

Kommunstyrelsen

Granskning av Nacka kommuns riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar förslaget yttrande till kommunfullmäktiges revisorer.

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges revisorer har i revisionskrivelse den 29 augusti 2018 lämnat ett antal rekommendationer som har sin grund i en extern granskningsrapport gällande *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.

I förslaget yttrande föreslås kommunstyrelsen anföra att det ska tas fram vissa övergripande handlägningsrutiner för markanvisningar. Kommunstyrelsen föreslås även uppdra berörda enheter att utreda och föreslå kommunstyrelsen att fatta beslut avseende de frågor som bemyndigats kommunstyrelsen, där så bedöms fördelaktigt och lämpligt. I övrigt föreslås kommunstyrelsen anföra att skäl att vidta åtgärd saknas med anledning av lämnade rekommendationer.

Ärendet

Kommunfullmäktiges revisorer har i revisionskrivelse den 29 augusti 2018 lämnat rekommendationer till kommunstyrelsen avseende Nacka kommuns *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* (Programmet), Revisionskrivelsen baserar sig på en granskningsrapport som Ernst & Young AB (EY) utfört på uppdrag av revisorerna, *Granskning av Nacka kommuns riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*, daterad den 4 juli 2018.

Revisorerna rekommenderar kommunstyrelsen att besluta om de åtgärder som i Programmet ålagts den, att kontrollera att register avseende markanvisning- och exploateringsavtal är uppdaterade och korrekta, att säkerställa en korrekt arkivering och dokumentation, att förtydliga roller och ansvar avseende markanvisnings- och

exploateringsavtal samt att i berörda avtal införa bestämmelser som reglerar exploatörs skyldigheter gentemot kommunen i fall där exploatören inte fullföljer sitt avtal.

Enheternas samlade kommentarer

Rekommendationen om bemyndigandena i Programmet

I Programmet bemyndigas kommunstyrelsen att fatta beslut i en rad frågor. Dessa bemyndiganden innebär en befogenhet för kommunstyrelsen, i takt med att det är nödvändigt, fatta vissa vägledande beslut. Ett av dessa bemyndiganden avser beslut om hur ansökningar om markanvisningar ska handläggas. Enligt 2 § lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar, ska en kommuns riktlinjer för markanvisningar innehålla handläggningsrutiner. Bemyndigandet innefattar således ett lagkrav. Med handläggningsrutiner avses övergripande rutiner, såsom en beskrivning av hur intresseanmälningar eller byggherreförslag beträffande kommunens fastigheter lämnas in till och hanteras av kommunen, hur beslutsgången kring sådana förslag ser ut eller något om kommunens bedömningsgrunder vid utvärdering av förslag.

Det ska dock framhållas att Programmet på sid 4-6 innehåller beskrivningar om bland annat vilka bedömningsgrunder som kommunen tillämpar vid urval av byggherre samt vilka mervärden som kommunen premierar och kan komma att premiera för kommunens fastigheter. I dessa delar torde därmed aktuellt lagkrav vara uppfyllt. Det ska emellertid också noteras att Programmet saknar upplysning om hur intresseanmälningar och byggherreförslag ska lämnas till kommunen, hur beslutsgången ser ut i dessa ärenden, vilka krav som ställs på en sådan intresseanmälan för att den ska bli behandlad, vilka handläggningstider som kommunen har som målsättning att hålla. Berörda enheter bör därmed uppdras att ta fram sådana övergripande handläggningsrutiner för antagande av kommunstyrelsen.

Avseende resterande bemyndiganden har kommunstyrelsen redan antagit riktlinjer för premisser för uttag av exploateringsersättning och för det närmare förfarandet vid uttag av exploateringsersättning. Detta för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom blivande Nacka stad. Sådana riktlinjer för Nacka stad har varit prioriterade och fångar in de stadsbyggnadsprojekt som ska tillämpa denna modell för finansiering av allmänna anläggningar. Det ska också framhållas att frågorna rörande säkerheter och avtals rätta fullgörande över tid hanteras i samband med varje enskild exploatering. Det bör dock utredas vilka beslut i de återstående frågorna som det kan vara fördelaktigt för kommunstyrelsen att fatta.

Kommunstyrelsen föreslås att yttra sig i enlighet med det nämnda.

Rekommendationerna om register över markanvisnings- och exploateringsavtal samt om arkivering och dokumentation

Kommunen är inte skyldig att föra register över sina avtal. Däremot ska kommunen ha en god offentlighetsstruktur vilket innebär att allmänna handlingar ska kunna hanteras på ett



enkelt och effektivt sätt. Den sammanställning över ingångna avtal som EY mottog från exploateringsenheterna upprättades enbart till följd av EY:s förfrågan och det utgör således inte ett register som exploateringsenheterna använder. Vidare har berörda enheter rutiner på plats för att säkerställa en hantering av allmänna handlingar, en arkivering och en dokumentation enligt lag. Med anledning härav föreslås kommunstyrelsen yttra att åtgärd inte behöver vidtas i dessa delar.

Roller och ansvar avseende markanvisning- och exploateringsavtal

Markanvisnings- och exploateringsavtal tas fram inom ramen för de ärenden som exploateringsenheterna ansvarar för. Cheferna för enheterna är ansvariga för samtliga ärenden inom enheterna och har därmed att slutligen godkänna de avtalsförslag som enheterna arbetar fram i sina ärenden. Det föreligger således inget behov av förtydligande om vilken tjänsteman som slutligt ska godkänna ett avtalsutkast innan det går vidare för beslut av kommunfullmäktige. Med anledning härav föreslås kommunstyrelsen anföra att åtgärd inte behöver vidtas i denna del.

Rekommendationen att införa bestämmelser i berörda avtal

Gällande lämnad rekommendation att i berörda avtal införa bestämmelser som reglerar exploatörs skyldigheter gentemot kommunen i fall där exploatör inte fullföljer ett ingånget avtal, föreslås kommunstyrelsen framhålla följande. Sådana bestämmelser återfinns redan i de avtalsmallar som exploateringsenheterna använder sig av. Det finns alltså en arbetsprocess i dag på exploateringsenheterna, enligt vilken sådana bestämmelser ska tillämpas av exploateringsenheterna i den utsträckning som bedöms lämpligt i de enskilda ärendena. Det saknas därför skäl att vidta någon åtgärd med anledning av denna rekommendation.

Fortsatt utvecklingsarbete

Exploateringsenheterna har inlett ett arbete med att se över Programmet utifrån andra överväganden än sådana som omnämns i EY:s revisionsrapport och kommunfullmäktiges revisionsskrivelse. Exploateringsenheterna avser att återkomma i denna del under våren 2019.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut har inga ekonomiska konsekvenser eftersom arbete med åtgärder i enlighet med rekommendationerna ryms inom ordinarie budget för ansvariga enheter.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut har inga direkta konsekvenser för barn.

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Förslag till yttrande |
| Bilaga 2 | Revisionsskrivelse av den 29 augusti 2018 |
| Bilaga 3 | Granskningsrapport av den 4 juli 2018 |



Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Peter Granström
Exploateringschef Nacka stad