

Handläggare
Jan MalmbergDatum
2011-11-29Diarienummer
KS 2010-0243

Kommunstyrelsen

Organisation och ansvar för mark- och exploateringsfrågor samt inrättande av utskott inom kommunstyrelsen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

- att** godkänna föreslagen inriktning för kommunens mark- och exploateringsverksamhet
- att** inrätta ett utskott inom kommunstyrelsen för beredning av och beslut i mark- och exploateringsärenden med X ledamöter och X ersättare från och med den 1 januari 2012
- att** anta delegationsordning för mark- och exploateringsverksamheten i enlighet med **bilaga 1**.
- att** månadsarvode ska utgå till ordförande och vice ordförande i enlighet med ERS-gruppens förslag, **bilaga 2**, samt
- att** anmäla beslutet till kommunfullmäktige.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 2 maj 2011, § 102, om ”Ny organisation för samhällsbyggnadsverksamheten i Uppsala kommun”. I ärendet till kommunfullmäktige anges att ansvaret för kommunens mark- och exploateringsverksamhet ska föras till kommunstyrelsen. Ärendet beskriver hur kommunstyrelsens ansvar för samhällsbyggandet förtydligas genom att ansvaret för mark- och exploateringsverksamheten, strategisk näringslivsutveckling och bostadsförsörjning, övergripande hållbarhetsfrågor vad gäller långsiktig utveckling av klimat och miljö samt utveckling i utsatta stadsdelar kommer att hanteras i ett sammanhang av kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige kommer den 28 november 2011 att behandla ärende om reglemente för nya nämnder och förändrat reglemente för kommunstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsämnden varvid i ärendet kommunstyrelsen får ansvaret för kommunens mark-

och exploateringsverksamhet. Nedan redovisas de förutsättningar som ska styra mark- och exploateringsverksamheten samt hur verksamheten ska organiseras i ett samspel mellan kommunledningskontoret och kontoret för samhällsutveckling.

Föredragning

Mark- och exploateringsverksamheten syftar till att skapa förutsättningar för aktörer inom samhällsbyggandet att agera så att de behov som finns inom en kommun avseende mark, lokaler och bostäder kan tillgodoses. Mark- och exploateringsverksamheten förfogar både över mark som ska bebyggas och mark som ska vara del av allmän plats. Inom mark- och exploateringsverksamheten bedrivs bland annat följande aktiviteter:

- Förhandlingar, upprättande och genomförande av avtal avseende köp, försäljning och exploatering av mark
- Samordning av kommunens exploateringsverksamhet
- Bevakning av kommunens ekonomiska intressen i planprocesser där kommunen inte är markägare
- Administration av kommunens tomt- och småhuskö
- Upplåtelse av mark samt att i övrigt företräda kommunen i egenskap av markägare.

Ansvar för kommunens mark- och exploateringsverksamhet kommer fr.o.m. 1 januari 2012 finnas hos kommunstyrelsen. Det innebär att kommunstyrelsen blir det organ som har beslutanderätten i alla frågor som rör mark- och exploateringsverksamhet med undantag av sådana frågor som beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutar om policyer och andra frågor som är av större vikt eller av principiell betydelse. I de fall kommunfullmäktige beslutat om policyer faller det på kommunstyrelsen att fastställa riktlinjer som ger ökad vägledning hur policyerna ska verkställas.

För att skapa en tydlighet mot marknaden bör en policy utarbetas för markanvisning med tillhörande riktlinjer, dessa styrdokument kommer tillsammans att utgöra en tydlig vägledning för kommunens mark- och exploateringsverksamhet. Genom detta skapas en grundstruktur för hur Uppsala kommun kommunicerar mot marknaden och de spelregler som ska gälla. Policyn ska främja att fler aktörer kan intresseras för Uppsala kommun som en marknad för byggande av både bostäder och kommersiella fastigheter.

Ett andra mer långsiktigt orienterat styrdokument som bör utarbetas är en strategi för markförvärv. Strategin bör vara i samklang med det som sägs i bostadsförsörjningsstrategin om att Uppsala kommun ska ha en offensiv markpolitik som främjar bostadsbyggande. I strategin utpekas inte specifika områden utan där bör mer framgå vilken framförhållning som ska gälla och vilken storlek som är rimlig för en markreserv i en kommun av Uppsalas storlek.

Organisation

Inom kommunstyrelsen förslås ett utskott inrättas för beredning av ärenden som avser mark- och exploatering med xx ledamöter och xx ersättare. Utskottet föreslås få delegation från kommunstyrelsen i enlighet med **bilaga 1**. I det förslag till delegationsordnings som upprättats har en av utgångspunkterna varit att utöka den delegation som utskottet respektive tjänstemannaorganisationen får. Därigenom kommer endast de mer principiella frågorna att hanteras av utskottet eller kommunstyrelsen. Förslaget till delegationsordning bör följas upp under det första året för att därefter ta ställning till om det behöver justeras.

ERS-gruppen har vid sitt sammanträde den 8 november 2011 lämnat förslag till månadsarvode till ordförande och vice ordförande, **bilaga 2**.

Utgångspunkten för att skapa ett utskott för mark- och exploateringsfrågor är att inom kommunstyrelsen initialt få en fokusering på de frågeställningar som är förknippade med verksamheten samt att stärka styrningen genom att bereda strategiska styrdokument. Med styrdokument avses främst de dokument som behandlar markförvärv samt marktilldelning.

Kommunstyrelsen kan på basis av vunna erfarenheter med nu föreslaget utskott senare ompröva behovet av att ha ett särskilt utskott för mark- och exploateringsfrågor.

Mark och exploateringsverksamheten kommer att ledas av en mark- och exploateringschef, direkt underställd stadsdirektören och med en organisatorisk placering på kommunledningskontoret.

Medarbetarna som verkar inom mark- och exploateringsprocessen föreslås organisatoriskt vara placerade på kontoret för samhällsutveckling för att sitta nära och samspela med övriga processer inom kontoret. Kompetenschef inom kontoret för samhällsutveckling säkerställer att det finns tillgång till de kompetenser som erfordras för att bedriva mark- och exploateringsprocessen effektivt. Mark- och exploateringschefen som leder det processorienterade arbetet fokuserar på det strategiska arbetet kring mark- och exploateringsverksamheten och dess kopplingar mot kommunens näringslivsutveckling.

Genom att ha en personunion mellan kommunledningskontorets ledningsuppdrag och processtyrningen vid kontoret för samhällsutveckling skapas en brygga mellan de strategiska frågorna och de mer operativa frågorna som säkerställer verksamhetens inriktning.

Inom kommunledningskontoret finns ytterligare ett antal funktioner som ska utgöra stöd till och samarbetspartner för mark- och exploateringsverksamheten. Det är främst funktioner för översiktlig planering, näringslivsutveckling, ekonomi och juridik som avses. Kommunledningskontoret säkerställer ekonomikompetens med inriktning på ekonomi för mark- och exploateringsverksamhet. Utgångspunkten därvid är att de resurser som idag är knutna till att styra och följa exploateringsprojektens ekonomi ska finnas vid kommunledningskontoret.

Ekonomiska konsekvenser

Mark- och exploateringsverksamhetens ekonomiska redovisning ska särskiljas från kommunen i övrigt. Varje exploateringsprojekt har en egen slutna redovisning innebärande att

alla resurser som skapar värden behandlas som utgifter vilka sedan möts av inkomster i takt som projekten avslutas. I denna del av verksamheten lämnas inget kommunbidrag.

Till kommunstyrelsen ska vid övertagande av ansvaret för mark- och exploateringsverksamheten föras alla skulder och tillgångar som är förknippade med verksamheten. I enlighet med förslaget till förändrat reglemente för kommunstyrelsen som behandlats av kommunfullmäktige den 28 november 2011 föreslås kommunens obebyggda fasta egendom överföras till kommunstyrelsen. Utgångspunkten vid bedömning av vilka tillgångar som ska höra till kommunstyrelsen är syftet med innehavet. Om fastigheter köpts in och avser vara en del i en exploateringsprocess ska de föras till kommunstyrelsen, obeaktat att varje enskild fastighet inte nödvändigtvis behöver bli exploaterad utan mer kan vara en del i en bytesaffär som möjliggör exploatering på annan fastighet. Fastighetsägarnämnden kommer att ansvara för fastigheter med byggnader som nyttjas för kommunal verksamhet medan kommunstyrelsen ansvarar för all annan mark inklusive skogs- och jordbruksmark.

För fastigheter som ännu inte är under exploatering kommer en internränta att debiteras då dessa klassas som en anläggningstillgång avsedd för långvarigt innehav. För denna räntekostnad erhåller kommunstyrelsen ett kommunbidrag från kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen kommer att ha det ekonomiska ansvaret för exploateringsverksamheten. Uppdragsansvaret för förvaltningen av de markinnehav som kommunen har för kommande exploatering, eller de som ska användas för byten inför exploatering, kommer att finnas hos gatu- och parknämnden, men det ekonomiska ansvaret för även detta markinnehav kommer att finnas på kommunstyrelsen.

Kenneth Holmstedt
stadsdirektör

Delegationsordning för kommunstyrelsen

Mark- och exploateringsärenden

Ärende	Kommunstyrelsens delegation	Stadsdirektörens vidaredelegation	Notering
<p>Förvärv och överlåtelse av fast egendom samt markbyten</p> <p>- inom exploateringsområde</p> <p>- inom annat område än exploateringsområde</p>	<p>Stadsdirektören</p> <p>Utskottet för mark- och exploateringsfrågor för belopp upp till 15 mnkr Stadsdirektören för belopp upp till 8 mnkr</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering</p> <p>Chefen för mark- och exploatering för belopp upp till 8 mnkr Upp till 2 mnkr för projektledare MEX, exploateringsingenjör eller planeringsstrateg</p>	
<p>Förvärv och överlåtelse av fast egendom där kommunstyrelsen har beslutat om prissättning</p>	<p>Stadsdirektören</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering</p>	
<p>Lantmäteriförrättning mm</p> <p>- framställan om lantmäteriförrättning respektive lagfarts- och inskrivningsärenden</p> <p>- godkännande av överenskommelse i lantmäteriförrättning</p>	<p>Stadsdirektören</p> <p>Utskottet för mark- och exploateringsfrågor för belopp upp till 15 mnkr Stadsdirektören för belopp upp till 8 mnkr</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering, projektledare MEX, exploateringsingenjör eller planeringsstrateg</p> <p>Chefen för mark- och exploatering för belopp upp till 8 mnkr Upp till 2 mnkr för projektledare MEX, exploateringsingenjör eller planeringsstrateg</p>	
<p>Utsträckning, dödning, nedsättning, sammanföring och relaxation av inteckningar samt utbyte av pantbrev liksom andra därmed jämförliga åtgärder</p>	<p>Stadsdirektören</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering</p>	
<p>Markupplåtelse avseende</p> <p>- annans mark Servitut till förmån för kommunägd fastighet</p>	<p>Stadsdirektören</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering, projektledare MEX, exploateringsingenjör eller planeringsstrateg</p>	

<p>Markupplåtelse avseende - annans mark Nyttjanderätt eller arrende där kommunen är nyttjanderättshavare alt. arrendator</p>	<p>Utskottet för engångsersättning upp till 3 mnkr resp årsarrendeavgäld upp till 0,5 mnkr Stadsdirektören för engångsersättning upp till 2 mnkr resp årsarrendeavgäld upp till 0,2 mnkr</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering för engångsersättning upp till 2 mnkr resp årsarrendeavgäld upp till 0,2 mnkr Projektledare MEX, exploateringsingenjör eller planeringsstrateg för engångsersättning upp till 0,5 mnkr resp årsarrendeavgäld upp till 0,05 mnkr</p>	
<p>Markupplåtelse avseende - kommunägd mark Tomträtt, arrende respektive servitut</p>	<p>Utskottet för upplåtelse med tomträtt samt arrende över fem år Stadsdirektören för upplåtelse av arrende upp till fem år, upplåtelse av servitut respektive överlåtelse av arrende</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering för upplåtelse av arrende upp till fem år, upplåtelse av servitut respektive överlåtelse av arrende</p>	
<p>Markupplåtelse avseende - kommunägd mark Upplåtelse av mark, där motparten kan få ledningsrätt</p>	<p>Stadsdirektören</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering</p>	
<p>Exploateringsprojekt - Beslut om att starta ett exploateringsprojekt med avseende på utredningar - Beslut om att starta genomförande av ett exploateringsprojekt</p>	<p>Stadsdirektören Utskottet för beslut att starta genomförande av projekt med genomförandeåtgärder över 10 mnkr. Stadsdirektören för beslut att starta genomförande av projekt med genomförandeåtgärder upp till 10 mnkr</p>	<p>Chefen för mark- och exploatering Chefen för mark- och exploatering för beslut att starta genomförande av projekt med genomförandeåtgärder upp till 10 mnkr</p>	<p>I samband med att pågående utredningar redovisas i Utskottet görs en översiktlig redovisning av projektets inriktning avseende förväntad tidsplan, omfattning och genomförandeåtgärder Inför genomförandet av exploateringsprojekt ska beslut fattas som redovisar projektets genomförandeåtgärder, ekonomi och tidsplan</p>

Godkännande av exploateringsavtal	Utskottet för avtal där den ekonomiska regleringen är upp till 10 mnkr Stadsdirektören för avtal upp till 5 mnkr	Chefen för mark- och exploatering för avtal upp till 5 mnkr	
Framställan om planändring, bygglov mm från plan- och byggnadsnämnden samt lämnande av grannemedgivande i samband med bygglov	Stadsdirektören	Chefen för mark- och exploatering, projektledare MEX, exploateringsingenjör eller planeringsstrateg	
Gatukostnadsersättning	Stadsdirektören	Chefen för mark- och exploatering	

Justering i redan beslutad delegationsordning för kommunstyrelsen

Beslut att avstå från yttrande rörande detaljplaner i samrådsskedet	Stadsdirektören	Projektledaren för översiktsplanering <i>efter samråd med chefen för mark- och exploatering</i>	Bevakning av planernas <i>ekonomi och genomförande</i> samt överensstämmelse med översiktsplan och andra förutsättningar givna av kommunstyrelsen
---	-----------------	---	---

Plats och tid:	Birgitta Dahl vån 1, Stadshuset kl 16.00-16.45
Förtroendevalda:	Jan Ulmander (C), ordförande Anita Berger (S), vice ordförande Anders A Aronsson (FP) Margit Borgström (KD) Monica Lindgren Pettersson (V)
Tjänstemän:	Per Davidsson Agneta Berggren

1.

Välkommen

Ordföranden hälsar alla välkomna till sammanträdet.

2. Föredragningslistan

Dagordning godkänns.

3. Anteckningar från föregående sammanträde

Anteckningar från sammanträde den 11 oktober godkänns och läggs till handlingarna.

4. Förslag till ersättning till presidiet i utskottet för mark- och exploateringsfrågor

Kommunstyrelsens arbetsutskott har hemställt hos ERS-gruppen att lägga förslag till månadsarvode till presidiet i ett utskott under kommunstyrelsen för mark- och exploateringsfrågor (mex).

ERS-gruppen konstaterar att det är svårt att nu bedöma den arbetsbelastning som kommer att åvila presidiet i utskottet. Det är avhängigt bland annat delegationsordningen och hur mycket kommunstyrelsens ordförande kommer att bli involverad i frågorna.

Gruppen har praxis att göra en försiktig bedömning i sådana fall och föreslår att månadsarvode till ordförande resp vice ordförande i ett utskott för mex-frågor ska utgå enligt grupp 5 resp grupp 6.

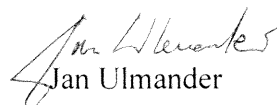
Monika Lindgren Pettersson reserverar sig till förmån för sitt förslag att arvode ska utgå till ordföranden enligt grupp 6 och inget arvode till vice ordföranden ska utgå (bilaga)

5. Sammanträdet avslutas

Vid anteckningarna


Agneta Berggren

Vidimeras


Jan Ulmander

Jag reserverar mig till förmån för att ordförande för utskottet som ska besluta i exploateringsärenden placeras in i grupp 6 enligt ERS och får ett månadsarvode på ca 1 700 kr utöver sitt kommunstyrelsearvode. Ers-gruppens beslut att ordförande får ett månadsarvode på ca 7 900 kronor inräknat både kommunstyrelsearvode och ordförandearvode är orimligt högt för detta uppdrag och vice ordförande får ca ett fast månadsarvode på 6 800 kronor.

Vänsterpartiets uppfattning är att kommunstyrelsearvodet är för högt och att det bör sänkas. I konsekvens med detta ställningstagande anser jag att nuvarande månadsarvode i kommunstyrelsen är fullt tillräcklig ersättning för att vara både vice ordförande i utskottet och ha uppdrag i kommunstyrelsen. Samtliga ledamöter får utöver sitt månadsarvode timarvode för sammanträdestiden.

Under 2012 kommer besparingar i den kommunala verksamheten att vara nödvändig. Skattepengar ska användas förnuftigt.

Monica Lingren Petersson Vänsterpartiet