

§ 32

KS/2016:63

Antagande av exploateringsmodellen

I februari 2014 gav Kommunstyrelsen kommunchefen i uppdrag att sätta samman en projektgrupp med representanter från olika förvaltningar. Projektgruppen skulle ta fram en strategi för ett ökat bostadsbyggande i Mjölby kommun för att nå ambitionen om 30 000 invånare 2025. Exploateringsingenjören utsågs till projektledare i detta arbete. För att nå ambitionen om 30 000 invånare 2025 krävs en sammanhållen strategisk och tydlig plattform för att planera, möjliggöra och genomföra de processer som finns inom samhällsbyggnadsprocessen. Projektgruppen såg behov av tre olika dokument för att tydliggöra kommunens samhällsbyggnadsprocess. Ett av de tre dokumenten är den framarbetade exploateringsmodellen. De övriga två dokumenten som förväntas antas under 2016 är ett bostadsförsörjningsprogram samt riktlinjer för markanvisning.

Med exploateringsmodellen vill kommunen skapa ett arbetssätt i samhällsbyggnadsprocessen som säkerställer att frågorna hanteras strategiskt effektivt och tydligt. Modellen ska skapa förutsättningar att möjliggöra och generera samhällsbyggnadsprojekt, både bostadsprojekt och andra typer av projekt kopplat till samhällsbyggnad, med god kvalitet genom att ange ett tydligt ansvar genom hela projektet. Modellen ska kontinuerligt utvärderas och revideras med hänsyn till förändringar och nya erfarenheter. Kommunstyrelsens förvaltning genom exploateringsavdelningen ansvarar för det arbetet.

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

att anta den framarbetade exploateringsmodellen

Beslutet skickas till:

Akten

Kommunstyrelsen

Handläggare

Hanna Hammarlund
Tfn 0142-851 34

Kommunstyrelsen

Antagande av exploateringsmodellen

I februari 2014 gav Kommunstyrelsen kommunchefen i uppdrag att sätta samman en projektgrupp med representanter från olika förvaltningar. Projektgruppen skulle ta fram en strategi för ett ökat bostadsbyggande i Mjölby kommun för att nå ambitionen om 30 000 invånare 2025. Exploateringsingenjören utsågs till projektledare i detta arbete.

För att nå ambitionen om 30 000 invånare 2025 krävs en sammanhållen strategisk och tydlig plattform för att planera, möjliggöra och genomföra de processer som finns inom samhällsbyggnadsprocessen. Projektgruppen såg behov av tre olika dokument för att tydliggöra kommunens samhällsbyggnadsprocess. Ett av de tre dokumenten är den framarbetade exploateringsmodellen. De övriga två dokumenten som förväntas antas under 2016 är ett bostadsförsörjningsprogram samt riktlinjer för markanvisning.

Med exploateringsmodellen vill kommunen skapa ett arbetssätt i samhällsbyggnadsprocessen som säkerställer att frågorna hanteras strategiskt effektivt och tydligt. Modellen ska skapa förutsättningar att möjliggöra och generera samhällsbyggnadsprojekt, både bostadsprojekt och andra typer av projekt kopplat till samhällsbyggnad, med god kvalitet genom att ange ett tydligt ansvar genom hela projektet.

Modellen ska kontinuerligt utvärderas och revideras med hänsyn till förändringar och nya erfarenheter. Kommunstyrelsens förvaltning genom exploateringsavdelningen ansvarar för det arbetet.

Missiv

Datum

2016-02-25

Diarienummer

KS/2016:63

Kommunstyrelsen föreslår besluta**att** anta den framarbetade exploateringsmodellen

Kommunstyrelsens förvaltning

Dag Segrell
KommunchefHanna Hammarlund
Exploateringsingenjör

Mjölby kommuns exploateringsmodell

Innehåll

| | |
|---|---|
| Bakgrund | 3 |
| Syfte och Mål | 3 |
| Organisation samhällsbyggnadsprojekt | 4 |
| Roller | 4 |
| Projektledare (PL) | 4 |
| Delprojektledare (DPL) plan | 5 |
| Delprojektledare (DPL) genomförande allmän plats | 5 |
| Andra aktörer i samhällsbyggnadsprojekten | 5 |
| Projektens skeden | 6 |
| Idéskede/projektstart | 6 |
| Planskede | 6 |
| Bygglov | 7 |
| Marknadsföring | 8 |
| Uppföljning | 8 |
| Budget, uppföljning och slutredovisning | 8 |
| Forum | 9 |
| Strategisk planberedning | 9 |
| Byggnadskontorets planmöten | 9 |
| Verksamhetsmöten Service- och teknikförvaltningen | 9 |
| Checklistor | 9 |

Bakgrund

Mjölby kommun är idag en tillväxtkommun. Kommunen är en del av den expansiva fjärde storstadsregionen och allt fler människor väljer att bosätta sig här. I juni 2010 antog Kommunfullmäktige en vision för Mjölby kommun, Vision för Mjölby kommun 2025. Visionen sammanfattas med orden Världsvan och Hemkär. Vår världsvana kommer av viljan att växa och vår nyfikenhet på framtiden och vad som händer i omvärlden. Hemkär står för stoltheten över den egna hembygden. Här erbjuds utvecklande mötesplatser och attraktiva boendemiljöer och det mesta finns inom bekvämt avstånd. En ambition om 30 000 invånare 2025 sattes i samband med att visionen antogs. Visionen bryts ner i långsiktiga strategiska områden som har betydelse för kommunens utveckling med siktet inställt på att förverkliga visionen. Strategiskt område 1; en kommun med livskraft, samt strategiskt område 3; en hållbar tillväxt med näringsliv i världsklass, är direkt kopplade till samhällsbyggnadsprocessen i kommunen.

I februari 2014 gav Kommunstyrelsen kommunchefen i uppdrag att sätta samman en projektgrupp med representanter från olika förvaltningar. Projektgruppen skulle ta fram en strategi för ett ökat bostadsbyggande i Mjölby kommun för att nå ambitionen om 30 000 invånare 2025. Det råder idag bostadsbrist på flera av våra orter i kommunen och för att invånarantalet ska kunna öka krävs att nya bostäder byggs.

Mjölby kommun identifierar samhällsbyggnadsprocessen som en central faktor för kommunens utveckling. Det är viktigt att kommunen utvecklas som en fortsatt attraktiv plats att bo på. För att klara ambitionen med 30 000 kommuninvånare år 2025 krävs en sammanhållen strategisk och tydlig plattform för att planera, möjliggöra och genomföra de processer som finns inom samhällsbyggnadsprocessen. På nämndnivå berörs främst Kommunstyrelsen, Byggnads- och räddningsnämnden, Tekniska nämnden och miljönämnden. Även utbildningsnämnden, omsorgs- och socialnämnden samt Kultur- och fritidsnämnden är viktiga aktörer för att skapa attraktiva boendemiljöer.

Syfte och Mål

Arbetet med ett bostadsprojekt från idé till genomförande är oftast en lång och komplex process. Förståelse och respekt för de olika parternas roller och förutsättningar är avgörande. En god samverkan mellan de involverade i samhällsbyggnadsprocessen med kunden i fokus är av avgörande betydelse för att uppnå en effektiv process och ett effektivt resultat.

Mjölby kommun vill skapa ett arbetssätt i samhällsbyggnadsprocessen som säkerställer att frågorna hanteras strategiskt, effektivt och tydligt. De aktiviteter som ingår i samhällsbyggnadsprocessen ska vara tydligt beskrivna om vad som ingår, hur de förhåller sig till varandra samt vem som ansvarar för vilken aktivitet.

Exploateringsmodellen ska skapa förutsättningar att möjliggöra och generera samhällsbyggnadsprojekt, både bostadsprojekt och andra typer av projekt kopplat till samhällsbyggnad, med god kvalitet genom att ange ett tydligt ansvar genom hela projektet och skapa samordningsvinster. Modellen ska kontinuerligt utvärderas och revideras med hänsyn till förändringar och nya erfarenheter.

Organisation samhällsbyggnadsprojekt

Kommunstyrelsen är planstrategisk nämnd och har ansvaret för att samhällsbyggnadsprocessen drivs i enlighet med Vision för Mjölby kommun 2025 och den kommunövergripande översiktplanen, antagen av Kommunfullmäktige 2011-08-23, som aktualiseras varje mandatperiod. Samhällsbyggnadsprocessen bedrivs i huvudsak på Kommunstyrelsens förvaltning genom exploateringsavdelningen, på Service- och teknikförvaltningen, på Byggnadskontoret samt på kommunens miljökontor. För att öka byggandet i Mjölby kommun måste vi jobba mer förebyggande med en helhetssyn på vad som är bäst för kommunen i ett långsiktigt hållbart perspektiv. För att hålla samman samhällsbyggnadsprocessen krävs en tydlighet i vilken kompetens och vilka myndighetskrav som ska vävas in och när så ska ske. Inom kommunen behöver roller och uppdrag förtydligas och ärendegången klaras ut. Samhällsbyggnadsprocessen ska vara en process som är förvaltningsövergripande med tydliga roller och med ett uttalat ansvar.

Alla samhällsbyggnadsprojekt ska bedrivas enligt kommunens projektmodell så långt det är möjligt. En projektledare ansvarar för projektet genom både planeringsfas och genomförandefas med sammanhållen projektekonomi. Under detaljplanefas och genomförandefas tar delprojektledare över ansvaret för delprojektet på beställning av projektledaren. Styrgrupp för samhällsbyggnadsprocessen är kommunens strategiska plangrupp där avvägningar och prioriteringar lyfts upp i första hand. Årligen följs alla pågående exploateringsprojekt upp och redovisning sker i Kommunstyrelsen. Mjölby kommuns förnyade och beslutade samhällsbyggnadsprocess beskrivs under rubriker nedan.

Roller

Projektledare (PL)

Projektledaren, i vår organisation exploateringsingenjören, är ingång till kommunen för alla samhällsbyggnadsprojekt, både externa och interna. Interna projekt, exempelvis uppförande av ny förskola, äldreboende etc, initieras av Service- och teknikförvaltningens fastighetsavdelning på uppdrag av berörd nämnd. Projektledaren leder och samordnar projektarbetet under projektets hela löptid mot en projektbeställning där projektets omfattning, tid och budget framgår. Projektledaren ansvarar för alla åtaganden i projektet från projektstart till uppföljning. Projektledaren beställer eventuella delprojekt (detaljplan, projektering, genomförande etc) samt

upprättar en aktivitetsplan med hålltider för olika faser i projekten för att hålla en tydlig dialog till byggherrar och andra inblandade. Projektledaren avväger intressen i projektet, tecknar avtal och hanterar meningsmotsättningar på uppdrag av Kommunstyrelsen. Projektledaren ansvarar för projektets kommunikation och föredrar ärendet inför kommunstyrelsen.

Delprojektledare (DPL) plan

Delprojektledaren plan leder och samordnar arbetet med planprogram, detaljplan etc enligt beställning från Kommunstyrelsen, eller i vissa fall annan beställare. Delprojektledaren plan upprättar ett planavtal där tid och budget samt aktuella utredningar i samband med planarbetet framgår. Delprojektledaren plan ansvarar för att sätta ihop projektgrupper för planarbetet. Delprojektledaren plan samråder med projektledaren som företräder Kommunstyrelsen som beställare. Om avvikelser från ursprunglig budget och tidsplan uppkommer ska detta omedelbart redovisas till kommunens Projektledare för samhällsbyggnadsprojekt. I vår organisation är det ansvarig planarkitekt som är delprojektledare för plan.

Delprojektledare (DPL) genomförande allmän plats

Delprojektledaren för genomförande leder och samordnar genomförande av utbyggnad av infrastruktur och allmänna platser enligt beställning från Projektledaren. Delprojektledaren upprättar ett avtal för genomförandet där tid och budget samt eventuella utredningar i samband med genomförandet framgår. Delprojektledaren tar fram underlag för projektering och upphandling av entreprenör om sådan krävs. Delprojektledaren för genomförande ansvarar för att sätta ihop projektgrupper och projektplaner för genomförandet. Delprojektledaren för genomförande samråder med projektledaren som företräder Kommunstyrelsen som beställare. Om avvikelser från ursprunglig budget och tidsplan uppkommer ska detta omedelbart redovisas till kommunens Projektledare för samhällsbyggnadsprojekt. I vår organisation är det gatu/va-
chefen som är delprojektledare för genomförandet av allmän plats.

Andra aktörer i samhällsbyggnadsprojekten

I samhällsbyggnadsprojekten är det oftast andra förvaltningar än bara kommunstyrelsen, Service- och Teknikförvaltningen och Byggnadskontoret involverade. Ofta är Miljökontoret en del av projektgruppen i samband med planarbete. Vid ett första startmöte i varje planprojekt ska följande förvaltningar bjudas in om det inte är uppenbart onödigt:

- Kommunstyrelsen, exploateringsingenjör och hållbarhetsstrateg
- Service- och Teknikförvaltningen
- Miljökontoret
- Räddningstjänsten
- Omsorgs- och socialförvaltningen
- Utbildningsförvaltningen

- Kultur- och fritidsförvaltningen
- Byggnadskontorets mätenhet

Följande externa aktörer ska bjudas in om det inte är uppenbart onödigt:

- Ägare av aktuellt fjärrvärmenät
- Ägare av aktuellt elnät
- Ägare av aktuellt fibernät

Separata projektmöten hålls med eventuell externa byggherrar och fastighetsägare vid behov.

Projektens skeden

Nedan följer en beskrivning över samhällsbyggnadsprocessens olika skeden. Det beskrivs till stor del vad som ska göras. Hur saker ska göras bestäms av berörda förvaltningar själva. Som bilaga till detta dokument finns processkartläggningar över de olika delprocesserna.

Idéskede/projektstart

En projektidé kan starta på olika sätt av olika aktörer. Idéer måste övervägas och bedömningar göras (förstudie) om projektets förutsättningar, överensstämmelse med kommunens översiktsplan och möjligheter att kunna genomföra projektet. De inkomna idéerna/förfrågningarna hanteras av samhällsbyggnadsmodellens projektledare (exploateringsingenjören) och behandlas i kommunens strategiska plangrupp. Det är viktigt att det finns ”en väg in” i kommunens organisation för externa aktörer och alla idéer eller förfrågningar hänvisas till projektledaren. Under idéskedet belyses en hel del frågor som underlättar det, om idén kommer vidare, kommande planskedet. En bedömning av projektets prioritering i förhållanden till andra projekt görs. Noggranna överväganden i detta skede kan spara både tid, pengar och andra resurser. Utredningar i tidiga skeden ansvarar kommunens projektledare för samhällsbyggnadsprojekt för.

Om den inkomna projektidén bedöms som genomförbar och prioriteras i förhållanden till andra projekt så skrivs en beställning om planuppdrag till Byggnads- och räddningsnämnden. Vanligtvis tecknas ett optionsavtal med en byggherre i samband med att en beställning om planuppdrag skrivs. Ett optionsavtal ska reglera förutsättningarna vid ett eventuellt framtida markköp samt tydligt reglera ansvaret för risker såsom arkeologi, markföreningar etc.

Planskede

När en beställning om planuppdrag (planprogram, detaljplan, fördjupad översiktsplan etc) inkommit till Byggnads- och räddningsnämnden prövas projektet mot platsens och markens förutsättningar, påverkan på natur- och kulturvärden, stadsbild, behov av infrastruktur och kommunala investeringar etc. I planskedet ansvarar delprojektledaren för plan för arbetet och

sätter samman en projektgrupp som tillsammans tar fram underlag och skisser för att arbeta fram en plan. Möten i projektgruppen ska protokollföras och delges alla projektdeltagare och vid behov den strategiska planberedningsgruppen. Projektgruppen gör en bedömning av vilka utredningar som krävs för planarbetet. Utredningarna beställs och bekostas av kommunens projektledare för samhällsbyggnadsprojekt och ingår alltså inte i budgeten för planarbetet. Planarbetet indelas i olika skeden och beslut tas av byggnads- och räddningsnämnden i respektive skede. I planprocessen ingår det att samråda med berörda remissinstanser och det sker genom samrådsremiss av planförslaget. Vid samrådsskedet bör detaljplanen stämma överens med kommunens intentioner så att det inte behöver ske några stora förändringar inför granskningsskedet. Inom projektgruppen ska man vara överens om planens utformning och planen ska endast gå på internsremiss till kommunens myndighetsnämnder. När samrådstiden gått ut ska projektgruppen skyndsamt kallas samman för att gemensamt gå igenom eventuella inkomna synpunkter. Efter samrådsskedet går planen ut på en sista granskning innan antagandet.

Till varje nyupprättad detaljplan ska det upprättas en genomförandebeskrivning som ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Kommunens exploateringsavdelning ansvarar för innehållet i genomförandebeskrivningen.

Samtidigt som planarbetet pågår upprättar kommunens projektledare för samhällsbyggnadsprojekt eventuella optionsavtal, exploateringsavtal, markanvisningsavtal eller andra avtal för detaljplanens genomförande. Framtida byggherre är en viktig part i det pågående planarbetet. Försäljning av mark/byggrätter sker först när det finns en lagakraftvunnen detaljplan.

Bygglov

Det här skedet kan med fördel påbörjas parallellt under planprocessen med informationsmöten mellan byggherren och representanter från Byggnadskontoret och andra förvaltningar som kan vara berörda. I de tidiga mötena kommer många viktiga frågor fram vilket innebär en snabbare process när detaljplanen vunnit lagakraft. Att handlägga ett stort och komplext ärende tar tid så en tidig dialog mellan parterna är viktig. Beslut om bygglov sker först när erforderlig detaljplan vunnit lagakraft.

Projektering/genomförande

Parallellt med planskedet påbörjas projekteringen av infrastruktur och de allmänna platserna som kommunen ansvarar för. Projekteringen bör inte påbörjas innan en färdig samrådshandling finns, då det fram till samrådet ofta sker förändringar av planen. Projekteringen av infrastruktur och allmänna platser påbörjas efter en beställning av kommunens projektledare för samhällsbyggnadsprojekt (exploateringsingenjören). Delprojektledaren för genomförande ansvarar för arbetet och sätter samman en projektgrupp som tillsammans ska ta fram projekteringshandlingar. När detaljplanen vunnit lagakraft påbörjas utbyggnaden av infrastruktur och de allmänna platserna. Delprojektledaren för genomförande ansvarar för eventuell upphandling av entreprenör och ansvarar även för att tidplan och budget följs. Åtterrapporering sker kontinuerligt till projektledaren.

I genomförandeskedet sker även andra åtgärder än utbyggnad infrastruktur och allmänna platser. Exempel på sådana åtgärder kan vara rivning av befintliga byggnader, sanering av förorenad mark, fastighetsbildning och genomförande av eventuella andra avtal. För den typen av åtgärder ansvarar kommunens projektledare för samhällsbyggnadsprojekt.

Marknadsföring

I samband med att nya samhällsbyggnadsprojekt tas fram ska dessa marknadsföras. Det är kommunens tillväxtkontor som ansvarar för marknadsföringen på uppdrag av kommunstyrelsen. För att marknadsföringen ska bli framgångsrik är det viktigt att den påbörjas så tidigt som möjligt i projekten så att bästa möjliga förutsättningar för planering och genomförande av marknadsföringen uppnås.

En årlig handlingsplan för marknadsföringen av kommunens villatomter tas fram av tillväxtkontoret i samverkan med exploateringsavdelningen.

För de kommunala samhällsbyggnadsprojekten avsätts resurser för marknadsföring, i projektets budget.

Uppföljning

Som avslutning på alla samhällsbyggnadsprojekt ska en uppföljning göras för att utreda om processen varit effektiv och för att förbättra kommunens samhällsbyggnadsprocess. I denna uppföljning ska dels en utvärdering av arbetsprocessen ingå dels en utvärdering av resultatet och uppföljning av drift- och brukarerfarenheter. Projektledaren ansvarar för att uppföljningen görs.

Budget, uppföljning och slutredovisning

Projektledaren ansvarar för att en förkalkyl för varje exploateringsprojekt upprättas. Underlag till förkalkylen hämtas in från delprojektledare plan samt delprojektledare genomförande allmän plats. Förkalkylen ska ligga till grund för kommunstyrelsens beslut om investeringsmedel samt för prissättning av mark/byggrätter. Kommunstyrelsen ansvarar för den totala projektbudgeten. Va-investeringar i exploateringsprojekten ska finansieras via anläggningsavgifter enligt av Kommunfullmäktige antagen va-taxa 2012-10-23. Övriga investeringar ska finansieras via tomtförsäljning.

Till kommunstyrelsen sker årligen uppföljning av alla pågående exploateringsprojekt. Projektavstämning sker även vid delårsprognoser och bokslut. Löpande under året bokförs alla kostnader på ett och samma projektnummer. Respektive avdelning följer kontinuerligt upp sin del av projektet och rapporterar avvikelser till projektledaren. Projektledaren följer upp budgeten för respektive projekt. När ett exploateringsprojekt avslutats ska projektet slutredovisas till Kommunstyrelsen. Riktlinjer för redovisning av exploateringsprojekt har antagits av kommunstyrelsen 2013-08-21.

Forum

Strategisk planberedning

Strategiska planberedningsgruppen är ett strategiskt nätverk som hör till kommunens ledningsgrupp. Gruppen träffas en gång per månad efter i förväg utsänd kallelse med för det aktuella mötets dagordning. Punkter till dagordningen anmäls till sekreteraren. Gruppen är styrgrupp för översikts- och detaljplaneringsprojekt och ansvarar för prioritering av pågående detaljplaner. Gruppen är också ett forum för bl a markförvärv, pågående näringslivetableringar, pågående strategiska utredningar etc. Gruppens ordinarie deltagare består av Kommunchef, Service- och teknikförvaltningens förvaltningschef, Miljöchef, Byggnadschef, Näringslivschef, Exploateringsingenjör samt planhandläggare. Andra deltagare kallas vid behov.

Byggnadskontorets planmöten

Byggnadskontorets planhandläggare träffas en gång i veckan för att diskutera pågående översikt- och detaljplaner. Exploateringsingenjören deltar vid dessa träffar varannan måndag för att stämma av tidplan, budget och andra frågor i planer som berör pågående exploateringsprojekt.

Verksamhetsmöten Service- och teknikförvaltningen

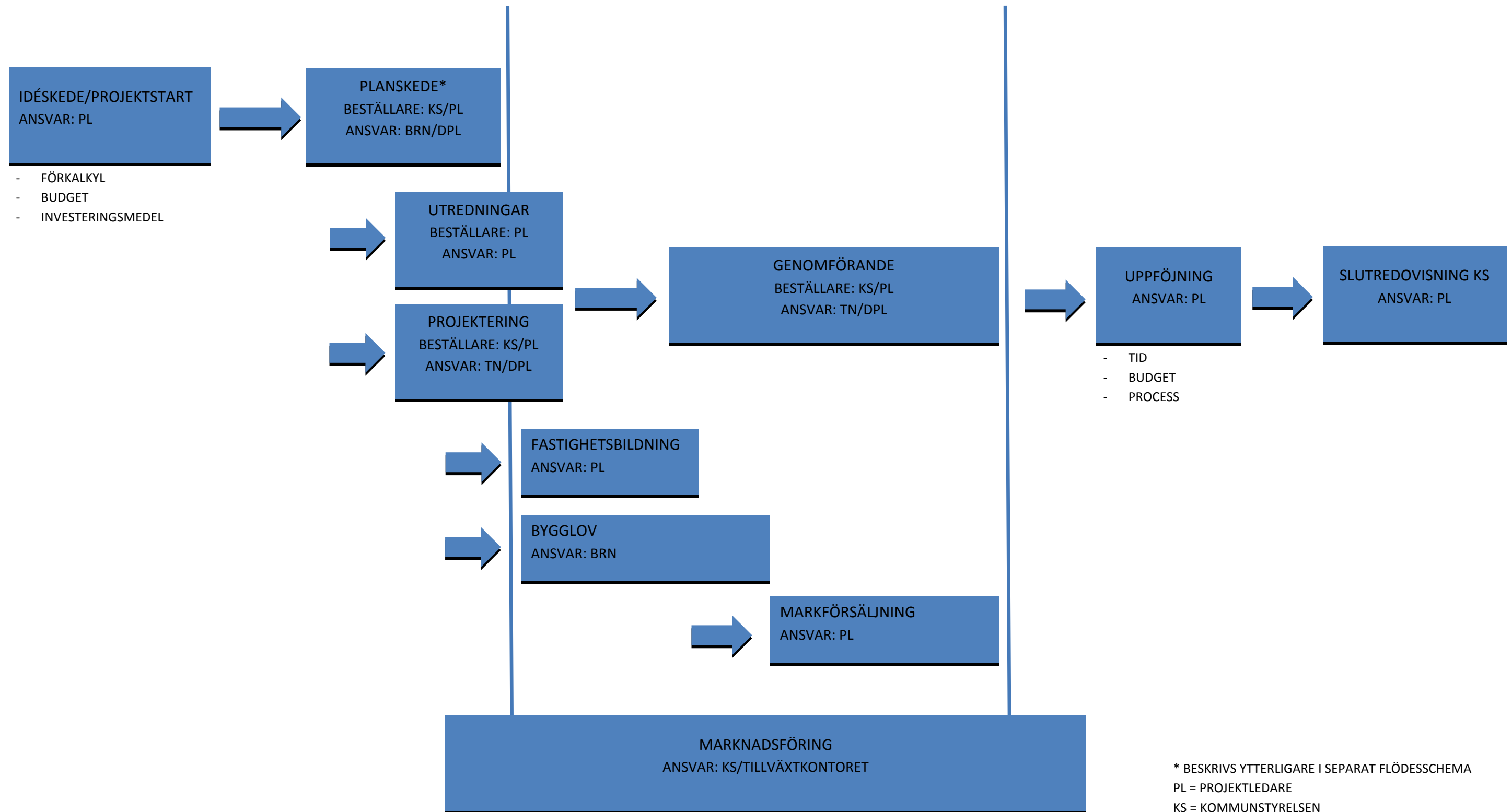
Service- och teknikförvaltningen har tillsammans med exploateringsingenjören varannan vecka verksamhetsmöten där alla pågående exploateringsprojekt stäms av avseende tidplan, budget och andra aktuella frågor. Exploateringsingenjören är sammankallande till dessa träffar.

Checklistor

Processkartläggning samhällsbyggnadsmodellen

Processkartläggning planskede

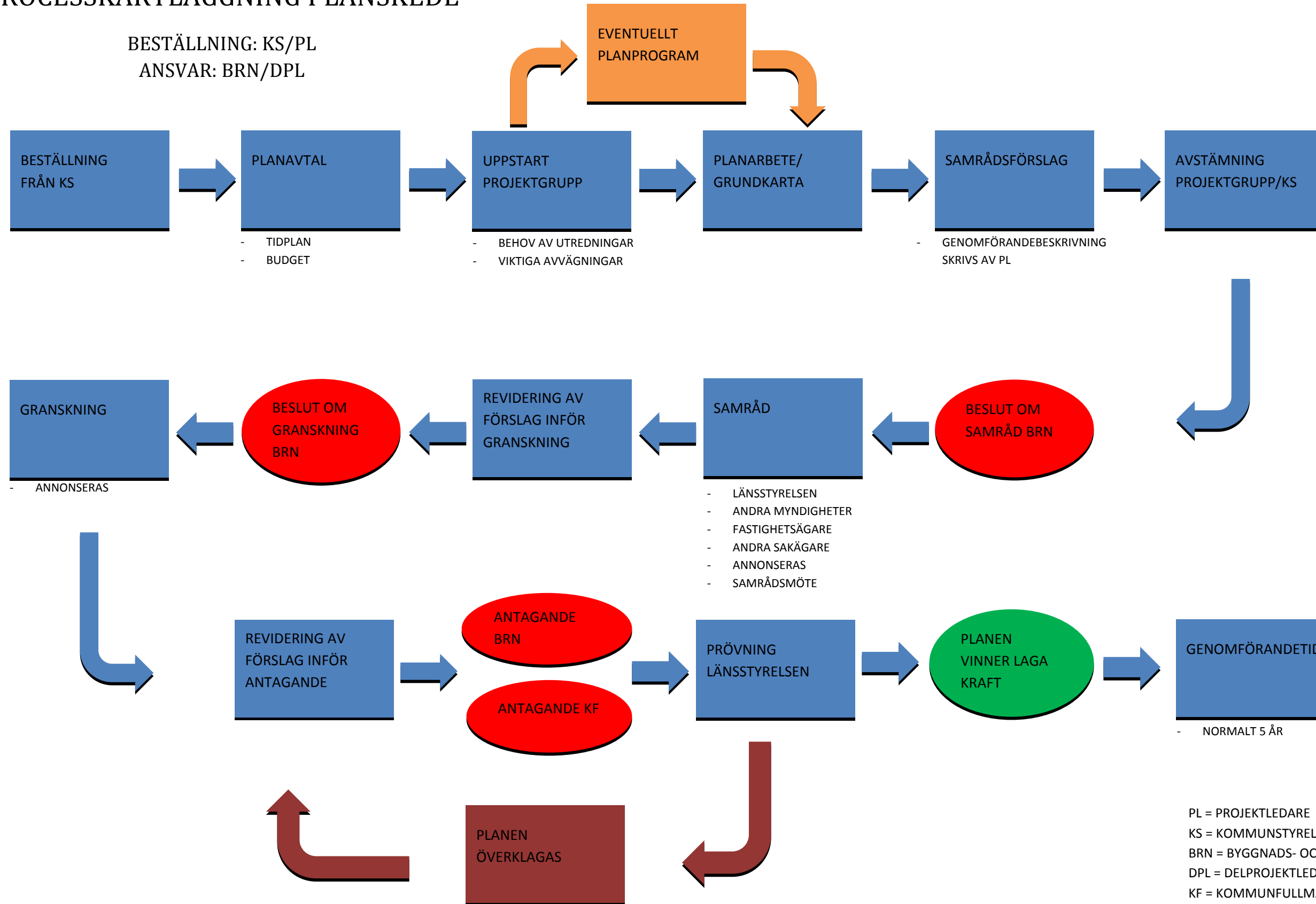
SAMHÄLLSBYGGNADSMODELLEN



* BESKRIVS YTTRELIGARE I SEPARAT FLÖDESSHEMA
PL = PROJEKTLEDARE
KS = KOMMUNSTYRELSEN
BRN = BYGGNADS- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN
DPL = DELPROJEKTLEDARE
TN = TEKNISKA NÄMNDEN

PROCESSKARTLÄGGNING PLANSKEDE

BESTÄLLNING: KS/PL
ANSVAR: BRN/DPL



PL = PROJEKTLEDARE
KS = KOMMUNSTYRELSEN
BRN = BYGGNADS- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN
DPL = DELPROJEKTLEDARE
KF = KOMMUNFULLMÄKTIGE