

Revisorerna

2018-08-29

Till: Kommunstyrelsen

För kännedom: Kommunfullmäktige

### Granskning av Nacka kommuns riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

EY har på uppdrag av oss revisorer granskat exploateringsprocessen. Revisionsfrågorna har bland annat varit:

- Uppfyller kommunfullmäktiges riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal krav uppställda i lag?
- Är markanvisnings- och exploateringsavtal tagna i enlighet med riktlinjerna för hur dessa ska antas?
- Uppfyller innehållet i markanvisnings- och exploateringsavtalen de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna?

Granskningen visar på förbättringspotential för styrdokument och markanvisnings- och exploateringsavtal.

Nacka kommuns program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal ("Programmet") innehåller flera bemyndiganden från kommunfullmäktige till kommunstyrelsen avseende markanvisnings- och exploateringsavtal. De beslut som har delegerats till kommunstyrelsen omfattar även krav som enligt lagstiftningen ska framgå redan av riktlinjerna. Exempelvis framgår av plan- och bygglag (SFS 2010:900) ("PBL") att riktlinjerna ska innehålla grundläggande principer för medfinansieringsersättning avseende exploateringsavtal, och enligt lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (SFS 2014:899) att riktlinjerna avseende markanvisningsavtal ska innehålla handläggningsrutiner för markanvisningsavtal. Vår granskning visar att beslut av kommunstyrelsen ännu inte tagits enligt bemyndigandet i Programmet.

EY rekommenderar Nacka kommun att ta beslut i kommunstyrelsen avseende alla åtgärder som bemyndigats kommunstyrelsen i Programmet. Det är enligt EY särskilt viktigt att ta fram och införa riktlinjer avseende handläggningsrutiner för markanvisningsavtal då detta är ett uttalat krav i PBL. Avsaknad av handläggningsrutiner riskerar att riktlinjerna inte uppnår huvudsyftet med lagreglering: att skapa transparens och ökad tydlighet i byggprocessens inledande skede.

Granskningen ger oss anledning att lämna följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

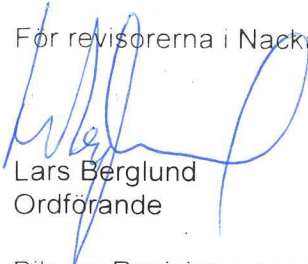
- Att kommunstyrelsen beslutar om de åtgärder som enligt Programmet ålagts kommunstyrelsen.
- Att kontrollera att register avseende markanvisnings- och exploateringsavtal är uppdaterade och korrekta samt att åtgärder företas för att säkerställa en korrekt arkivering och dokumentation.
- Förtydliga roller och ansvar avseende markanvisnings- och exploateringsavtal, exempelvis genom rutin för vem eller vilka tjänstemän som slutligen ska godkänna avtalet innan det går vidare för beslut av kommunfullmäktige.

En kompletterande granskning har också gjorts om exploateringsavtal och markanvändningsavtal innehåller sanktionsmöjligheter om exploatören/byggaren väljer att inte fullfölja exploateringen. Utifrån den granskningen rekommenderar vi kommunstyrelsen att i berörda avtal införa bestämmelser som reglerar exploatörens skyldighet gentemot kommunen i fall där exploatören inte fullföljer avtalet, d v s avstår från exploatering.

ym  
A

Vi önskar kommunstyrelsens svar på rekommendationerna ovan senast 2018-11-30.

För revisorerna i Nacka kommun



Lars Berglund  
Ordförande



Yvonne Wessman  
Vice ordförande

Bilaga. Revisionsrapport 2/2018 Granskning av Nacka kommuns riktlinjer för  
markanvisnings- och exploateringsavtal