556943-7600 Karlavägen 58 114 49 Stockholm	2	180 kr/kvm ljus BTA
14	2016-06-03	2016-06-07	2	Aros Bostadsutveckling AB Orgnr: 556699-1088 Box 3291 103 65 Stockholm	3	12 700 kr/kvm ljus BTA

NACKA KOMMUN		Tillhörighet		Diarienummer	
Rutin , process, instruktion		EXPLOATERINGSENHETEN		KFKS 2016/328	
Markanvisningstävling – Nybackakvarteret		projekt: 9435		Sida	
Namn		Signature		5 (8)	
Johan Buhre				Giltig från	
				2016-06-07	

15	2016-06-03	2016-06-07	2	Besqab Projekt och Fastigheter AB Orgnr: 556345-6416 Box 1328 183 13 Täby	2	9 200 kr/kvm ljus BTA
16	2016-06-03	2016-06-07	1	Fortis Fastigheter AB Orgnr: 556462-5092 c/o GreenDoor Fastigheter Sköntorpsvägen 27 120 38 Årsta	3	280 kr/kvm ljus BTA
17	2016-06-03	2016-06-07	1	JM AB Orgnr: 556045-2103 169 82 Stockholm	3	200 kr/kvm ljus BTA
18	2016-06-03	2016-06-07	1	Concent Holding AB (publ.) Orgnr: 556966-5671 Sergels Torg 12 111 57 Stockholm	2	205 kr/kvm ljus BTA
19	2016-06-03	2016-06-07	2	Concent Holding AB (publ.) Orgnr: 556966-5671 Sergels Torg 12 111 57 Stockholm	2	10 516 kr/kvm ljus BTA

NACKA KOMMUN		Tillhörighet		Diarienummer	
		EXPLOATERINGSENHETEN		KFKS 2016/328	
		projekt: 9435			
Rutin , process, instruktion					
Markanvisningsstävling – Nybackakvarteret					
Namn		Signatur		Sida	
Johan Buhre				6 (8)	
				Giltig från	
				2016-06-07	

20	2016-06-03	2016-06-07	2	Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB Orgnr: 556943-4870 Box 912 501 10 Borås	2	7 152 kr/kvm ljus BTA
21	2016-06-03	2016-06-07	1	Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB Orgnr: 556943-4870 Box 912 501 10 Borås	2	142 kr/kvm ljus BTA
22	2016-06-03	2016-06-07	2	Obos Sverige AB Orgnr: 556723-6087 Gustav III Boulevard 42, 9 tr 169 73 Solna	1	7 000 kr/kvm ljus BTA
23	2016-06-03	2016-06-07	2	AB Borätt Orgnr: 556257-9275 Box 6408 171 06 Solna	7	9 500 kr/kvm ljus BTA

NACKA KOMMUN		Tillhörighet		Diarienummer	
		EXPLOATERINGSENHETEN		KFKS 2016/328	
Ruttn. , process, instruktion		projekt: 9435		Sida	
Markanvisningstävling – Nybackakvarteret				7 (8)	
Namn		Signatur		Giltig från	
Johan Buhre				2016-06-07	

24	2016-06-03	2016-06-07	2	ALM Equity AB Orgnr: 556549-1650 Regeringsgatan 59 111 56 Stockholm	2	7 703 kr/kvm ljus BTA
25	2016-06-03	2016-06-07	2	Nokon Bostad AB Orgnr: 556702-0317 ¹ Kalkbruksvägen 7 610 71 Vagnhärad	3	15 100 kr/kvm ljus BTA
26	2016-06-03	2016-06-07	2	KopparCronan AB Orgnr: 556695-7667 Sveavägen 55 113 59 Stockholm	5	6 000 kr/kvm ljus BTA
27	2016-06-03	2016-06-07	1	KopparCronan AB Orgnr: 556695-7667 Sveavägen 55 113 59 Stockholm	5	300 kr/kvm ljus BTA
28	2016-06-03	2016-06-07	2	Ikano Bostad AB Orgnr: 556593-8924 Box 1304 172 26 Sundbyberg	5	8 500 kr/kvm ljus BTA

¹ Det noteras att fel organisationsnummer har angivits på anbudsmodellen. Eftersom firmanamnet Nokon Bostad AB har använts konsekvent i bilagorna och Nokon Bostad AB:s organisationsnummer 559039-2840 har angivits korrekt i en bilaga utgår vi från att Nokon Bostad AB är anbudsgivare.

NACKA KOMMUN		Tillhörighet		Diarienummer	
		EXPLOATERINGSENHETEN		KFKS 2016/328	
Rutin , process, instruktion		projekt: 9435		Sida	
Markanvisningstävling – Nybackakvarteret				8 (8)	
Namn		Signature		Giltig från	
Johan Buhre				2016-06-07	

29	2016-06-03	2016-06-07	2	Interoc Fastighetsutveckling AB Orgnr: 559039- 5942 Mariehällsvägen 44, 3 tr 168 65 Bromma	3	9 600 kr/kvm ljus BTA
30	2016-06-03	2016-06-07	2	Bonava Sverige AB Orgnr: 556726-4121 Vallgatan 3 170 80 Solna	3	8 050 kr/kvm ljus BTA
31	2016-06-03	2016-06-07	2	Boform Fastighetsutveckling AB Orgnr: 556924-8056 Artillerigatan 42 114 45 Stockholm	1	6 077 kr/kvm ljus BTA

Nacka den 7 juni 2016


Johan Buhre


Anna Jansson


Maria Flemme

Överklagande av dom om fastställande av tomträttsavgäld för fastigheten Orminge 1:57

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska överklaga mark- och miljödomstolens vid Nacka tingsrätt dom den 31 maj 2017, mål nr F 3235-16, att fastställa den årliga avgälden för tomträtten till fastigheten Orminge 1:57 som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr. I överklagandet ingår att kommunen begär prövningstillstånd.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens ordförande med stöd av 6 kap. 36 § kommunallagen och punkten 1 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Skäl för beslutet

Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt fastställde den 31 maj 2017 genom dom i mål nr F 3235-16 den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Orminge 1:57 som börjar löpa den 1 juni 2017 till 1 349 400 kr. Tomträttshavare är Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening. Avgälden baserades i domen på en av domstolen fastställd avgäldsrannta om 3 % och ett markvärde om 44 980 000 kr (7 497 kvm BTA x 6 000 kr/kvm BTA).

Som skäl för att kommunen nu överklagar mark- och miljödomstolens dom i den del som avser markvärdet och samtidigt begär prövningstillstånd är att det finns omständigheter som visar att mark- och miljödomstolens bedömning av markvärdet för Orminge 1:57 är felaktig. Till stöd för detta återopas under 2016 inkomna anbud för anbudsområde 2, Nybackakvarteret i Orminge centrum, som ligger ett stenkast från Orminge 1:57. Anbudsområde 2 (överlåtelse) innehåller cirka 15 500 kvm BTA byggrätt för bostäder, vilket motsvarar cirka 155 lägenheter och har fri upplåtelseform (bostadsrätt). Ett snitt av inkomna anbud för anbudsområde 2 i Nybackakvarteret (efter att ha bortsett från högsta och lägsta anbud) uppgår till cirka 8 880 kr/kvm BTA, vilket således stödjer kommunens yrkande i stämningsansökan som baseras på ett markvärde om 8 000 kr/kvm BTA. En nivå på 8 000 kr/kvm BTA innebär ett totalt markvärde för Orminge 1:57 avrundat om



60 000 000 kr (8 000 x 7 497). Med en avgäldsränta om 3 % innebär detta i sin tur en tomträttsavgäld för Orminge 1:57 från och med den 1 juni 2017 uppgående till 1 800 000 kr.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens ordförande eftersom kommunstyrelsens sammanträde inte kan avvaktas på grund av att överklagandefristen löper ut innan dess.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mats Gerdau".

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Bilagor

- Mark- och miljödomstolens dom av den 31 maj 2017, mål nr F 3235-16

INSTRUKTION OCH DELEGATIONSORDNING

Kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning

Dokumentets syfte

Dokumentet innehåller kommunstyrelsens instruktion för verksamhets-, personal- och arbetsmiljöansvar och dess delegering av beslutanderätt.

Dokumentet gäller för

Delegationsordningen avser delegater inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Instruktionen gäller kommunstyrelsen och hela tjänstemannaorganisationen.

Kommunstyrelsens instruktion

Verksamhets-, personal- och arbetsmiljöansvaret fördelas på följande sätt.

Stadsledningskontoret

Kommunens tjänstemannaledning är organiserad i ett stadsledningskontor. Tjänstemannaledningen består av en stadsdirektör och de direktörer för strategiska funktioner i övrigt som stadsdirektören bedömer behövs. Administrativt stöd till den politiska kommunledningen och stadsdirektören och annat strategiskt stöd till stadsdirektören kan tillhöra stadsledningskontoret.

Stadsdirektören är ansvarig tjänsteman för det samlade tjänstemannastödet och ärendeberedningen till kommunstyrelsen. Stadsdirektören har inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, beslutade budgetramar och styrdokument antagna inom Nacka kommun fullständigt ansvar för stadsledningskontorets inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling.

Direktörens ansvar

Stadsdirektören är strategiskt övergripande ansvarig för frågor som avser kommunens mål, inriktning, omfattning och kvalitet. Stadsdirektören är övergripande ansvarig för styrning, ledning och utveckling av kommunen och leder och fördelar arbete till direktörer.

Annan direktör är antingen processägare eller strategiskt övergripande ansvarig inför kommunstyrelsen för ett produktionsområde; produktionsdirektör. Direktör som är huvudprocessägare ansvarar övergripande för det samlade tjänstemannastödet och ärendeberedningen till en eller flera nämnder på sätt som stadsdirektören avgör.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/163-003	2016-10-03, § 276	Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Stadsdirektören

Myndighets- och huvudmannaorganisationen

De tjänstemän som arbetar inom myndighets- och huvudmannaorganisationen är indelade i enheter. Den som är chef för en enhet har titeln enhetschef.

Enhetschef kan efter samråd med sin chef utse biträdande enhetschef. Om det är ändamålsenligt kan personal inom en enhet delas in i grupp, där gruppchef utses.

Enhetschefens ansvar

Den som är enhetschef har inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, beslutade budgetramar och styrdokument antagna inom Nacka kommun fullständigt ansvar för enhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling. Då flera arbetsgivare bedriver verksamhet inom samma område, har respektive enhetschef inom sitt område det samordningsansvar och rådighetsansvar som avses i 3 kap. arbetsmiljölagen. Om enhetschefen fördelar arbetsmiljöuppgifter till medarbetare inom enheten ska det ske skriftligen. Fördelningen ska även kommuniceras muntligen med mottagande medarbetare av enhetschefen personligen. Medarbetare som tagit emot fördelning av arbetsmiljöuppgifter har ensidig rätt att helt eller delvis återföra ansvaret till enhetschefen. Detta ska ske skriftligen.

Om enhet organiseras med en biträdande chef eller grupp avgör enhetschefen vilka uppgifter inom dess ansvar som ska fördelas till biträdande enhetschef/gruppchef. Detta ska ske skriftligen. Enhetschef har alltid det yttersta ansvaret för enheten.

Chef för enhetschef

För enhetschef ska direktör inom stadsledningskontoret vara chef. Undantagsvis kan direktör ha funktion som enhetschef. Direktören har arbetsmiljöansvar för enhetschefen. Direktören ska skriftligen och personligt muntligen informera enhetschef om innebörden av dess arbetsmiljöansvar. Till dess det har skett, har direktören arbetsmiljöansvar för medarbetarna i enheten. Om enhetschef uttömt sina befogenheter, har den rätt att överlämna arbetsmiljöansvaret till den direktör som är enhetschefens chef.

Strategiska funktioner med direktör som chef

Inom enhet kan finnas medarbetare som utgör ett så nära strategiskt stöd till en direktör att direktören har chefsansvaret för den eller de medarbetarna. Stadsdirektören avgör om medarbetare har sådan strategisk funktion att direktör ska ha chefsansvar för medarbetaren.

Produktionsverksamheterna

Verksamhetsutskottet fullgör kommunstyrelsens ägaruppgifter avseende produktionsverksamheterna. Produktionsverksamheterna är indelade i produktionsområdena *Välfärd samhällsservice* och *Välfärd skola*. Produktionsområdena delas in i verksamhetsområden. Chef för verksamhetsområde har inom Välfärd samhällsservice titeln verksamhetschef. Chef för verksamhetsområde inom Välfärd skola har titel rektor. Om en eller flera förskolor utgör eget verksamhetsområde har chefen titeln förskolechef. Det som anges om rektor i instruktion och delegationsordningen gäller i sådant fall förskolechef. Om ett verksamhetsområde omfattar både skola och förskola kan rektor, efter samråd med produktionsdirektören, utse förskolechef, som fullgör det uppdrag som definieras för förskolechef i skollagen.

Om det är ändamålsenligt kan personal inom verksamhetsområde inom Välfärd samhällsservice delas in i enheter, där enhetschef utses.

Rektor/förskolechef kan utse biträdande rektor/biträdande förskolechef.

Inom båda produktionsområdena kan enhet med ansvar för ledningsstöd till produktionsområdets chefer inrättas. Chef för sådan enhet har titeln enhetschef och har chefsansvar för medarbetare inom enheten motsvarande det som rektor/verksamhetschef har. Det som anges nedan om rektor/verksamhetschef gäller sådan enhetschef.

Verksamhetschefens och rektorns ansvar

Rektor/verksamhetschef har, inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, policyer, reglementen och delegationsordningar fullständigt ansvar för enhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling. Då flera arbetsgivare bedriver verksamhet inom den angivna delen av verksamhetsområdet, har respektive rektor/verksamhetschef inom sin verksamhet det samordningsansvar och rådighetsansvar som avses i 3 kap. arbetsmiljölagen. Om rektor/verksamhetschef fördelar arbetsmiljöuppgifter till biträdande rektor eller enhetschef ska det ske skriftligen. Fördelningen ska även kommuniceras muntligen med mottagande medarbetare av verksamhetschefen/rektorn personligen. Medarbetare som tagit emot fördelning av arbetsmiljöuppgifter har ensidig rätt att helt eller delvis återföra ansvaret till verksamhetschefen/rektorn. Detta ska ske skriftligen.

Om enhet organiseras med en enhet eller biträdande rektor avgör verksamhetschefen/rektorn vilka uppgifter inom dess ansvar som ska fördelas till enhetschef/biträdande rektor. Detta ska ske skriftligen. Verksamhetschef/ rektor har alltid det yttersta ansvaret för enheten.

Chef för rektor/verksamhetschef

För verksamhetschef/ rektor ska produktionsdirektör inom stadsledningskontoret vara chef. Direktören har arbetsmiljöansvar för verksamhetschef/ rektor. Direktören ska skriftligen och personligt muntligen informera verksamhetschef/ rektor om innebörden av dess arbetsmiljöansvar. Till dess det har skett, har direktören arbetsmiljöansvar för medarbetarna inom produktionsområdet. Om verksamhetschef/ rektor uttömt sina befogenheter, den rätt att överlämna arbetsmiljöansvaret till den direktör som är verksamhetschefens/ rektors chef.

Om en verksamhetschef/ rektor inte kan lösa en uppgift, utan har uttömt sina handlingsbefogenheter, ska den personen returnera uppgiften skriftligen till sin chef.

Delegationsordning

Kommunstyrelsen delegerar beslutanderätt enligt följande. Där chef eller direktör anges som delegat avser beslutanderätten ärenden inom direktörens eller chefens ansvarsområde.

Kommunstyrelsen delegerar rätt att fatta beslut inom kommunstyrelsens ansvar på sätt som framgår av nedan angiven delegationsordning. Där kommunstyrelsens arbetsutskott, stadsutvecklingsutskott, verksamhetsutskott eller krisledningsutskott är delegat ska beslut anmälas genom att arbetsutskottets/ stadsutvecklingsutskott/ verksamhetsutskottets/ krisledningsutskottets protokoll anmäls till kommunstyrelsen. Övriga delegationsbeslut anmäls genom att de redovisas till det utskott som ansvarar för beredningen av den typ av ärende som beslutet avser, vid nästföljande sammanträde.

	Område	Delegat
	Allmänt	
1.	Ärenden så brådskande att kommunstyrelsens beslut inte kan inväntas	Kommunstyrelsens ordförande
2.	Beslut i ärenden som inte av principiell betydelse eller annars av större vikt	Arbetsutskottet, stadsutvecklingsutskottet och verksamhetsutskottet var för sitt ansvarsområde
3.	Krisledningsnämndens samtliga uppgifter	Krisledningsutskottet
4.	Placering av donationsfonder	Ekonomidirektören
5.	Utdelning av stipendier	Ekonomidirektören
6.	Pröva ansökningar om att använda kommunens vapen och logotyp	Stadsjuristen eller vid dennes frånvaro stadsdirektören
7.	Yttrande i ärenden om vigselförrättare	Stadsdirektören och stadsjuristen var för sig