



FÖRFATTNINGSSAMLING

Riktlinjer exploateringsprocessen

Antagen av Kommunstyrelsen, § 135, 2022-09-27,
diarienummer: KS/2022:497, ansvarig: Ekonomikontoret



Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Definition	3
2	Riktlinjer för verksamhetsområdet	4
2.1	Idé – förstudie	4
2.2	Beslut	4
2.3	Genomförande	4
2.4	Överlämnande	5
2.5	Avslutning	5
2.6	Ansvar och budget	5
2.7	Ekonomisk information	6
2.8	Ansvar och befogenheter	7
2.8.1	Politisk nivå	7
2.8.2	Verkställande nivå	7
2.9	Privata exploateringar på kommunal eller privat mark	8
2.9.1	Finansiering	8
2.9.2	Föravtal	8
2.10	Uppföljning	9



1 Inledning

I Nykvarns kommuns översiktsplan beskrivs kommunens långsiktiga strategier och planer för framtida mark- och vattenanvändning, bebyggelsens bevarande och utveckling. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan enligt Plan- och bygglagen, och det är lagstadgat vad den ska innehålla. Även om översiktsplanen inte är bindande utan vägledande för planläggning och byggande, så har den därför en viss juridisk betydelse. Kommunen har en omfattande exploateringsverksamhet som i de allra flesta projekt har sin utgångspunkt i översiktsplanen.

Detta dokument ska vara vägledande för hur ett exploateringsprojekt ska bedrivas i ett antal olika faser samt på vilken nivå beslutsfattandet ska ske. Här klargörs också ansvaret för de olika delarna i ett exploateringsprojekt.

1.1 Definition

Med exploateringsverksamhet avses åtgärder för att anskaffa råmark eller bearbeta och iordningställa ägd råmark för att kunna bygga bostäder, affärer, kontor eller industrier. I exploateringsverksamheten ingår därmed också att bygga gemensamma anläggningar inom området som exempelvis gator, gång- och cykelvägar, grönområden, vatten och avlopp, samt övrig infrastruktur.



2 Riktlinjer för verksamhetsområdet

2.1 Idé – förstudie

Exploateringsprocessen inleds med en idé och en förstudie. Översiktsplanen och fördjupade översiktsplaner är viktiga källor som ger vägledning om var nya exploateringsprojekt för både bostäder och näringsliv kan prövas. Förstudien syftar till att bedöma lämpligheten till att starta ett nytt exploateringsprojekt både vad gäller ekonomi- och ur samhällsbyggnadssynpunkt.

Redan i idéfasen kan kostnader uppstå för t ex förundersökningar. Om beslut fattas om att gå vidare med exploateringen ingår dessa kostnader i projektet.

Kommunstyrelsen fattar beslut om att godkänna att en förstudie kan fortsätta i ett genomförande och framtagande av detaljplan.

Beslutsunderlaget till kommunstyrelsen ska innehålla en översiktlig kalkyl över kostnader och intäkter, karta samt en översiktlig tidsplan. I underlaget ska också beskrivas de speciella förutsättningar som finns för projektet.

2.2 Beslut

I denna fas tas allt beslutsunderlag fram för beslut om exploateringsprojektet i kommunfullmäktige.

I beslutsunderlaget ska ingå

- Mål och syfte med exploateringsprojektet – nytta med projektet
- Förslag till detaljplan för antagande
- Eventuellt genomförandeavtal
- Detaljerad budget för projektet
- Eventuell markanskaffning/markförsäljning
- Tidplan
- Kalkyl över framtida drift- och kapitalkostnader för kommunala anläggningar

2.3 Genomförande

Projektet genomförs varvid uppföljning sker löpande. Den ekonomiska uppföljningen följer kommunens uppföljningsprocess och årsredovisning. Uppföljningen görs på samma detaljeringsnivå som den beslutade projektbudgeten.



2.4 Överlämnande

Då de kommunala anläggningarna i ett exploateringsområde är färdigställda överlämnas de till den verksamhet som är budgetansvarig för drift och underhåll.

2.5 Avslutning

När ett exploateringsprojekt är genomfört slutredovisas det i sin helhet. Om kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen begär det så ska slutredovisningen redovisas som ett särskilt ärende. I annat fall så slutredovisas det i kommunens officiella ekonomiska uppföljningsdokument – delårsrapport eller årsredovisning.

En viktig del i slutredovisningen är avstämningen av de mål (syfte och nytta) som gällt för exploateringsprojektet.

2.6 Ansvar och budget

Budgetering av exploateringsverksamheten görs för tre år där nästkommande år är första året.

Exploateringsverksamhetens resultat- och balansräkning ingår i kommunens resultat- och balansräkning.

Det ska alltid finnas en kalkyl för de utgifter och inkomster som beräknas uppstå för ett exploateringsprojekt. Som underlag för projektstart ska en förkalkyl upprättas.

Den detaljerade budgetkalkylen ska upprättas när detaljplan och projektering är färdig och ska visa exploateringsprojektets samtliga kostnader och intäkter fördelade på olika aktiviteter enligt särskild förteckning se bilaga (exempelvis projektering, markanläggning, gatuanläggning, VA anläggning, räntor). Kalkylen ligger till grund för kommande budgetbeslut.

Budgetkalkylen ska sändas till berörd förvaltning för bedömning av driftkonsekvenserna av den aktuella exploateringen. Framkommer det, före projektstart, att kostnaderna bedöms avvika från det budgeterade, ska ärendet åter till kommunstyrelsen för förnyat ställningstagande.

Ränta ska beräknas för respektive exploateringsprojekt under byggtid och påföras exploateringsprojektet. Räntan ska motsvara kommunens fastställda internränta. Räntekostnaden påförs projektet löpande och krediteras de externa räntekostnaderna för kommunens finansförvaltning.



VA-verksamheten redovisas under exploateringsens gång i förkalkylen och i exploateringsredovisningen som en särskild aktivitet, för att senare när projektet färdigställts lyftas ur och aktiveras som anläggningstillgång. Avgiften tas ut via VA-kollektivet och redovisas som en intäkt i resultaträkningen.

Exploateringsavtal där kommunen agerar finansiär i vissa delar och där kostnaderna i efterföljande steg löpande vidarefaktureras motpart/motparter ska undvikas.

Redovisning av kommunens exploateringsverksamhet sker utifrån god redovisningssed och med beaktande av RKR:s (Rådet för kommunal redovisning) rekommendationer. Eventuella avvikelser ska framgå av noter och beskrivningar i kommunens delårsrapport och årsredovisning.

Ett grundkrav på redovisningen är att respektive exploateringsprojekt ska särredovisas och att de kommunala anläggningarna som allmän plats, gator och gång- och cykelvägar samt VA-anläggningar kan särredovisas var för sig inom respektive projekt.

VA-investeringar ingår som en del i ett exploateringsprojekt men inkomster och utgifter särskiljs då de tillhör VA-kollektivet.

Kommunens samlade exploateringsverksamhet bör kunna genomföras utan kostnad för kommunen dvs utan att tillskjuta kommunala skattemedel. Realisationsvinster som uppstår av exploateringsverksamhet kan inte inräknas i kommunens normala verksamhet och ej heller budgeteras.

2.7 Ekonomisk information

Den ekonomiska informationen inför beslutsfattande ska vara konsekvent och enhetlig. Det innebär att den ska vara enhetligt uppställd så långt det är möjligt i budget, under löpande rapportering, i årsredovisning samt vid slutredovisning.

Varje exploateringsprojekt ska särredovisas och kunna visa både utgifter och inkomster över tid.

Informationen ska ställas upp så att den kan visa ackumulerade utgifter och inkomster och innevarande års utgifter och inkomster. I förekommande fall ska också visas en prognos för hela projektet med avvikelse mot budget.

Slutredovisning av ett exploateringsprojekt kan ske i kommunens delårsrapport, årsredovisning eller i särskilt ärende.



2.8 Ansvar och befogenheter

2.8.1 Politisk nivå

Kommunfullmäktige

- Fastställer exploateringsbudgeten i samband med det årliga beslutet om budget med flerårsplan
- Beslutar om antagande av detaljplan för exploateringsområde
- Beslutar om eventuella genomförandeavtal med exploatör
- Beslutar om detaljerad budget för exploateringsområde
- Beslutar om större förändringar under genomförandefasen
- Beslutar om ekonomisk uppföljning och slutredovisning i ordinarie beslutsprocess för budgetuppföljning, delårsrapport och årsredovisning

Kommunstyrelsen

- Är ansvarig för exploateringsverksamheten
- Beslutar om en förstudie ska övergå i ett genomförande
- Beslutar om eventuellt föravtal med exploatör
- Beslutar om att detaljplanarbetet ska påbörjas
- Beslutar om projektstart och eventuella avvikelser i tidsplan eller förändrade förutsättningar.
- Ansvarar för att behandla löpande uppföljningar av exploateringskalkylerna

2.8.2 Verkställande nivå

Samhällsutveckling- och näringslivskontoret

- Ansvarig för detaljplanarbetet
- Ansvarig för byggnation av VA och gator samt övrig allmän platsmark
- Ansvarig för markköp och försäljning inom ramen för erhållen delegation
- Ansvarig för framtagande av genomförandeavtal
- Ansvarig för genomförandet
- Ansvarar för framtagande av tomtpriser och tomtförsäljningar
- Tar fram underlag för exploateringsbudget- och flerårsplan
- Tar fram exploateringskalkyl med revideringar (prognos)
- Ansvarar för analys av utfall vid uppföljning och slutredovisning
- Ansvarar för att exploateringsavtalen följs upp och att, i förekommande fall, fakturering sker månadsvis



Ekonomikontoret

- Ansvarar för att exploateringsbudgeten integreras i ordinarie process för budget med flerårsplan
- Ansvarar för den ekonomiska redovisningen av exploateringsverksamheten
- Tar fram ekonomiskt underlag med sammanställningar i budgetuppföljning, delårsrapport och årsredovisning
- Ansvarar för kommunens rutin för betalning av likvid för markförsäljning

2.9 Privata exploateringar på kommunal eller privat mark

Nedan redovisas principer för privata exploateringar som sker på kommunens mark eller på privat mark. Dessa exploateringar föregås av ett genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören som tecknas i samband med detaljplanens antagande. På kommunal mark så benämns avtalet normalt markanvisningsavtal och på privat mark exploateringsavtal.

2.9.1 Finansiering

En privat exploatering ska i normalfallet täcka sina egna kostnader. I de fall som en anläggning, helt eller delvis, ska finansieras av kommunen ska kostnaderna först inarbetas i kommunens investeringsbudget. Detta kan vara fallet med sk ”generalplaneanläggningar” som även betjänar andra exploateringar eller kommunala anläggningar, t ex en större trafikanläggning.

2.9.2 Föravtal

Vid privata exploateringar är det viktigt att exploatören tidigt får en förståelse för att flera åtaganden och en stor andel kostnader normalt belastar exploateringen. Därför ska i normalfallet ett föravtal tecknas med exploatören som klarlägger vilken typ av åtaganden och kostnader som kan förväntas. Vid tecknandet av föravtal ska kommunens riktlinjer för exploateringsavtal gås igenom och även biläggas föravtalet. Vid etappvis utbyggnad av ett exploateringsområde ska upplägget av detta klagöras i föravalet. Föravtalet tecknas när planbesked erhållits och innan detaljplanen går ut på samråd. Föravtalet ska godkännas av kommunstyrelsen. I samband med ett beslut om positivt planbesked ska ett separat beslut tas i Kommunstyrelsen om föravtal med externa exploatörer.



Tabell 1: Process för tecknande av genomförandeavtal

PBL	Genomförandeavtal
Planbesked	Föravtal
Eventuellt planprogram	
Samråd	
Granskning	
Antagande	Exploateringsavtal

2.10 Uppföljning

Vid en privat exploatering är det viktigt att genomförandeavtalet följs upp så att avtalets samtliga åtaganden verkligen genomförs. Mark- och exploateringsenheten ansvarar för att en ”checklista” upprättas som går igenom vid uppföljning och slutredovisning av exploateringen. Förslag på innehåll:

- Säkerhet ställd/nedskriven/återbetald
- Fastighetsbildning ansökt/genomförd
- Anläggningar på kvartersmark utförda
- Anläggningar på allmän platsmark utförda och överlämnade till kommunen
- Besiktningar utförda
- Köpeskillingar erlagda
- Ekonomisk slutredovisning
- Eventuell reglering i anläggningsregistret
- Ajourhållning av baskarta

Uppföljningen är ett samspel med främst plan- och projektenheten och ekonomikontoret, där exploateringsenheten har det övergripande ansvaret.



NYKVARNS KOMMUN

Besöksadress: Centrumvägen 24 A

Postadress: 155 80 Nykvarn

Telefon: 08-555 010 00

Fax: 08-555 014 99

www.nykvarn.se