



Kommunstyrelsen

Samordnad organisation för mark och exploatering samt främjande av bostadsproduktion**Uppdrag och bakgrund**

Kommunfullmäktige beslutade i anslutning till fastställande av budget och verksamhetsplan 2017–19 uppdra till kommunstyrelsen att samordna arbetet med markfrågor samt insatser för bostadsbyggandet. Inriktningen för den nya samordnade funktionen är att verksamheten ska lokaliseras i anslutning till kommunledningskontoret. Uppdraget ska redovisas till kommunstyrelsen i februari 2017.

Ansvar för hanteringen av kommunens upplåtelse, försäljning och förvärv av mark är i dagsläget utspritt på flera förvaltningar och förvaltningskontor. Samordningen av konkreta ärenden mellan förvaltningarna har vid flera tillfällen uppvisat brister, med förlängda handläggningstider och/eller kvalitetsbrister som följd.

Kommunens vision och övergripande mål pekar tydligt ut tillväxt, med företagande och inflyttning, som ett mycket prioriterat område för att nå vision 2025: En stark kommun i en växande region. Ett nytt förslag till översiktsplan som föreslår mark- och vattenanvändning fram till 2035 visar på möjligheter att åstadkomma både nya verksamhetsområden för företag och 900 nya bostäder. Planen visar även på vikten av och potentialen i att bedriva en aktiv och proaktiv markpolitik, där kommunen säljer, förvärvar och byter mark för att främja planens genomförande. Dessa ambitiösa prioriteringar och målsättningar kräver en tydlig resurskoncentration och en samlad organisation med tydligt uppdrag och ansvar inom mark och exploatering för att kommunen ska lyckas.

I denna skrivelse utreds förutsättningarna för en organisation för att hantera strategiska och affärsrättsliga frågor om mark samt bostadsproduktion. Utredningen tar sin utgångspunkt i kommunens övergripande målsättningar, nuvarande organisation och ansvarsfördelning, jämförelser av alternativa organisationsformer samt anger förslag till organisation som på bästa sätt visar sig främja övergripande mål inom ramen för de regelverk som kommunen har att följa. Slutligen preciseras även en genomförandeplan med tillkommande tidsplan. Skrivelsen ska användas för beslut samt genomförande av en ny organisation för mark och exploatering.

Kommunens vision, mål och resultat

Timrå kommun har i vision för 2025 och budget och verksamhetsplan för 2017–19 angett prioriterade insatsområden och mål för god ekonomisk hushållning (KF § 176 2016-11-28).

Under tillväxtområdet i Vision 2025 framgår att vi ska ha ett unikt strategiskt läge och infrastruktur som bidrar till att företagen växer och att nya verksamheter etableras. Norrlands bästa företagsklimat kräver god och tillförlitlig service som tillgodoser




















företagens behov. Och Timrå ska erbjuda attraktiva bostäder och vackra naturnära miljöer för alla. Detta ska sammantaget leda till att *Timrå är det självklara valet för företagande och inflyttning!*

För att nå visionen har ett antal mål formulerats för god ekonomisk hushållning. Där framgår att Timrå ska ha Norrlands bästa företagsklimat och ligga i topp i Sverige när det gäller service till företagen. Det framgår även att Timrå ska ha ett utbud som motsvarar efterfrågan av attraktiva bostäder.

Hur går det då? Vid uppföljningen hösten 2016 kan det konstateras att även om företagsklimatet är gott och ständigt förbättras, samt att kommunen presterar på topp när det gäller service till företagen, framgår det att kommunen är långt ifrån att nå målet när det gäller attraktiva bostäder som motsvarar efterfrågan på marknaden.

Mål God ekonomisk hushållning

Medborgare	Utveckling	Process	Medarbetare	Ekonomi
1.1 Varje enhet är välkött, attraktiv, kunskaps- och värdeskapande för förskolebarn, skolungdom och vuxenstuderande 	2.1 Timrå har Norrlands bästa företagsklimat och ligger på topp i Sverige när det gäller service till företagen 	3.1 Våra ledtider följer service-deklarationer 	4.1 Vi är engagerade och stolta medarbetare i framgångsrika Timrå kommun 	5.1 Resultat enligt fastställd budget 
1.2 Våra brukare inom äldreomsorgen och andra behövande känner sig trygga med den omsorg vi ger dem 	2.2 Timrå erbjuder ett företagsklimat med mångfald av branscher och företagare 	3.2 Vi arbetar med ständiga förbättringar 	4.2 Timrå kommuns organisation speglar samhället i Timrå 	5.2 Soliditet i paritet med Norrlands kommuner 
1.3 Medborgarna anser att Timrå erbjuder livskvalitet och service 	2.3 Timrå har ett utbud som motsvarar efterfrågan av attraktiva bostäder 		4.3 Vi har en ständig kompetensutveckling inom det egna arbetsområdet 	5.3 Finansierad pensions-skuld 
1.4 Besökaren är nöjd med sin upplevelse 				5.4 Investeringar i den takt som tillgångarna minskar med årliga avskrivningar 
1.5 Timrå skapar hållbar tillväxt genom digitaliserings-möjligheter 				

Figur 1: Måluppföljning vid delårsrapport till och med augusti 2016. Grönt anger att målet uppnås, gul att det delvis uppnås och rött att det inte nås. Grått eller ej ifyllt hjärta innebär att målet inte följts upp för period.

Förutom att bostadsproduktionen i kommunen inte har kommit igång, trots högkonjunktur och mark i attraktiva lägen, börjar industrimarken ta slut parallellt med att efterfrågan har ökat påtagligt med SCA:s fördubblade massproduktion med tillkommande följetableringar samt generell tillväxt i det svenska näringslivet.



Under lång tid har även problem noterats vad gäller både kvalitet och effektivitet när det gäller att handlägga markärenden som företag på ett eller annat sätt har initierat. Det är många handläggare inblandade, det saknas ofta kompetens inom markjuridik vilket kräver konsultresurser och vid ett par tillfällen har beslut fått tas om eller ändras på grund av fel eller brister i den formella hanteringen.

Nuläge

Hur är då organisationen och ansvaret uppbyggt och fördelat i dagsläget?

Politisk nivå

Med utgångspunkt i nämndernas reglementen, alltså kommunfullmäktiges fördelning av beslutanderätt och ansvar, framgår följande gällande mark och exploatering samt främjande av bostadsproduktion:

Kommunstyrelsen ansvarar för:

- den översiktliga planeringen av användningen av mark och vatten mark- och bostadspolitiken och se till att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas
- att bevaka kommunens intressen i ärenden angående fastighetsbildningsförrättningar som har samband med köp och försäljning av mark
- framställning, ajourhållning och upplåtelse av kommunens primärkarta samt tillkommande registerdata
- enligt förslag som bereds till kommunfullmäktige föreslås även ansvaret för detaljplaneringen av mark- och vattenanvändningen i sin helhet flyttas över till kommunstyrelsen från miljö- och byggnadsnämnden.

I kommunstyrelsens reglemente finns även en direkt beslutanderätt fördelad från kommunfullmäktige:

- Utfärda tillämpningsföreskrifter och undantagsbestämmelser för industritomttaxan och småhustomttaxan.
- Fastställa exploateringsbidrag för tomter.
- Försäljning av kommunägd fastighet eller fastighetsdel samt att på kommunens vägnar upprätta och underteckna köpekontrakt eller överenskommelse om fastighetsreglering.
- Förvärv av fastighet eller fastighetsdel inom den beloppsram som fullmäktige avsatt i kommunens investeringsbudget.
- För att tillvarata kommunens intressen, vid offentlig auktion köpa fast egendom eller tomträtt, i vilken kommunen har in-tecknad fordran eller inskriven rättighet eller vilken är in-tecknad för lån för vars infriande kommunen åtagit sig ansvar. Förvärv ska snarast anmälas till fullmäktige tillsammans med förslag till täckning av kostnader för förvärvet.
- Upplåta tomträtt i fastighet som tillhör kommunen.



Handläggare
Andreaz Strömgren

Datum
2017-01-04

Diarienummer
KS/2017:14

- I samband med köp och försäljning av fast egendom, tillförsäkra kommunen rätt till servitut, ledningsrätt eller nyttjanderätt i annans fastighet och vid behov ändra eller upphäva sådan rätt.
- I samband med köp och försäljning av fast egendom, belasta kommunens mark med servitut, ledningsrätt eller nyttjanderätt och vid behov ändra eller upphäva sådan rätt, utom så vitt avser elektrisk högspänningsledning ovan jord.
- Fastställa gatukostnadsersättning enligt plan- och bygglagen.
- Hantera ärenden enligt 10-11 §§ lagen om lägenhetsregister (2006:378).
- För kommunens räkning ta beslut om etablering av vindkraftsanläggningar.
- För kommunens räkning ta beslut om planbesked, om inte beslutet är av principiell betydelse för kommunens mark- och vattenanvändning och strider med inriktning i gällande översiktsplan

Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för:

- obligatoriska uppgifter enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Nämnden har också ansvar för de övriga uppgifter som enligt annan lag skall utföras av den kommunala nämnden inom dels plan- och byggnadsväsendet och dels inom miljö- och hälsoskyddsområdet.
- Antagande, ändring eller upphävande av detaljplan om det som tidigare kallades enkelt planförfarande tillämpas – denna rätt förs enligt liggande förslag över till kommunstyrelsen våren 2017.

I nämndens reglemente finns även en direkt fördelad beslutanderätt:

- rätt att påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt, dock endast i annat fall än vad som bestäms av kommunstyrelsens reglemente vid köp och försäljning av mark.
- rätt att påkalla fastighetsbestämning såvitt gäller område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan eller sådana bestämmelser.
- Nämnden ska även besluta beträffande rätt att påkalla förrättning enligt 18 § anläggningslagen.

Kultur- och tekniknämnden ansvarar för att:

- förvalta kommunens fastigheter och vid behov anskaffa verksamhetslokaler och i mån av beslut verkställa nybyggnationer och större om- och tillbyggnader samt mot hyra eller annan ersättning upplåta lokaler/fastigheter och tillhandahålla lokalvård
- förvalta och sköta kommunens skogsbruksfastigheter och övrig mark, samt svara för utarrendering av mark, jakt- och fiskerätter
- företräda kommunen som markägare i samband med ledningsrättsåtgärder



Handläggare
Andreaz Strömgren

Datum
2017-01-04

Diarienummer
KS/2017:14

- förvalta och driva kommunens industrivattenanläggning, svara för renhållning i kommunen och sköta vägar, gator och allmänna parkeringar samt industrispår
- ansvara för det som föreskrivs i lag (1978:234) om nämnder för vissa trafikfrågor

I nämndens reglemente finns även en direkt fördelad beslutanderätt:

- Kultur- och tekniknämnden får för en tid av högst 20 år med automatisk förlängning utarrendera, uthyra eller på annat sätt upplåta anläggningar och lokaler som tillhör kommunen och som faller under nämndens förvaltning.
- Kultur- och tekniknämnden får för en tid av högst 20 år med automatisk förlängning ingå avtal om förhyrning av lokaler och mark.

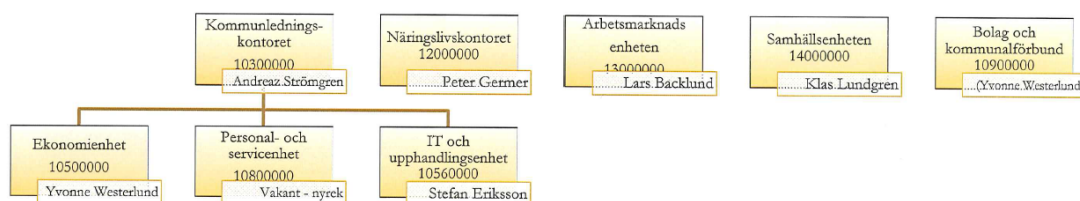
Utifrån uppdraget att samordna ansvaret och arbetet med markfrågor och främjande av bostadsproduktion är fullmäktiges fördelning av ansvaret en mindre fråga. Av den framgår att kommunstyrelsen i stort sett redan har det samlade ansvaret. Det kan finnas anledning att se över miljö- och byggnadsnämndens rätt att besluta om fastighetsreglering, bestämning och förrättning då en samlad tjänstemannaorganisation för mark- och exploatering under annan politisk huvudman, kommunstyrelsen, kan motivera en ansvarsmässig samordning.

På motsvarande sätt kan det vara motiverat att fundera över kultur- och tekniknämndens rätt att arrendera ut mark med tillkommande jakt- och fiskearrenden. Som kommunens markförvaltare bör dock denna rätt ligga kvar, men ansvarig nämnd för övriga markärenden, kommunstyrelsen, måste höras innan markarrenden beslutas. Däremot finns en projektledarkompetens på kultur- och teknikförvaltningen som används vid nyproduktion och ombyggnation av fastighetsbeståndet som kan användas för projektledning även vid genomförande av exploateringsområden. Kommunen är för liten för att ha denna typ av projektledarkompetens på två ställen varpå den bör renodlas och behållas på kultur- och teknikförvaltningen.

Vid analys av reglementen framgår att frågorna för mark- och exploatering samt främjande av bostadsproduktion, med möjligtvis mindre justeringar, är väl samlade inom kommunstyrelsens ansvarsområde.

Förvaltningsorganisationen

Timrå kommun har inte haft en tydlig organisatorisk enhet eller avdelning för mark- och exploateringsfrågor. Istället är ansvaret utspritt mellan ett antal enheter och förvaltningskontor under kommunstyrelsen.



*Figur 2: Kommunledningskontorets organisation från 1 januari 2017*

Fram till våren 2016 har kommunledningskontoret centralt, med kommunchef och handläggare stöd tillsammans med inhyrt konsultstöd, hanterat allehanda markärenden under kommunstyrelsen. Från våren 2016 har även markfrågor generellt och med inriktning på bostäder förts över till näringslivskontoret och parallellt har en tjänst för marknadsutvecklare för bostäder finansierats under två år.

Försäljning av industrimark har samordnats av näringslivskontoret, även där med betydande köp av konsulter för att upprätta avtal och verkställa beslut samt handläggning av kommunledningskontoret för upprättande av avtal. Näringslivschef och del av näringslivsutvecklare har använts för att upprätthålla funktionen.

Samhällsenheten på miljö- och byggkontoret har i sin tur hanterat delar av lantmäteriärenden, exploateringsavtal inom planlagt område samt varit stöd i avtalsfrågor. Till detta har tillkommit att miljö- och byggkontoret tillhandahållit plan-, fastighets- och kartdata och tydliggjort vad som "gäller på fastigheten". Samhällsenheten på miljö- och byggkontoret har även fått ett uppdrag att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen (KSD 2014, § 33).

Kultur och teknik har hanterat arrendefrågor, bevakat ledningsrätter och lantmäteriärenden på kommunala fastigheter samt förvaltat kommunens mark- och skogsfastigheter. Till detta har kommit allehanda uppdrag där det har ingått att åt kommunstyrelsen bereda mark- och fastighetsförsäljning av både industrimark, skog, och mark för bostadsändamål. När det gäller att genomföra nyproduktion och ombyggnation av fastigheter och områden som kommunen äger har kontoret projektledarkompetens. Denna projektledarkompetens har även använts för att förbereda exploateringsområden och för att anlägga allmän platsmark enligt detaljplan.

Systemet har fungerat hjälpligt under lågkonjunktur och då efterfrågan har varit begränsad på mark för industri- och bostadsbebyggelse. Uppenbara samordningsproblem har däremot uppstått som ett resultat av otydlig ansvarsfördelning. Kompetensbrist har noterats vad gäller framförallt markjuridik. Diverse konsulter har tagits in för både mäklartjänster samt för upprättande av avtal och underlag för det. Och någon proaktiv markpolitik, där kommunen utifrån avsikter i kommunens översiktsplan har sålt, förvärvat och bytt mark, har förekommit endast i mycket begränsad omfattning.

Resurser i årsarbetande 2016

Kommunledningskontoret – ledning:

(0,4 årsarbetande) **0,1** efter halvårsskiftet 2016 + konsultköp (Kommunchef+utredare)

Näringslivskontoret:

(0,75 års) **1,25** efter halvårsskiftet 2016 samt **110 tkr** i verksamhetsmedel + tillkommande 0,4 för besöksnäring och annan näringslivsutveckling som tangerar mark och exploatering.

Handläggare
Andreaz StrömgrenDatum
2017-01-04Diarienummer
KS/2017:14

(Näringslivschef, näringslivs-
utvecklare och marknadsutvecklare
bostäder)

Samhällsenheten:

0,3 årsarbetande, del av planarkitekt
samt kart- och mättekniker. Till
detta kommer stödfunktioner samt
fastighetsdata som finns inom
förvaltningens övriga bygg- och
miljöhantering

Kultur och teknik:

0,25 årsarbetande, fördelat på
förvaltningschef, väg- och
trafikansvarig, fastighetsansvarig
och administrativt stöd. Till detta
kommer projektledarkompetens för
att genomföra det kommunala
åtagandet i exploateringsprojekt

Summa:

**1,9 årsarbetande + 110 tkr i
verksamhetsmedel**

Verksamhetskostnader och intäkter

På Näringslivskontoret finns 110 tkr för verksamhet kopplat till marknadsutveckling bostäder som ska användas till uppdraget. Till detta kommer fasta kostnader för markinnehav såsom internt fördelade kostnader samt fastighetsskatt m.m. på 781 tkr. Slutligen finns en intäkt budgeterad för tomträttsavgälder för industrimark på 336 tkr. Samtliga dessa medel fördes över från kommunledningskontoret vid organisatorisk förändring juni 2016.

Konsultresurser

Efter en genomgång av resurser som använts till konsultköp noteras en betydande variation beroende på mängden ärenden och typ av ärenden. En given topp var exempelvis det år då mycket mark förvärvades och överläts i Torsbodaområdet, som en del av en satsning på kombiterminal samt hamnområdet. Av genomgångna fakturor kan konstateras att nivån ligger mellan 100–200 tkr för ett typiskt verksamhetsår.

För att klara av volymen under 2017 har en konsult upphandlats på upp till 0,25 av en heltid och till ett timpris av 850 kr/timmen. Syftet är att få en liten mer reguljär handläggning och säkra markjuridisk kompetens under övergångsperioden tills att en ny organisation är på plats.

Tillförda resurser för detta verksamhetsår och framåt

I budget och verksamhetsplan för 2017–19 har kommunfullmäktige tillfört betydande resurser för att möjliggöra att tillväxt- och bostadsmålet ska nås. Redan 2016 tillfördes 0,7 mkr vilket i dagsläget finansierar en heltidstjänst för marknadsutveckling bostäder som tillsattes aug 2016 på näringslivskontoret. Vid fortsatta beräkningar utgår denna utredning



från budgeterade medel för tjänsten på näringslivskontoret enligt nytt system för att bedöma behov kommande år och budgetera efter det. Observera att den resursen ingår i sammanställningen ovan.

Vid budgetbeslutet 28 november 2016 tillfördes ytterligare 0,5 mkr för attraktiva bostäder och näringslivsutveckling i driftbudgeten med syfte att hantera markförvärv, fastighetsregleringar och tillhörande förhandlingar med fastighetsägare. Satsningen syftar till att kunna säkra den kompetens som krävs för avancerad avtalsrätt och fastighetsrätt samt beträffande förhandlingar med markägare vid strategiska markförvärv. Satsningen sker med nya medel och är tills vidare.

Det finns ytterligare en satsning i investeringsbudgeten på 0,5 mkr inom samma rubrikområde *Attraktiva bostäder och näringslivsutveckling*. Syftet är att medlen ska användas till strategiska markförvärv.

Jag gör bedömningen att det sammantaget finns *tillräckliga* resurser vad gäller årsarbetande samt medel för att säkra kompetens inom avancerad markjuridik samt affärsmässighet. Däremot saknas fortfarande själva den personella kompetensen inom området och en samlad resurskoncentration. Det finns alltså förutsättningar för att samlokalisera arbetet med mark- och exploateringsfrågorna och kraftsamla resurserna på lämpligt ställe i organisationen, och på det sättet skapa en effektiv mark- och exploateringsfunktion som kan arbeta i samklang med kommunens övergripande mål.

Alternativ

Enligt uppdraget ska inriktningen på utredningsförslaget med en *samordning* av mark- och bostadsproduktionsärenden vara en placering på kommunledningskontoret. Alternativet kultur- och tekniknämnden lämnas därmed därhän. Kommunstyrelsen har förutom den egna förvaltningen ansvar för ett antal funktioner som organisationsmässigt ligger på andra förvaltningar: Näringslivskontoret (egen förvaltning), samhällsenheten på Miljö- och byggkontoret och arbetsmarknadsenheten på Socialkontoret. De två förstnämnda tas med som möjliga alternativ till att placera verksamheten direkt under kommunchefen på kommunledningskontoret.

Utifrån en mindre omvärldsbevakning kan konstateras att det är vanligast att mark- och exploateringsfrågorna ligger på en samhällsbyggnadsnämndsfunktion eller att de ligger som en egen enhet under kommunstyrelsen på ett kommunledningskontor eller motsvarande. Det finns även exempel på att delar av verksamheten ligger på ett näringslivskontor eller motsvarande – såsom industrimarkshantering.

Kommunledningskontoret

Kommunledningskontoret är först och främst uppbyggt som ett verksamhetsstöd för kommunfullmäktige och kommunstyrelsen samt för ledning, styrning och samordning av samtliga förvaltningar, bolag och förbund enligt kommunstyrelsens ansvar för samordning och uppsikt. Inom förvaltningen finns mindre verksamhetsområden som inte är verksamhetsstöd, såsom folkhälsa samt kollektivtrafik och färdtjänst. Kontoret är från och med 1 januari 2017 organiserad i tre verksamhetsstödjande enheter: Ekonomi- och verksamhetsutveckling, Upphandling och IT samt Personal och service.



Kommunchefen har som verksamhetsidé att renodla kommunstyrelsen som verksamhetsstöd med tillkommande samordningsansvar och uppsiktsplikt över hela det kommunala ansvaret. Kommunledningskontoret ska hjälpa andra att lyckas med uppdraget och samlat möjliggöra för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att nå beställt resultat och säkerställa så att den totala verksamheten följer lagar och riktlinjer. För att det ska fungera ska kontoret inte samla på sig mer verksamhet, som verksamheten därefter dessutom ska ha uppsikt över.

Vidare har kontoret i dagsläget ingen övrig kompetens inom mark- och vattenanvändning. Det finns ett mindre avtalsarkiv på förvaltningen samt nödvändiga verksamhetssystem för fastighetsdata (Geosecma). I dagsläget finns endast en handläggare som genom åren byggt upp markjuridisk kompetens samt har handlagt ärenden till KS för beslut. Handläggaren i fråga har nu fått en ny roll som ekonom och controller för att klara av arbetet med ny budget- och verksamhetsplaneringsmodell samt för att arbeta i projektet *Digital verksamhetsutveckling*. Med hjälp av konsultstöd samt kommunchef har mark- och exploateringsärenden hanterats löpande och det har fungerat hjälpligt under lågkonjunktur. Proaktivt arbete med markförvärv samt marknadsföring har i stor utsträckning uteblivit.

Sammantaget bedöms en lokalisering på kommunledningskontoret vara mindre lämplig då verksamheten är och ska renodlas som verksamhetsstöd samt att det saknas övrig kompetens på plats.

Näringslivskontoret

Näringslivskontoret har sedan juni 2016 haft det operativa ansvaret för mark- och exploateringsfrågor. Kontoret har även sedan augusti inrättat en tjänst som marknadsutvecklare med särskild inriktning på bostäder. Sedan tidigare har kontoret samordnat ärenden vad gäller industrimark.

Näringslivskontorets roll i övrigt är att vara verksamhetsstödjande direkt mot företag och företagande med målsättningen att skapa fler och växande företag i Timrå. Kommunen ska ha Norrlands bästa företagsklimat. Placeringen av mark- och exploateringsfrågor på kontoret har syftat till att hantera avtal, upplåtelse och försäljning så *"nära marknaden som möjligt"* samt att integrera handläggningen av mark- och exploateringsfrågor med marknadsföringen av Timrå för utbyggnad- och etablering av företag samt för inflyttning och nyproduktion av bostäder. Att kontoret har präglats av driv och framgångsrikt arbetat med att stäkra företagsklimatet har troligen spelat in; förutom att frågorna har hanterats nära marknaden har de hanterats av resurser som är van att agera på marknadens villkor och som snabbt och skickligt återkopplar och följer upp företagsärenden.

Närheten till marknaden har underlättat att snabbt komma igång med mark- och exploateringsfrågor. Den resurs som rekryterats för att arbeta med marknadsutveckling för bostäder har även visat på en betydande övergripande och detaljerad kompetens inom hela mark- och exploateringsområdet. Däremot har det saknats kompetens för beredning av markjuridiska frågor. Av den anledningen har konsultresurs upphandlats våren 2017 och betydande resurser från ordinarie handläggare har gått till att hantera ärenden och avtalsfrågor istället för att arbeta strategiskt med att utveckla marknader och stödja företag och exploatörer.



Då Näringslivskontoret till största delen arbetar med kontakter, stöd, nätverk – i gränslandet mot privat näringslivsverksamhet – har det även varit påtagligt att det saknas en väl uppbyggd dokument- och ärendehantering med tillkommande administrativt stöd (motsvarande registrator) för att handlägga denna ärendetyp. Till detta kommer att kontoret ofta har varit beroende av miljö- och byggkontorets utlåtanden, verksamhetssystem samt fastighetsakter för att kunna handlägga ärenden. Ofta har handläggningen dragit ut på tiden då det krävts omfattande samordning och hantering av andra förvaltningar innan ärendet har gått till beslut.

Sammantaget bedöms en samordning av frågorna på näringslivskontoret inte vara lämplig, och till viss del har en sådan samordning prövats under hösten 2016 utan att det har lett till önskvärd effektivisering. Det ska dock uppmärksammas att det till stora delar förklaras av bristande överlämning och mottagande vid övergången samt vakans i ledning på kontoret under perioden. Det är framförallt beroendet av andra kontors kompetens, avsaknaden av ett fungerande administrativt stöd för ärende- och dokumenthantering samt fastighets- och systemdata som gör en samordning till Näringslivskontoret till ett sämre alternativ. En fungerande verksamhet skulle kräva mer personalresurser och att dessa funktioner byggs upp på näringslivskontoret.

Samhällsenheten på Miljö- och byggkontoret

Miljö- och byggkontoret består av en miljöenhet och en byggenhet som framförallt arbetar med myndighetsutövning enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. I en enhet direkt under kommunstyrelsen är dock ett antal strategiska funktioner samlade, såsom översiktlig planering, strategiskt miljöarbete, GIS-system samt kart- och mätfunktioner. Denna enhet är tydligt separerad från myndighetsutövning; både budget, ansvar och beslutanderätt ligger direkt under kommunstyrelsen.

Inom ramen för den översiktliga planeringen blir alltid eller oftast planarkitekten kontaktad angående lämpligheten i ett konkret mark- och exploateringsärende med utgångspunkt i den uttalade vilja som kommunen lagt fast i gällande översiktsplan eller i detaljplaner. En tilltänkt exploatör resonerar allt som oftast, direkt eller indirekt via näringslivskontoret, med kontorets handläggare inom miljö och bygg om tilltänkt åtgärd är förenlig med gällande detaljplan, om fastigheten är belastad av föroreningar och ledningsrätter samt vad gällande bygglov medger.

Om samordning av mark- och exploateringsfrågorna ska ske nära den kompetens som alltid hörs i ett mark- och exploateringsärende, och på en plats som har stödresurser i form av system för karta och planer, akter med relevant fastighetsinformation och som har ett väl utarbetat ärende- och dokumenthanteringsstöd, då förefaller samhällsenheten på miljö- och byggkontoret som lämpligast.

Slutligen ska en aktiv markpolitik utgå från aktuell översiktsplan. Beredning av strategiska markbyten eller förvärv bör handläggas av eller i samråd med översiktsplanefunktionen. På så vis underlättas genomförandet av översiktsplanens intentioner.

Sammantaget bedöms samhällsenheten utgöra den lämpligaste organisationsdelen att samordna mark- och exploateringsfrågor på, inkluderat kompetensen att utveckla marknaden för bostadsproduktion i kommunen. Uppdraget att arbeta med en



bostadsförsörjningsplan ligger redan på förvaltningen och enheten. Förvisso krävs en tydlig avgränsning från kontorets myndighetsutövning, men det sker genom att verksamheten läggs direkt under kommunstyrelsens beslutanderätt. Kontoret har kapacitet vad gäller ärende- och dokumenthantering och tillhandahåller många av de nödvändiga stödfunktionerna vad gäller data och verksamhetssystem samt övrig bygg- och miljökompetens som krävs i uppdraget. Kontorets nuvarande kompetens blir redan nu alltid involverad i ett mark- och exploateringsärende. Till skillnad från Näringslivskontoret skapas även en direkt närhet till kommunledning samt kommunledningskontor i det vardagliga arbetet.

Förslag

Ett samlat ansvar för mark- och exploatering läggs på samhällsenheten, miljö- och byggkontoret.

Reglementesmässigt innebär det små förändringar. Rätten att begära fastighetsreglering, fastighetsbestämning samt förrättning bör överföras från miljö- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen. Kultur- och tekniknämndens reglemente bör även justeras så att de alltid ska höra kommunstyrelsen innan beslut om arrende sker för att säkerställa att det ligger i linje med kommunens strategiska markpolitik. Rätten att yttra sig bör delegeras från kommunstyrelsen till funktion på samhällsenheten.

Tjänsten som marknadsutvecklare bostäder flyttas över, både vad gäller kompetens och resurs, från Näringslivskontoret till samhällsenheten. Till detta följer avsatta resurser för denna tjänst. Resurser motsvarande 0,25 årsarbetande förs även över för att reglera överförandet av den handläggning av exploateringsärenden industrimark som näringslivschef och andra näringslivsutvecklare utfört inom ramen för sina uppdrag. Denna resursförändring får hanteras i bemanningsplaneringen för kontoret.

Övriga resurser på näringslivskontoret får ligga kvar för att kunna användas för kontakt och underlättande åtgärder gentemot företagen samt för en fungerande beställarkompetens av mark- och exploateringstjänster gentemot samhällsenheten. På motsvarande sätt kvarstår kommunledningskontorets resurs på 0,1 årsarbetande för att kunna vara beredningsstöd för mark- och exploateringsfunktionen gentemot kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

I övrigt behåller kultur och teknik sin resurs för markstrategiska frågor för att kunna arbeta med fortsatt mark- och fastighetsförvaltning samt arrendefrågor och allehanda ledningsrättsfrågor på kommunal mark som förvaltas. Dessutom övergår inte projektledning vid genomförandet av en exploatering – anläggande av allmän plats samt iordningställande av byggfärdig mark – till samhällsenheten. Timrå kommun är för liten för att sprida projektledarkompetensen mellan två förvaltningar, varpå projektledning av exploateringsprojekt samordnas med projektledning av nyproduktion och ombyggnad på kultur- och teknikförvaltningen precis som tidigare.

Resurser tillskjutna verksamhetsåret 2017, 0,5 mkr för markjuridisk kompetens och 0,5 mkr i investeringsmedel för strategiska markförvärv förläggs till samhällsenheten. Driftmedlen kan användas helt eller till del för att finansiera en tillkommande ordinarie tjänst inom verksamhetsområdet. Till dess att en sådan tjänst är tillsatt kan resursen



användas för att köpa kompetensen enligt redan upphandlat företag som näringslivskontoret använder från och med 2017.

Som sagt bedöms detta utgöra tillräckliga resurser för att arbeta vidare med en *samordnad* mark- och exploateringsfunktion. Inför 2018 måste dock kommunfullmäktige ta ställning till om tjänsten som marknadsutvecklare bostäder ska permanent finansieras då tjänstens finansiering endast ligger för 2016-17. Detta hänskjuts till budgetberedningen inför 2018 att avgöra.

Resurser som flyttas över enligt ekonomisystemet

Beräknat på de resurser som ligger för verksamhetsåret 2017 ska följande summer föras över från näringslivskontoret till samhällsenheten på miljö- och byggkontoret:

Intäkter ansvar 12000000

Tomträttsavgäld -366 tkr

Driftmedel ansvar 12000000

Lönekostnader (21566) 773 tkr (marknadsutv.)

Lönekostnader 193,25 tkr (0,25 övrigt NLK)

Konsultkostnader 500 tkr (tillfört 2017)

Fasta kostnader markförv. 781 tkr

Övr. främmande tjänster 110 tkr

Investeringsmedel ansvar 12000000

Markförvärv 500 tkr (tillfört 2017)

Resursförflyttningen och organisationsförslaget enligt ovan innebär endast en flytt mellan förvaltningskontor och enheter inom kommunstyrelsen och kan, efter godkännande av utredningsuppdraget, utföras med delegationsbeslut av kommunchefen.

Genomförande och tidsplan

Utredningen presenteras för kommunstyrelsen den 7 februari. Förslaget förhandlas med facken inför beslutet. Därefter sammanställer kommunchefen ny organisation, budget samt överflyttning av medel i ett beslut som fattas på delegation av kommunchefen i mars månad.

Lokaler i kommunhuset ska byggas om under våren för att inrymma fler arbetsplatser på kommunledningskontoret samt på miljö- och byggkontoret. Ombyggnaden beräknas vara klar vid utgången av april. Nya reglementen kan behandlas av kommunfullmäktige i april. En samordnad mark- och exploateringsfunktion kan vara på plats och igång på samhällsenheten tidigast från och med maj 2017. Funktionen bemannas inledningsvis av nuvarande marknadsutvecklare för bostäder och nuvarande planarkitekt som arbetar med översiktlig planering samt upphandlad konsult för markjuridik.



Handläggare
Andreaz Strömgren

Datum
2017-01-04

Diarienummer
KS/2017:14

När organisationen är på plats kommer samhällsenheten att få ett uppdrag att i dialog med samarbetspartners ta fram en sammanhängande exploateringsprocess, från idé till genomförande, som inkluderar riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Till funktionen kan ytterligare kompetens rekryteras för de medel som kommunfullmäktige har tillskjutit för 2017 samt resurs för 0,25 årsarbete som förs över från näringslivskontoret. En mark- och exploateringsingenjör eller motsvarande kan då tillsättas med möjligt tillträde hösten 2017 och därefter följas av ett reguljärt konsultstöd fasas ut. Parallellt bör budgetberedningen överväga att permanentera satsningen på en marknadsutvecklare för bostäder för 2018 och framåt.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Andreaz Strömgren
Kommunchef