

# Granskning av kommunens exploaterings- verksamhet

**Bollebygds kommun**

**Augusti 2019**

*Said Ashrafi*



# Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Inledning</b>	<b>3</b>
1.1	Bakgrund	3
1.2	Revisionsfråga	3
1.3	Revisionskriterier	3
1.4	Kontrollmål	4
1.5	Avgränsning	4
1.6	Metod	4
<b>2.</b>	<b>Iakttagelser och bedömningar</b>	<b>5</b>
2.1	Uppföljning av tidigare granskning	5
2.2	Styrande och stödjande dokument	8
2.3	Ansvarsfördelning	13
2.4	Rutiner	15
2.5	Projektet Bergadalen	17
<b>3.</b>	<b>Avslutning</b>	<b>18</b>
3.1	Bedömningar mot kontrollmål	18
3.2	Revisionell bedömning	20
3.3	Rekommendationer	20
<b>4.</b>	<b>Bilaga 1 – Kostnader och intäkter Bergadalen etapp 1, 2, 3</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>Bilaga 2 - Exploatering –regelverk</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Bilaga 3 – Färdigställda lägenheter i nybyggda hus</b>	<b>24</b>

# Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Bollebygds kommun genomfört en granskning av exploateringsverksamheten. Syftet med granskningen har varit att besvara följande revisionsfråga:

## ***Säkerställer kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden en ändamålsenlig styrning och kontroll avseende exploateringsverksamheten?***

Efter genomförd granskning gör vi bedömningen att kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden delvis säkerställer en ändamålsenlig styrning och kontroll avseende exploateringsverksamheten. Den revisionella bedömningen grundar sig på bedömningen av kontrollmålen som framgår i avsnitt 3.1. Bedömningsgrunden kan sammanfattas enligt nedan:

- Uppföljningen av rekommendationer från tidigare genomförd granskning visar att lämnade rekommendationer i stor utsträckning har hanterats.
- Kommunen saknar en aktuell översiktsplan då fullmäktige inaktualitetsförklarade ÖP 2002 i år 2016 (beslut att arbeta fram en ny ÖP fattades 2012). Enligt intervju är det troliga antagande året 2021.
- Riktlinjer för exploateringsverksamheten saknar uppgifter om med vem som fattar beslut i de olika skedena i ett investeringsprojekt samt vem som är ansvarig för vad.
- Genomförd granskning visar att det finns en organisation med förankring i politiken för exploateringsprocessen. Riktlinjer för exploateringsavtal tillsammans med riktlinjer för markanvisningar fastslår vilka formella beslutspunkter som ska finnas i vid beslut om tilldelningar av markanvisningar och avtal.
- Kommunen har ingen dokumenterad exploatering/projekthandbok, vilken kommunen kan följa gällande organisering och hantering av plan- och exploateringsprojekt. I avsaknad av denna dokumentation riskerar exploateringsprocessen bli personbunden så att etablerade rutiner och system kan gå förlorade i samband med att ansvariga medarbetare slutar, blir sjuka eller går i pension.
- Det saknas tillämpningsanvisningar för genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet. Det saknas även rutiner för uppföljningen av bostadsförsörjningsprogrammet.
- Merparten (1000 av 1200) av de bostäder som ska byggas enligt bostadsförsörjningsprogrammet kommer att byggas på privatägd mark. Vi bedömer att avsaknaden av en långsiktig markpolicy förhindrar ett effektivt bostadsbyggande i kommunen.
- Det saknas en långsiktig finansiell analys av kopplingen mellan det planerade bostadsbyggandet och kommunens framtida driftskostnader framförallt när byggandet sker på privatägd mark utanför tätbebyggda områden.

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Markexploatering är ett begrepp som använts sedan länge för att beteckna den verksamhet som innebär att markanvändningen förändras och ny bebyggelse uppförs i ett område. Begreppet "markexploatering" innefattar i princip alla de åtgärder som är nödvändiga för att dels bygga bostäder, kontor, industrier m.m., dels komplettera bebyggelsen med gemensamma anordningar som gator och vägar, grönområden, VA-system, värmeanläggningar samt el- och telesystem. Det är en process som löper från inledande idé och initiativ till ny bebyggelse fram till dess att byggnader och anläggningar är färdigställda.

Bollebygd är en av landets snabbast växande kommuner. Efterfrågan på både lägenheter och mark för nya bostäder är stor och många nya bostadsområden växer fram. Kommunen kämpar för en regional tågstation på en ny järnväg mellan Göteborg och Stockholm, vilket skulle bidra till att kommunen växer och utvecklas ännu mer. Det nya stationsområdet mellan Bollebygd och Rävlanda blir ett regionalt resecentrum med tusentals nya invånare, nya bostäder och kommunal service. Det kommer leda till att antalet invånare i kommunen fördubblas och att de två orterna på sikt binds ihop.

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna genomförde PwC 2016 en granskning avseende exploateringsverksamheten där bedömningen gjordes att Bollebygds kommuns exploateringsverksamhet inte hade ändamålsenliga instruktioner och riktlinjer för hantering av exploateringsprojekt som säkerställer en god intern kontroll. Vidare bedömdes att det inte fanns en tillfredsställande planering av framtida exploateringsverksamhet som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling mm och som är kopplad till långsiktig finansiell analys.

PwC har fått i uppdrag att genomföra en uppföljande granskning av lämnade rekommendationer i PwC:s revisionsrapport från 2016 avseende exploateringsverksamheten. Granskningen har tillkommit som en del av revisorernas bedömning av risk och väsentlighet.

## 1.2 Revisionsfråga

Syftet med granskningen är att besvara följande revisionsfråga:

- Säkerställer kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden en ändamålsenlig styrning och kontroll avseende exploateringsverksamheten?

## 1.3 Revisionskriterier

Revisionskriterier för granskningen är följande:

- Kommunens styrande och stödjande dokument för exploateringsprocessen
- Kommunallag
- Kommunfullmäktiges beslutade interna kontrollreglemente

- Kommunfullmäktiges beslutade reglemente för ekonomiska transaktioner

#### 1.4 Kontrollmål

För att besvara revisionsfrågan har granskningen riktats in mot följande kontrollmål:

- Uppföljning av tidigare granskning
- Det finns styrande och stödande dokument avseende exploateringsprocessen.
- Det finns en tydlig och ändamålsenlig ansvarsfördelning avseende exploateringsverksamheten.
- Det finns tillräckliga riktlinjer/rutinbeskrivningar i kommunen avseende exploateringsverksamheten.

#### 1.5 Avgränsning

Granskningen omfattar kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden. Avgränsning har gjorts till revisionsfråga och formulerade kontrollmål.

#### 1.6 Metod

Dokumentgranskning av styrdokument, avtal, beslut och ekonomisk information. Intervjuer sker med ansvarig ekonom samt projektledare till Bergadalen exploateringsprojekt.

Granskningen har genomförts genom intervjuer, genomgång av riktlinjer/processbeskrivningar, dokumentgranskning samt ekonomisk uppföljning av exploateringsprojekten Bergadalen.

Uppföljning har gjorts avseende de rekommendationer som lämnades i PwC:s revisionsrapport från 2015 avseende Exploaterings- och investeringsprocessen samt kommunstyrelsens svar (KS2016/264) på den missivskrivelse (dat. 8 september 2016) som upprättades i anslutning till rapporten. Granskningen är avgränsad till att beröra åren 2019.

Följande personer har intervjuats inom ramen för granskningen:

- Plan- och exploateringschef
- VA/Gatuchef
- Exploateringsingenjör
- Projektledare
- Ekonomichef

Rapporten har faktakontrollerats av intervjuade personer förutom Plan- och exploateringschef som inte längre finns kvar i organisationen samt exploateringsingenjören som är sjukskriven.

## 2. Iakttagelser och bedömningar

### 2.1 Uppföljning av tidigare granskning

Avsnittet syftar till att bedöma följande kontrollmål: Uppföljning av tidigare granskning.

PwC genomförde 2016 på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Bollebygds kommun en granskning avseende exploateringsverksamheten. Den sammanfattade bedömningen i granskningen var att Bollebygds kommun inte hade ändamålsenliga instruktioner och riktlinjer för hantering av exploateringsprojekt som säkerställer en god intern kontroll. Vidare bedömdes att det inte fanns en tillfredsställande planering av framtida exploateringsverksamhet som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling mm och som är kopplad till långsiktig finansiell analys. Med anledning av granskningsresultatet lämnades sammantaget fem rekommendationer till kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden med bäring på exploateringsverksamhet.

Inom ramen för den här granskningen har vi följt upp huruvida åtgärder vidtagits med anledning av de lämnade rekommendationerna. Vi har tagit del av det svar som kommunstyrelsen lämnade i anslutning till revisorernas missivskrivelse för granskningen. I nedanstående tabell redogörs för lämnade rekommendationer, kommunstyrelsens svar samt erhållna svar utifrån nu genomförd granskning. Bedömning av nuläget görs utifrån följande struktur:



Rekommendation åtgärdad



Arbete påbörjat men ej avslutat




Inga åtgärder har vidtagits med anledning av rekommendationen

Rekommendationer revisionsrapport september 2016	Kommunstyrelsens svar (2017-01-23)	Kommentar och bedömning Nuläge
<p><b>Kommunen bör skapa en långsiktighet och planeringsförutsättningar. Fastställa kommunens ambitionsnivå gällande byggande och vilka aktörer som anses vara intressanta.</b></p>	<p>På kort sikt införs en tjänst som lokalstrateg inom SBF from 2017-01-01. En lokalstrategisk plan arbetas fram under året.</p> <p>Bostadsförsörjningsprogram för 2017-2026 tas fram.</p>	<p><b>Lokalstrateg</b>             Ansvar för detta har KS. Lokalstrateg (sedan 2017-01-01) arbetar på uppdrag av KS men tillhör organisatoriskt SBN.</p> <p><b>Lokalstrategisk plan</b>             LRP:n har under 2018 varit uppe för politisk behandling men återremitterades. LRP:n skall till KS för beslut efter sommaren.</p> <p><b>Bostadsförsörjnings Program</b>             Bostadsförsörjningsprogram finns för 2017, förslag för 2018 (som inte färdigställdes p.g.a. personalomsättning).</p>
<p><b>Riktlinjer rörande exploateringsverksamhet en bör tas fram snarast. Riktlinjerna ska ange hur exploateringsprojekt ska kalkyleras, riskbedömas, budgeteras, följas upp och redovisas. Dessa bör fastställa utgångspunkter och mål för exempelvis exploateringsavtal.</b></p> <p><b>Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.</b></p> <p><b>Det bör även fastställas vad en rimlig nivå av underlag är inför ett projekt, för att ansvariga</b></p>	<p>Samhällsbyggnadsnämnden kommer att ta fram riktlinjer för såväl exploateringsavtal som markanvisning. Arbetet har inletts och förslag till riktlinjer lyfts under året till SBN för beslut och fastställs slutligen av kommunfullmäktige under våren 2017.</p> <p>Interna riktlinjer för exploateringsverksamheten (som innehåller anvisningar om kalkyl och budget, riskbedömningar samt hur uppföljning och redovisning ska ske) kommer att arbetas fram under våren 2017 i samråd med ekonomichef. Arbetet med riktlinjerna har påbörjats.</p>	<p>Riktlinjerna, på en övergripande nivå, finns och är antagna av KF. </p> <p>Riktlinjerna är framtagna men har inte behandlats politiskt. Dessa riktlinjer anger mer anvisningar utifrån verkställighetsfrågor. </p>

<p><b>beslutsfattare skall känna sig trygga med att fatta beslut rörande projekt.</b></p>		
<p><b>Kommunen bör överväga att inrätta en controllerfunktion med tydlig inriktning mot exploaterings- och investeringsprojekt.</b></p> <p><b>En sådan skulle ge bättre förutsättningar för en enhetlig och kvalitativ uppföljning och återrapportering av de projekt som kommunen bedriver</b></p>	<p>Exploateringsverksamheten finns med i samhällsbyggnadsnämndens internkontrollplan för 2017. Samhällsbyggnadsnämnden kommer att planera för införande av någon form av systemstöd för projekt.</p> <p>Möjlighet finns till stöd inom ekonomidelarna av projektet av den centrala controllerfunktionen hos ekonomiavdelningen.</p> <p>De kontrollpunkter som anges i internkontrollplanen kontrolleras av befintlig kommuncontroller på ekonomiavdelningen.</p> <p>De interna riktlinjerna som arbetas fram för exploateringsverksamheten kommer ge förutsättningar för en kvalitetssäkring av arbetsprocessen, där del av riktlinjen omfattar exploateringsredovisning samt uppföljning/återrapportering.</p>	<p> Project Companion implementerades i april/maj 2019. Flera av förvaltningens enheter kan använda verktyget. Projekt över enhetsgränser kan läggas upp. Ekonomi och tidplaner, timbank mm kan följas.</p> <p>Finns sedan tidigare. </p> <p>Genomförs och följs upp i årsrapport för SBN. Stickprov genomförs. </p> <p>Riktlinjerna är framtagna men har inte behandlats politiskt. Efter antagande behöver uppföljning ske, så att arbetsprocessen säkras. </p>
<p><b>Kommunen bör också överväga att införa någon form av systemstöd, med tillhörande avtalsdatabas, med avseende på bedrivande av projekt. Detta i syfte att stärka förutsättningar för en tillfredställande intern kontroll över tiden. Exempelvis gäller detta former för enhetliga kalkyler samt hur dessa ska arkiveras.</b></p>	<p>Samhällsbyggnadsnämnden kommer att se över om det finns förutsättningar för systemstöd genom de system som används idag. Mall för kalkyler är framtagen.</p> <p>Det pågår en genomgång av arkiveringsrutiner inom både kommunstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. En dokumenthanteringsplan kommer, under 2017, att tas fram för samhällsbyggnadsnämnden där rutiner och riktlinjer för arkivering kommer att anges.</p>	<p>Project Companion finns som stöd sedan april/maj. Successivt kommer mallar och arbetssätt att kunna följas i systemet. </p> <p>Arbete med och genomlysning av planen har skett under 2018, bl.a. med hjälp av konsult. Planen kommer under hösten att revideras något, inför ett antagande. </p>



<p><b>Kommunen upprättar kalkyler för samtliga exploateringsprojekt och regelbundet följer upp mot dessa. Eventuella förändringar i projekten dokumenteras så att uppföljning kan göras när projektet avslutas.</b></p>	<p>Detta säkerställs genom att de riktlinjer för exploateringsverksamheten som kommer att arbetas fram ska ange hur kalkyler samt uppföljningar ska genomföras. Arbetsgången implementeras i verksamheten och skapar därigenom en enhetlig arbetsordning och minskar sårbarheten och personberoendet i projekten.</p>	<div style="text-align: right;"></div> <p>Riktlinjer för exploateringsverksamheten är dock inte fastställda ännu!</p> <p>Implementeringen av riktlinjen behöver följas upp och säkerställas.</p>
---	---	---

### 2.1.1 Bedömning

Granskningsrapporten från 2015 innehöll fem rekommendationer med bäring på exploateringsverksamheten. Uppföljningen av rekommendationer från tidigare genomförd granskning visar att lämnade rekommendationer i stor utsträckning har hanterats.

Kontrollmålet bedöms vara uppfyllt.

## 2.2 Styrande och stödjande dokument

Avsnittet syftar till att bedöma följande kontrollmål: Det finns styrande och stödjande dokument avseende exploateringsprocessen.

### 2.2.1 Iakttagelser

Inom ramen för granskningen har vi tagit del av följande styrande och stödjande dokument med bäring på exploateringsprocessen:

- Översiktsplan 2002 (KF, 2002-02-07 § 5)
- Bostadsförsörjningsprogram 2017-2025 (KF, 2014-04-27 § 29)
- Riktlinjer för kommunala markanvisningar (2017-04-27)
- Riktlinjer för exploateringsavtal (2017-04-27)
- Riktlinjer för exploateringsverksamheten, 2016-11-11 (ej fastställd)
- Rutiner, regler, investeringsredovisning 2018-05-18 (KS 2018/111)

#### Översiktsplan

I plan och bygglagen (PBL) fastslås i 3:1-2 att varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som beskriver inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i kommunen. Bollebygds kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2002. Enligt PBL ska översiktsplanens aktualitet prövas minst en gång per mandatperiod. Bollebygds gällande översiktsplan antogs 2002.

Kommunstyrelsen gav samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny översiktsplan för Bollebygds kommun i november 2012 (DNR KS2012/96 § 167). Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan har genomförts i två omgångar, 2012 respektive 2014. Under 2016 återupptogs arbetet med översiktsplanen och en aktualitetsförklaring gjordes. Den sammanvägda bedömningen är att den

kommuntäckande översiktsplanen från 2002 för Bollebygds kommun samt För-  
djupad översiktsplan för Tyftet, Bergadalen och Varpås anses av  
samhällsbyggnadsförvaltningen som inaktuella, med undantag av kommunens  
vindbruksplan samt utvecklingsplan för Olsfors och Hultafors.

I målen för en ny översiktsplan kan följande kopplas till bostadsbyggande och  
bostadsförsörjning:

- Förtätning, omvandling och ny exploatering i tätorterna Bollebygd, Olsfors,  
Hultafors och Töllsjö.
- Byggnation i stråk där kollektivtrafik finns eller kan byggas ut
- Utveckling av området vid Kråktorps för ett stationsområde vid  
Götalandsbanan
- Positiv inställning till enstaka byggnationer utanför de ovan angivna  
områdena, om det inte krävs stöd i detaljplan.

I samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2019 kan vi läsa att  
nämnden ska prioritera utarbetandet av ny översiktsplan för kommunen. Under  
mandatperioden skall kommunstyrelsen tillse att ny översiktsplan för kommunen  
utarbetas. Konsult upphandlas som stöd för plan- och exploateringsenheten.

Enligt intervju har arbetet med den nya översiktsplanen dragit ut på tiden på grund  
av personalbrist. I Mål- och budgetförutsättningar 2019-2021 Bollebygds kommun  
står att beräknat antagande är under år 2020. Enligt intervju är det troliga antagande  
året hösten 2021.

### **Bostadsförsörjningsprogram**

Kommuner ska från 2014 enligt lag 2013:866 anta riktlinjer för bostadsförsörjningen  
inom kommunen. I § 2 fastslås följande om riktlinjernas innehåll:

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande  
uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål,  
planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen,  
av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och  
marknadsförutsättningar.

I lagen fastslås vidare att riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av  
kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram är från april 2017. Bostadsförsörjningspro-  
grammet anger riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Totalt redovisar  
programmet en planerad bostadsbyggnation på cirka 1200 bostäder i kommunen  
fram till år 2026. Sett till hela tioårsperioden det vill säga 2017-2026 kommer det i

genomsnitt byggas 120 bostäder per år.

Under perioden 2017-2021 bedömer kommunen att det kommer byggas cirka 500 bostäder, det vill säga cirka 100 per år. Bostadsbyggandet kommer inte vara jämt fördelat över åren utan tyngden kommer ligga under den senare hälften. Under följande femårsperiod 2022-2026 kommer det sannolikt att byggas ungefär 700 bostäder, fördelat på flerfamiljshus, tätt byggda markbostäder och småhus. Det innebär att det sannolikt kommer att byggas cirka 150 bostäder per år.

Av dessa bostäder tillkommer cirka 200 stycken på kommunal mark övriga på privatägd mark. Ungefär två tredjedelar av de kommunalt exploaterade bostäderna kommer att vara småhus (rad-, parhus och villor) och övriga lägenheter i flerbostadshus, företrädesvis som hyresrätter. Bostäderna som byggs på privat mark kommer vara ungefär hälften småhus och hälften flerbostadshus. Beroende på hur byggkonjunkturen utvecklas finns en relativt stor osäkerhet kring utbyggnadstakten.

Utifrån mål och underlag med koppling till bostadsförsörjning kan inriktningar för bostadsbyggandet sammanfattas till:

- Bostadsbyggandet ska ske genom förtätning och omvandling inom och i anslutning till kommunens tätorter.
- Nya bostäder ska byggas i närhet till kollektivtrafik och service.
- Tillkommande bostäder ska vara av varierande boende-, storlek- och upplåtelseform.

Vid en översiktlig genomläsning av bostadsförsörjningsprogrammet bedömer vi att bo-stadsförsörjningsprogrammet är utformat i enlighet med kraven i lagen 2013:866 § 2.

### **Riktlinjer för markanvisning**

Kommuner som genomför markanvisningar måste sedan 2015 anta riktlinjer för markanvisning, vilket fastslås i lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Av lagen följer:

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

2§ En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunen utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Kommunfullmäktige antog april 2017 riktlinjer för kommunala markanvisningar. Vi har översiktligt granskat riktlinjen för markanvisning med avseende på dess innehåll och kan konstatera att riktlinjerna i tillräcklig utsträckning redogör för centrala moment avseende markanvisning. Det finns information om hur ansökan och intresseanmälan ska gå till, vad kommunen tillämpar för bedömningsgrunder och vilka krav som ställs på byggherren.

Kommunen har genomfört en markanvisning med direktanvisning som metod sedan riktlinjer för markanvisningar antogs.

### **Riktlinjer för exploateringsavtal**

Kommuner som upprättar exploateringsavtal måste enligt PBL 6:39 upprätta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Med ett exploateringsavtal avses ett civilrättsligt avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och exploatör avseende exploatering av mark som inte ägs av kommunen. PBL 6:39 reglerar också vad riktlinjerna för exploateringsavtal ska innehålla:

§ 39 Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för

1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och
3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Kommunfullmäktige antog månad 2017 riktlinjer för exploateringsavtal. Vid en översiktlig genomläsning av riktlinjerna bedömer vi att dokumentet på ett tydligt sätt redogör för kommunens grundläggande principer i enlighet med kraven i PBL 6:39.

### **Övriga styrande och stödjande dokument**

Utöver de lagstadgade styrande dokumenten som redogjorts för ovan har Bollebygds kommun antagit ett antal andra styrande och stödjande dokument. Bland annat finns rutiner, regler och investeringsredovisning. Dokumentet syftar till att formalisera kommunens definitioner kring vad som är en investering och vilka avskrivningstider som bör gälla. Dessutom skrivs hur kommunens användning av komponentredovisning ska gå till.

Även de redovisningsmässiga effekterna av exploateringsprojekt beskrivs, och vilka rutiner och regler som gäller kring detta. Ingen fördjupad granskning har gjorts avseende detta dokument då granskningen avser exploateringsprocessen. Det har även tagits fram riktlinjer för exploateringsredovisning som omfattar frågor om kalkyler och budget, redovisning; inkluderande löpande bokföring, löpande uppföljning och slutredovisning.

Riktlinjer innehåller dock inga arbetsbeskrivningar och uppgifter om med roller och funktioner som blir involverade i arbetet med förfrågningar om stora bygg- och infrastrukturprojekt från idé till färdig byggnad. Det är viktigt att riktlinjer för exploateringsverksamheten kompletteras med vem som fattar beslut i de olika

skedena i ett investeringsprojekt samt vem som är ansvarig för vad.

Arbete pågår sedan 2016 med framtagande av en Lokalresursplan. I verksamhetsplan och budget för samhällsbyggnadsnämnden 2019 står att lokalresursplan är under framtagande för åren 2019-2029. Det står att *"för att kunna möta Bollebygds kommuns tillväxt och behovet av kommunal service så är lokalresursplanering en viktig del. Lokalresursplanering innebär en årlig samordning av verksamhetsplanering samt planering av kommunens lokalanvändning. Syftet med lokalresursplaneringen är att få ett gemensamt grepp om de framtida lokalbehoven för verksamheter. Dels för att få en översikt över var det kommer att finnas över-/underskott på lokaler och dels få underlag för en bedömning av vilka insatser som behövs för att lösa framtida lokalbehov. Varje år ska lokalresursplanen revideras och samordnas med kommunens fysiska planering, bostadsförsörjning, verksamhetsplanering och investeringsplan."*

Vårt att framföra är att det saknas ett tydliggörande från kommunstyrelsen avseende vilken markpolitik som de önskar att kommunen ska bedriva. Enligt intervju har kommunen identifierat detta som ett förbättringsområde.

### 2.2.2 Bedömning

Genomförd granskning påvisar att det finns stora styrande och stödjande dokument för exploateringsprocessen. Kommunen saknar dock aktuell översiktsplan då fullmäktige inaktualitetsförklarade ÖP 2002 i år 2016 (beslut att arbeta fram en ny ÖP fattades 2012).

Riktlinjer för bostadsförsörjning finns och innehåller de uppgifter som lagen kräver, men behöver aktualitetsprövas under nuvarande mandatperiod (2019-2022), vilket är ett lagstadgat krav.

Riktlinjerna för exploateringsavtal bedöms uppfylla innehållskravet i PBL 6:39. Riktlinjer för markanvisning finns och bedöms i tillräcklig utsträckning redogöra för centrala moment avseende markanvisning.

Merparten (1000 av 1200) av de bostäder som ska byggas enligt bostadsförsörjningsprogrammet kommer att byggas på privatägd mark. Vi bedömer att avsaknaden av en långsiktig markpolicy förhindrar ett effektivt bostadsbyggande i kommunen.

Det saknas en långsiktig finansiell analys av kopplingen mellan det planerade bostadsbyggandet och kommunens framtida driftskostnader framförallt när byggandet sker på privatägd mark utanför tätbebyggda områden.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms kontrollmålet vara delvis uppfyllt.

## 2.3 Ansvarsfördelning

Avsnittet syftar till att bedöma följande kontrollmål: Det finns en tydlig och ändamålsenlig ansvarsfördelning avseende exploateringsverksamheten.

### 2.3.1 Iakttagelser

#### Enligt reglemente

Kommunstyrelsen leder och samordnar kommunens verksamhetsplanering, ekonomiska planering och fysiska planering samt ansvarar för uppföljning av kommunens ekonomi och verksamheter. I styrelsens ledningsfunktion ligger att leda och samordna bl.a. den översiktliga planeringen av användningen av mark och vatten samt strategiska miljö- och Naturvårdsfrågor samt mark- och bostadspolitik. Kommunstyrelsen avger yttrande över förslag till fysiska planer enligt plan- och bygglagen samt miljöbalken som omfattar mark och vatten som berör flera kommuner.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för genomförande av kommunens exploateringsverksamhet och svarar för ärenden om inlösen enligt plan- och bygglagen, när ansökan om inlösen grundar sig på genomförande av en detaljplan. Vidare ansvarar nämnden för drift, underhåll och förvaltning av kommunens fasta egendom samt för förhyrning av verksamhetslokaler. Nämnden genomför ny-, om- och tillbyggnad på kommunens fastigheter inom av kommunfullmäktige beslutade ramar. Därutöver ingår att bevaka kommunens intressen i dess egenskap av markägare i ärenden angående fastighetsbildning, fastighetsbestämningar, planläggning, gemensamhetsanläggningar, enskilda vägar eller andra jämförbara ärenden. Nämnden ansvarar för den kommunala tomtkön samt för viltvård och upplåtelse av jakträtt på kommunens fastigheter.

Den politiska styrningen för exploateringsprocessen finns således inom kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden. Samhällsbyggnadsnämndens verksamheter drivs av samhällsbyggnadsförvaltningen som består av sju enheter: bygg- och miljöenheten, plan- och exploateringsenheten, VA/gatuenheten, park/avfallsenheten, fastighetsenheten, måltidsservice och lokalvård. Inom förvaltningen finns även kommunens lokalstrateg placerad. Lokalstrategen är verksamhetschef för de tre enheterna fastighet, måltidsservice och lokalvård.

Det är kommunstyrelsen (KS) som beslutar om exploateringsavtal. Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden (SBN) alternativt kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ett områdes lämplighet i ett detaljplaneärende. Plan- och exploateringsenheten handlägger både exploateringsavtal och detaljplaner. I planarbetet medverkar ofta också bygg- och miljöenheten och VA/-gatuenheten enheten angående genomförandefrågor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen jobbar mot både kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden och en samordning behöver ske mellan nämnderna. Under 2018 genomfördes en organisationsförändring där stab/administrationsenheten upphörde samt tekniska enheten delades upp i VA/gatuenheten respektive park/avfallsenheten. De medarbetare som tillhörde stab/administrationsenheten delades upp på respektive enhet mot vilka de tidigare



varit stödjande.

Plan och exploateringsenheten omfattar översikts- och detaljplanering, kart- och mät, mark- och exploatering samt projektledning. Plan- och exploateringsenheten består av två GIS ingenjörer, tre planhandläggare (varav en föräldraledig), en exploateringsingenjör, en projektledare och en administratör samt en plan- och exploateringschef.

Vid en genomgång av budgetunderlag 2019-2021 för samhällsbyggnadsnämnden kan vi notera att arbetsbelastningen bedöms vara idag hög, samtidigt som översiktsplanen tar mycket tid i anspråk. Förvaltningen bedömning är att mindre kommuner, även om Bollebygds kommun är på stark tillväxt, tenderar att dra tunga lass genom små enheter.

För samhällsbyggnadsförvaltningen är det sårbart och har inneburit problem att klara personal- och kompetensförsörjning. Förvaltningens bedömning är att för att möta dessa behov och utmaningar behövs ett utökat samarbete kommuner emellan. Att rekrytera kompetent och erfaren personal har blivit en av förvaltningens största utmaningar och det ser i stort sett likadant ut i närliggande kommuner enligt förvaltningen.

De personella resurser som bedöms saknas idag inom förvaltningen utgörs i första hand av en projektledare inom bygg, samt en exploateringsingenjör för projekt som är gemensamma för plan- och exploateringsenheten och VA/gatuenheten. Dessa tjänster kan stödja både plan – respektive tekniska enheten.

I verksamhetsplanen och budget för samhällsbyggnadsnämnden 2019 står att resurser har tillförts för rekrytering av en exploateringsingenjör från 1 juli 2019. Ytterligare en projektledare har anställts, mer stödjande mot VA. Exploateringsingenjörstjänsten har utannonserats, men har inte tillsatts. Vidare står att under 2019 kommer en rekryteringsprocess och arbetssätt tas fram och implementeras i organisationen. Detta arbete leds av kommunstyrelsen. Kommunen ska utifrån kompetensförsörjningsplanen ta fram en strategi för i vilka kanaler kommunen ska använda för att rekrytera medarbetare.

### **Forum för intern samordning**

#### *Plan- och projektgruppen*

Inom förvaltningen finns en plan- och projektgrupp. I denna grupp lyfts projektering och planfrågor men även frågor som rör bygglov. Gruppen träffas varannan vecka och mötena protokollförs. Det är plan- och exploateringsenheten som är sammankallande för dessa möten. Uppdraget till denna grupp upplevs lite luddigt enligt intervju. I gruppen deltar utvalda handläggare från samtliga enheter och informerar över enheterna och sedan informerar man sina egna enheter.

Konsult har fått i uppdrag att ge dessa möten struktur (from augusti 2019).

#### *Planberedningen*

Ansökningar om planbesked hanteras av en politisk grupp bestående av presidiet från samtliga nämnder. Berörda tjänstemän närvarar, oftast

förvaltningschef/enhetschef. Planberedningsgruppen träffas varannan månad och mötena protokollförs. Kommunstyrelsens ordförande är sammankallande till dessa träffar.

### 2.3.2 Bedömning

Genomförd granskning visar att det finns en organisation med förankring i politiken för exploateringsprocessen. Riktlinjer för exploateringsavtal tillsammans med riktlinjer för markanvisningar fastslår vilka formella beslutspunkter som ska finnas i vid beslut om tilldelningar av markanvisningar och avtal. Genomförandet hanteras via en beställarorganisation där kommunstyrelsen är beställare gentemot samhällsbyggnadsnämnden.

Kontrollmålet bedöms vara uppfyllt.

## 2.4 Rutiner

Avsnittet syftar till att bedöma följande kontrollmål: Det finns tillräckliga riktlinjer/rutinbeskrivningar i kommunen avseende exploateringsverksamheten.

### 2.4.1 Iakttagelser

I bostadsförsörjningsprogrammet står att under följande femårsperiod 2022-2026 kommer det sannolikt att byggas ungefär 700 bostäder, fördelat på flerfamiljshus, tätt byggda markbostäder och småhus. Det innebär att det sannolikt kommer att byggas cirka 150 bostäder per år. Enligt vår granskning fanns det år 2013 totalt 3 512 bostäder i kommunen. År 2018 hade bostadsbeståndet ökat med 383 bostäder till 3 896, fördelat över alla upplåtelseformer och inklusive specialbostäder. Detta ger enligt vår beräkning i genomsnitt en bostadsproduktion om ca 64 bostäder per år mellan åren 2013-2018. Detta innebär en rejäl ökning av bostadsbyggandet i kommunen. Det saknas enligt intervju tillämpningsanvisningar för hur bostadsförsörjningsprogrammet ska genomföras. I årsredovisningen för 2018 står att för bostadsförsörjning och lokalresursplanering sker en årlig uppföljning. Enligt uppgifter erhållna i samband med sakavstämningen sker rapportering till statliga verk avseende byggnation/olika upplåtelseformer mm. Eftersom Lokalresursplanen inte är antagen ännu så har den inte följts upp men lokalresursgruppen har regelbundna möten.

Kommunen har ingen dokumenterad exploatering/projekthandbok, vilken man kan följa gällande organisering och hantering av plan- och exploateringsprojekt. I avsaknad av denna dokumentation riskerar exploateringsprocessen bli personbunden så att etablerade rutiner och system kan gå förlorade i samband med att ansvariga medarbetare slutar, blir sjuka eller går i pension. Enligt erhållen uppgift i samband med sakavstämningen har förvaltningen från maj månad haft konsult inne för att belysa nuläget kring struktur, styrdokument mm inom plan- och exploateringsenheten och en rapport har precis lämnats till förvaltningen.

Kommunen, som beställare av bygg- och anläggningsprojekt, skulle vara hjälpta om genomförandet av ett tilltänkt projekt, för tydlighetens skull, delades upp i väl avgränsade skeden och att resultatet av respektive skede presenteras för relevant kommunal instans, som underlag för formellt beslut avseende projektets fortsättning



innan efterföljande skede påbörjas. Projektledaren leder projektet genom dess olika skeden. En projektgrupp bildas initialt som följer projektet genom alla skeden. Under "byggskedet" kan gruppen fungera som styrgrupp och "bollplank" till projektledaren.

### **Systemstöd**

Förvaltningen har infört en webbaserat projektportal Projekt Companion för hantering av exploateringsprojekt. Projektportalen används för närvarande av VA- och Gatuenheten, fastighetsenheten, Park/avfall, plan- och exploatering och lokalstrategen.

Enligt intervju kan kommunen enkelt skapa mallar för olika typer av projekt för att strukturera arbetet. Det finns möjlighet att dela dokumentation både internt och externt. Det finns även möjlighet att följa upp projektens ekonomi. Enligt intervju fungerar Projektportalen bra och även konsulter kan hantera projekten i projektportalen. Tanken är att samtliga exploateringsprojekt ska hanteras i projektportalen för att skapa en bra överblick över samtliga exploateringsprojekt i kommunen.

### **Internkontrollplan**

I samhällsbyggnadsnämndens internkontrollarbete för 2019 har bl.a. exploateringsprojekt/investeringsprojekt identifierats som ett riskmoment. I internkontrollplanen för 2019 finns rutiner för kontroll genom stickprov av fem projekt genom jämförelse av utfall med budget. Kontrollen genomförs av en controllerfunktion.

#### **2.4.2 Bedömning**

Genomförd granskning visar att det finns en modell för styrning och kontroll av exploateringsverksamheten, dock saknas det tydligt utformade tillämpningsanvisningar avseende bostadsförsörjningsprogrammet. Det saknas även rutiner för uppföljningen av bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunen har ingen dokumenterad exploatering/projekthandbok, vilken man kan följa gällande organisering och hantering av plan- och exploateringsprojekt. I avsaknad av denna dokumentation riskerar exploateringsprocessen bli personbunden så att etablerade rutiner och system kan gå förlorade i samband med att ansvariga medarbetare slutar, blir sjuka eller går i pension.

Förvaltningen har infört en webbaserat projektportal Projekt Companion för hantering av exploateringsprojekt. Tanken är att samtliga exploateringsprojekt ska hanteras i projektportalen för att skapa en bra överblick över samtliga exploateringsprojekt i kommunen.

I internkontrollplanen för 2019 finns rutiner för kontroll genom stickprov av fem projekt genom jämförelse av utfall med budget. Kontrollen genomförs av en controllerfunktion.

Kontrollmålet bedöms vara delvis uppfyllt.

## 2.5 Projektet Bergadalen

Vi har erhållit ett underlag för ekonomisk redovisning av projektet Berga från 2009-2018. Resultatet sammanställs i följande tabell

**Tabell 1, Etapp 1**

<b>Kostnader</b>	<b>-20 580 322</b>
<b>Intäkter</b>	<b>+14 426 594</b>
<b>Resultat</b>	<b>-6 153 727</b>

Den projektkalkyl som finns rörande Bergadalen-projektet finns i kommunens investeringsbudgetar 2013-2017. Kostnader och intäkter sammanfattas nedan:

I en jämförelse av resultatet med investeringsbudgetarna så ligger de slutliga intäkterna i fas med projektkalkyl som finns i kommunens investeringsbudgetar 2013-2017, men kostnaderna har inte legat i fas med de planerade investeringsbudgetarna. Eftersom etapp 1 blev ca 6,1 Mkr mnkr dyrare än förväntat så blir inte projektet +/- 0 som kalkylerna visade.

Vi har även erhållit en ekonomisk beräkning av intäkter och kostnader för etapp 2 och 3 som samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde december 2016. Underlaget i sin helhet finns i bilaga 3, men i tabellen nedan redovisas de aggregerade kostnader och intäkterna för respektive etapp.

**Tabell 2 – Kostnader och intäkter för Bergadalen etapp 1, 2 och 3**

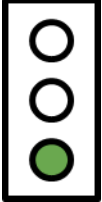
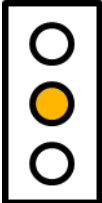
<b>Bergadalen</b>	<b>Kostnader</b>	<b>Intäkter</b>	<b>Summa</b>
<b>Etapp 1</b>	20 580 122	14 426 594	-6 153 727
<b>Etapp 2</b>	7 900 000	15 200 000	+7 300 000
<b>Etapp 3</b>	10 700 000	5 600 000	-5 100 000
<b>Totalt</b>	39 180 122	35 226 594	-3 953 528

Totalkostnaden för samtliga etapper, om kalkylerna för etapp 2 och 3 håller, blir en ca 3,9 Mkr.

Enligt riktlinjer för exploateringsverksamheten som ej har politiskt behandlats, ska när ett exploateringsprojekt är klart i sin helhet, eller en etapp i ett större projekt är klart ska slutredovisning ske till SBN/KS/KF. Detta sker när huvuddelen av kostnaderna för respektive etapp bokförts. En årlig genomgång bör göras i samband med bokslutet där en bedömning ska göras om projektet ska slutredovisas. Det är viktigt att Implementeringen av riktlinjer för exploateringsverksamheten följs upp och säkerställs.

## 3. Avslutning

### 3.1 Bedömningar mot kontrollmål

Kontrollmål	Kommentar	
Uppföljning av tidigare granskning	<b>Uppfylls.</b> Granskningsrapporten från 2015 innehöll fem rekommendationer med bäring på exploateringsverksamheten. Uppföljningen av rekommendationer från tidigare genomförd granskning visar att lämnade rekommendationer i stor utsträckning har hanterats	
Det finns styrande och stödjande dokument avseende exploateringsprocessen	<b>Delvis Uppfylls</b> Delvis uppfyllt Genomförd granskning påvisar att det finns stora styrande och stödjande dokument för exploateringsprocessen. Kommunen saknar dock aktuell översiktsplan då fullmäktige inaktualitetsförklarade ÖP 2002 i år 2016 (beslut att arbeta fram en ny ÖP fattades 2012).  Riktlinjer för exploateringsverksamheten saknar uppgifter om med vem som fattar beslut i de olika skedena i ett investeringsprojekt samt vem som är ansvarig för vad.  Merparten (1000 av 1200) av de bostäder som ska byggas enligt bostadsförsörjningsprogrammet kommer att byggas på privatägd mark. Vi bedömer att avsaknaden av en långsiktig markpolicy förhindrar ett effektivt bostadsbyggande i kommunen.  Det saknas en långsiktig finansiell analys av kopplingen mellan det planerade bostadsbyggandet och kommunens framtida driftskostnader framförallt när byggandet sker på privatägd mark utanför tätbebyggda områden.	

Det finns en tydlig och ändamålsenlig ansvarsfördelning avseende exploateringsverksamheten.

#### **Uppfylls**

Genomförd granskning visar att det finns en organisation med förankring i politiken för exploateringsprocessen. Riktlinjer för exploateringsavtal tillsammans med riktlinjer för markanvisningar fastslår vilka formella beslutspunkter som ska finnas i vid beslut om tilldelningar av markanvisningar och avtal.

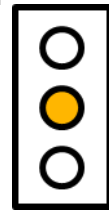


Genomförandet hanteras via en beställarorganisation där kommunstyrelsen är beställare gentemot samhällsbyggnadsnämnden

Det finns tillräckliga riktlinjer/rutinbeskrivningar i kommunen avseende exploateringsverksamheten

#### **Delvis Uppfylls**

Genomförd granskning visar att det finns en modell för styrning och kontroll av exploateringsverksamheten, dock saknas det tydligt utformade tillämpningsanvisningar avseende bostadsförsörjningsprogrammet.



Det saknas även rutiner för uppföljningen av bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunen har ingen dokumenterad exploatering/projekthandbok, vilken man kan följa gällande organisering och hantering av plan- och exploateringsprojekt. I avsaknad av denna dokumentation riskerar exploateringsprocessen bli personbunden så att etablerade rutiner och system kan gå förlorade i samband med att ansvariga medarbetare slutar, blir sjuka eller går i pension.

I internkontrollplanen för 2019 finns rutiner för kontroll genom stickprov av fem projekt genom jämförelse av utfall med budget. Kontrollen genomförs av en controllerfunktion

### 3.2 Revisionell bedömning

efter genomförd granskning gör vi bedömningen att kommunstyrelsen delvis säkerställer en ändamålsenlig styrning, kontroll och redovisning avseende exploateringsverksamheten.

### 3.3 Rekommendationer

Med utgångspunkt i granskningsresultatet lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden:

- Säkerställa att centrala styrande dokument för exploateringsverksamheten såsom översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram tas upp för beslut i fullmäktige och framöver behandlas minst en gång per mandatperiod för att säkerställa dess aktualitet.
- Se över resurs- och organisationsberedskapen, dvs. personella resurser att utföra exploateringsprojekten och hur arbetet med planeringen är organiserad för att förverkliga målet för bostadsbyggandet.
- Komplettera kommunens modell för exploateringsverksamheten med att ta fram en exploatering/projekthandbok, vilken man kan följa gällande organisering och hantering av plan- och exploateringsprojekt.
- Komplettera riktlinjer för exploateringsverksamheten med arbetsbeskrivningar och uppgifter om med roller och funktioner som blir involverade i arbetet med förfrågningar om stora bygg- och infrastrukturprojekt från idé till färdig byggnad. Det är viktigt att riktlinjer för exploateringsverksamheten kompletteras med vem som fattar beslut i de olika skedena i ett investeringsprojekt samt vem som är ansvarig för vad.
- Implementeringen av riktlinjer för exploateringsverksamheten följs upp och säkerställs.
- Kommunstyrelsen tar fram en markstrategi och markförsörjningsplan för att säkerställa markbehovet för att genomföra de strategier och mål som anges i den kommande översiktsplanen.
- Ta fram tillämpningsanvisningar och rutiner för uppföljningen av bostadsförsörjningsprogrammet.

2019-08-20

Fredrik Carlsson

*Uppdragsledare*

Said Ashrafi

*Projektledare*

---

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Solna stads förtroendevalda revisorer enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 18 mars 2019. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

## 4. Bilaga 1 – Kostnader och intäkter Bergadalen etapp 1, 2, 3



Samhällsbyggnadsavdelningen  
Handläggare  
Ove Sikén SBF  
033-450 55 64

2016-12-12

1 (2)

### Bergadalen etapp1, 2 och 3

#### Byggnadskostnad Etapp 2

Byggnation 450m gata, Berg	-5 000 000:-	
1 st Tryckstegrings station	-1 500 000:-	
Lantmäteriet	-600 000:-	
El-kostnad	-200 000:-	
Projektering	-200 000:-	
Summa	-400 000:-	
	<u>-7 900 000:-</u>	-7 900 000:-
Försäljning 19st tomter à 800 000:-	15 200 000:-	<u>15 200 000:-</u>
Resultat		<u>7 300 000:-</u>

#### Byggnadskostnad Etapp 3

Byggnation 670m gata Berg	-7 100 000:-	
1 st Tryckstegrings station	-2 100 000:-	
Lantmäteriet	-600 000:-	
El-kostnad	-150 000:-	
Projektering	-250 000:-	
Summa	-500 000:-	
	<u>-10 700 000:-</u>	-10 700 000:-
Inköp tomt 7 tomter à 800 000:-	5 600 000	<u>5 600 000:-</u>
Resultat		<u>-5 100 000:-</u>

#### Byggnadskostnad efter utförandet Etapp 1

Totalt Utförande kostnad	-20 240 000:-
Inköp tomt	<u>9 700 000:-</u>
Resultat	<u>-10 540 000:-</u>

Ove Sikén  
2016-12-12

Postadress 517 83 Bollebygd Grafiskadress  Telefon 033-231388 Telefax 033-231428 Webbplats www.bollebygd.se E-post kommunen@bollebygd.se

## 5. Bilaga 2 - Exploatering – regelverk

Begreppet exploatering innebär en förändring eller förädling av markanvändning, och avser åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för att kunna bygga bostäder, affärer, kontor eller industrier. I exploateringsverksamheten ingår exempelvis att bygga gator och anlägga grönområden. Äger kommunen inte den mark som är aktuell för exploatering måste ett exploateringsavtal skrivas. Avtalet reglerar ekonomiska åtaganden och genomförandefrågor, och tecknas innan eller i samband med att en detaljplan antas.

Kommunen har enligt plan- och bygglagen ansvaret för exploateringsprocessen. Från och med den 1 januari 2015 innehåller plan- och bygglagen (PBL) en definition av exploateringsavtal som "ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur".

Medan planläggning reglerats i plan- och bygglagen så har det tidigare inte funnits någon särskild lagreglering angående exploateringsavtal. Avtalslagen, kommunallagen, plan- och bygglagen m.fl. innehåller bestämmelser som har betydelse vid utarbetandet av exploateringsavtal.



## 6. Bilaga 3 – Färdigställda lägenheter i nybyggda hus

