



Granskning av Orust kommuns rutiner vid försäljning av alla kommunala fastigheter och tomter

Till: Fullmäktige

Kopia: Kommunchefen Jan Eriksson, Kommunstyrelsen och Samhällsutskottet

Från revisorerna: Birgit Strömberg, Arne Lindström och Magnus Bylin

Revision av rutiner vid försäljning av alla kommunens fastigheter/tomter.

Revisionsperiod: våren 2016

Innehåll	Sida
1. Inledning/ Bakgrund	2
1.2. Syfte & Revisionsfrågor, se även bilagorna med svaren	3
1.3. Avgränsningar	3
1.4. Metod	4
1.5. Revisionskriterier	4
2. Övergripande styrning	5
2.1. Övergripande rutiner av kommunens fastighetsförsäljningar och tomter ...	5
2.2. Handläggning och beslut/prioritering vid försäljningar	6
2.3. Tilldelning av fastigheter/tomter och Kommunikation mellan	7
2.4. Upplåtelseformer	8
2.5. Strategiska planer för att uppnå de mål som finns fastställda avseende utveckling av kommunens fastigheter och tomter.....	8
2.6. Likställighetsprincipen	8
3. Sammanfattande bedömning	9
3.1. Sammanfattande bedömning	9
<i>Länkar & Bilagor:</i>	10
Revisionens frågor med svar från ledande politiker och tjänstemän	

1. Inledning/ Bakgrund

Syftet med revisionen var att granska försäljningsrutiner av fastigheter/tomter inom Orust kommun, både av politiker/ledning som av ansvariga tjänstemän. Vilka rutiner har ledningen satt upp och hur efterlevs de.

I Orust kommun har fler frågor om fastighets-/tomtförsäljningar ökat de senaste åren och ett av kommunstyrelsens uppdrag till kommunchefen var att se över situationen med kommunens fastigheter. En ökad mängd ärenden leder till en högre arbetsbelastning och det är då av stor vikt att det finns policys, riktlinjer och rutiner som tydliggör hur försäljningsprocessen ska gå till. En avsaknad av tydliga riktlinjer och rutiner i organisationen kan medföra risker för att ärenden inte handläggs på ett enhetligt sätt och att likställighetsprincipen inte beaktas i samband med handläggning och beslut. Revisorerna har vid revisionsplaneringen bedömt att det ur ett internkontrollperspektiv är väsentligt att under 2016 göra en revision av vilka styrande dokument som finns avseende kommunens fastighets-/ tomtförsäljningar.

1,2 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med revisionen har varit att kartlägga vilka styrande dokument som finns gällande fastighets-/tomtförsäljningar. Revisionen har även syftat till att identifiera eventuella risker inom området som senare kan bli skäl för fördjupade granskningar.

Följande revisionsfrågor har formulerats utifrån syftet och har sammantaget besvarats av både tjänstemän och politiker som ansvarar för denna typ av ärenden, se bilaga.

- 1 Det finns många "kanaler" för inkommande ärenden till kommunen. Hur sammanställs dessa ärenden och hur delas dessa upp t ex. vid intresse- förfrågan gällande mark köp eller fastighets köp?
- 2 Finns ansökningar/förfrågningar diarieförda för alla ärenden? Om inte varför?
- 3 Hur är den fortsatta hanteringen av ärendet vid en intresse förfrågan?
- 4 Vilka fastställda rutiner finns?
- 5 Hur länge har rutinerna funnits?
- 6 Efterföljs rutinerna?
- 7 Vem eller vilka är det som sammanställer ansökningarna?
- 8 Hur görs bedömningen av en ansökan?
- 9 Finns det tidsramar för återkoppling? Återkopplar man till den sökanden att ansökan inkommit? (bekräftelse)
- 10 Begär ni in förtydligande av ansökan?
- 11 Hur ser återkopplingen ut/ dialogen till den sökande?
- 12 Om det finns samma typ av intresse vid en förfrågan, hur skiljer ni på dessa?
- 13 Vad är rutinen vid UC (upplysning)? När i processen kollas detta? Kollas alla?
- 14 Hur sker kommunikationen mellan T ex utskottet för samhällsbyggnad, stabens näringslivsutveckling, miljö och bygg ut?
- 15 Hur ser dessa rutiner ut för ovanstående kommunikation?
- 16 Kommunen har anlitat en fastighetsmäklare för försäljning av fastigheter/tomter till marknadsmässiga priser, hur är rutinerna här? Kontaktas de företag och privatpersoner som lämnar in ansökan? Om inte varför? Hur sker annonseringen? Räcker detta? Vem eller vilka rapporterar mäklaren till?
- 17 Både tjänstemän och politiker blir uppvaktade med påtryckningar gällande ärenden, bör detta registreras varje gång det sker? Överlämnas detta till ansvarig?
- 18 Finns det risk att ärenden premieras om denna "uppvaktning" är flitig?
- 19 2 kap. 8 § och 8 kap. 1 § kommunallagen om stöd till enskilda näringsidkare och god ekonomisk hushållning, dels mot EU:s statsstödsregler. Följs lagen?

1.3 Avgränsningar

Kommunstyrelsen/Samhällsutskott och byggnadsnämnden är ansvariga för fastighets-/tomtförsäljningen inom kommunen. Revisionen har avgränsat till att först göra en analys av de rutiner/styrdokument som finns avseende kommunens fastighets-/tomtförsäljning till företag och privatpersoner samt hur man säkerställer att dessa efterlevs. Revisionen har inte behandlat detaljerade ärenden som Bilhallen i Henån eller tidigare Orustbostäders projekt i Tuvesvik (vid denna revision som saknade officiell annonsering om försäljning) eller det långdragna ärendet med Hällevik 2:233. En fördjupad revision kan komma senare.

1.4. Metod

Förstudien har genomförts som en dokument- och intervjustudie. Email med frågor har skickats till ansvariga i kommunen och uppföljning med intervjuer har genomförts med:

Kommunchef, förvaltningschef för Samhällsutveckling, Ordf. och v Ordf. i Samhällsutskottet.

Enbart email har skett med tjänstemän för mark- exploatering och Ordf. i Byggnadsnämnden

Samtliga intervjuade har beretts tillfälle att sakfelsesgranska rapporten.

1.5. Revisionskriterier

Revisionskriterier är de bedömningsgrunder som bildar underlag för granskningens analyser, slutsatser och bedömningar. Revisionskriterierna för denna granskning kommer i huvudsak att utformas med utgångspunkt från följande:

- ▶ Kommunallagen
- ▶ Plan- och bygglagen
- ▶ Kommunens interna styrdokument såsom:
 - Budget 2016
 - Översiktsplan – Planprojekt i Orust kommun
 - Bostadsförsörjningsprogrammet (som är under implementering)

1.5.1. Kommunallagen (KL)

Enligt kommunallagen 6 kap. 7§ ska nämnderna var och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. De ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig samt att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

1.5.2. Plan- och bygglagen (PBL)

Enligt PBL 5 kap. 2 § ska kommunen på begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning. Enligt 3 § ska begäran om planbesked vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning. Kommunen ska ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat. Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning. Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

2. Övergripande styrning

2.1 Övergripande styrning av kommunen fastighets-/tomtförsäljning

Kommunens övergripande mål för fastighets-/tomtförsäljning och utvecklingen av kommunens mark framgår av budgetdokument, kommunens översiktsplan (ÖP) samt av det nya Bostadsförsörjningsprogrammet. Det är översiktsplanens mål och riktlinjer som ger förutsättningar för arbetet med Bostadsförsörjningsprogrammet, detaljplaner, bygglov och förhandsbesked. Av kommunstyrelsen och byggnadsnämndens budget framgår hur fastighetsprioriteringen ser ut (det vill säga vilka fastigheter/planer som nämnden kommer att arbeta med under året).

Bostadsförsörjningsprogrammet ska antas vart fjärde år. Syftet är att skapa bra bostäder för alla invånare. Kommunens mål för bostadsbyggande gäller både kommunen och privata aktörer. Planen ska prioritera vilka detaljplaner som ska tas fram.

På sidorna 20 och 21 i Orust Bostadsförsörjningsprogram står bl.a. följande:

Grundläggande för en kommuns möjligheter till utveckling av samhället är en god markreserv och planberedskap. En väl utarbetad markpolitik där strategierna för vad som köps och vad som säljs är en kommuns bästa möjlighet att styra samhällsutvecklingen dithän man önskar, tillsammans med privata eller offentliga exploatörer.

I dagsläget är bedömningen att det finns en relativt god markreserv på västra Orust, i Henån och i Svanesund. Däremot är markreserven kring Varekil otillräcklig. Markpolitiska strategier är viktiga ur ett samhällsbyggnadsperspektiv och behöver vara långsiktiga och konsekventa. Konkurrensen om markköp har de senaste decennierna ökat över hela Sverige, vilket också påverkar prisbilden. Det är därför viktigt att kommunen noga följer vad som händer på marknaden för att kunna agera i rätt tid.

Viktig är också att förstå att en kommunal markreserv kan ha fler syften. Det kan vara ett sätt att tillförsäkra sig mark som är värd att bevara av miljöskäl, den kan användas för att byta till sig annan mer attraktiv mark samt försäkra sig om att inte oönskad byggnation tillkommer.

Planberedskapen är i dagsläget inte dålig, men för att uppnå de bostadspolitiska målen krävs ett tillskott inom relativt snar framtid. Och den bör förstärkas i de södra och norra delarna. Planberedskapen skiljer sig nämligen geografiskt. Antagna detaljplaner ger vid handen att planberedskapen är som störst på västra Orust medan planberedskapen i Svanesund och Henån är lågt.

I detta avseende är det också viktigt att skapa sig en marknadsmässig bild av prissättningen av kommunala tomter för villa- eller flerfamiljsbebyggelse. Och att prissättningen är konsekvent. Det är både en fråga om ekonomisk hushållning av skattekollektivets resurser och ett instrument för att stimulera utbyggnaden av detaljplanerade områden. Man kan eventuellt laborera med prissättning till förmån för att stimulera önskvärd byggnation (t ex hyresrätter), men det bör ske genom markanvisning för konkurrensneutralitet.

Frågor om särkrav är minerad mark, både juridiskt och politiskt och bör undvikas. Däremot kan en ökad konkurrens på marknaden, genom t ex markanvisningstävlingar och tydliga kommunala markanvisningsavtal vara en väg till frivilligt höjda ambitioner.

Idag finns ett politiskt beslut att mark ska säljas via mäklare till ett marknadspris. Men även kriterierna för markköp och hur kommunen hanterar markanvisningar och exploateringsavtal behöver regleras i ett framtida politiskt antaget policydokument.

2.2. Handläggning och beslut/prioritering av fastighets-/tomtförsäljning

Av frågor från revisionen på email och personliga intervjuer har följande framkommit:

För kommunal mark utan kommunalägda byggnader hamnar ärendena hos mark- och exploatering. Sökanden via telefonsamtal ombeds komma in med skriftlig förfrågan. Denna diarieförs. Skriftligt inkomna ärenden diarieförs. I både fallen hamnar ärendena hos mark- och exploateringsingenjören som handlägger.

Rutinen med bekräftelsemejl/brev har funnits sedan 2016-01-01 övrigt från våren 2014. Inkomna ärenden hamnar i LEX diariet i inkorgen hos mark- och exploateringsingenjören. Mäklaren sammanställer för sina tomter.

Ärendena delas i nuläget inte upp men kommer att fördelas till fler handläggare när de börjar sin tjänst under sommaren 2016.

Bostads- och industritomter som säljs via mäklare diarieförs när köpekontrakt skrivs. Övrigt diarieförs vid ankomst till kommunen.

Någon klar målformulering av antal fastigheter eller typ av industritomter med tidplan saknas med mäklarens avtal idag. En fördjupad granskning av detta uppdrag kan bli aktuell att genomföras av revisionen.

Förfrågningar som rör tomter som skall säljas av mäklare hänvisas vidare till mäklare. Övriga får ett bekräftelsemejl eller brev, där det står vilket diarienummer ärendet fått och förväntad väntetid tills handläggning kan påbörjas. Väntetiden är för närvarande lång, uppåt 8 månader på grund av 2 vakanser på mark och exploatering. Vakanserna är tillsatta och de börjar tjänsterna under sommaren 2016.

Vidare handläggning beror helt på ärendet beskaffenhet. Krävs politiskt beslut om försäljning enligt delegationsordning tas ett komplett beslutsunderlag fram (prövning mot lagstiftning, detaljplan, ÖP, värdering etc) av mark- och exploateringsingenjör i samråd med plan, mark och exploateringschef.

För övrig tomt/markförsäljning som tas av tjänsteman på delegation utreds förutsättningarna utifrån samma principer som ovan, men utan efterföljande politiskt beslut.

2.3. Tilldelning av fastighet/tomt

Orust Kommun har inte en klar o tydlig policy dokument med riktlinjer vid försäljning av fastigheter och tomter. Om flera är intresserade av samma objekt så skiljs de åt enligt följande:

- A) Om det är planlagd mark så styr inriktningen på detaljplan vem som är mest lämplig köpare - närmast planens syfte.
- B) Är det två exakt lika dana sökanden tillämpas budgivning. Mäklaren handlägger enligt mäklares rutiner och regelverk. Uppstår frågor från mäklaren reds dessa ut med mark- och exploateringsingenjör.

En policy bör dokumenteras där bl.a. syftet med policyn klart anger hur ett likartat sätt att behandla de förvärv/försäljningar av fastigheter/tomter som ägs av kommunen. Av policyn bör det vidare framgå att priserna för fastigheterna bestäms utifrån de faktiska försäljningar som skett inom varje område och att försäljning ska ske till marknadsmässiga priser. Om behov finns ska värderingen tas fram av ett certifierat värderingsinstitut. Enligt policyn ska försäljning av detaljplanelagd mark ske med stöd av gällande planbestämmelser. Försäljning av fastigheter/tomter som inte är detaljplanelagd ska föregås av en lämplighetsprövning för vilket ändamål marken kan användas, utifrån bland annat översiktsplan.

Kommunen rekommenderas samtidigt att se över de riktlinjer och rutinbeskrivningar som tydliggör hur tilldelning av fastigheter/tomter ska ske framöver.

Kommunikationen mellan Samhällsutskott, Byggnadsnämnd, "staben" näringslivsutveckling

Kommunikation mellan näringslivsutveckling och mark- och exploatering har en tydlig förbättringspotential. Fanns ytterst lite information från näringslivsutveckling till mark- och exploatering angående intressenter/sökanden.

Forum Orust där näringslivsutveckling bjöd in miljö och bygg samt plan, mark & exploatering för samordnad hantering av inkomna ärenden kan vara ett tillvägagångsätt som kommer att utvecklas vidare.

Regelbundna möten hålls mellan plan, mark- och exploatering och bygg- och miljöförvaltningen för avstämning/samordning av ärenden. Samordning av ärenden mellan plan, mark och exploatering och miljö- och byggförvaltningen sker en gång i månaden, men även där emellan.

Som ett led i att förbättra den interna kommunikationen och samverkan i frågor som rör näringsliv och övergripande utveckling kommer en intern strategisk samrådsgrupp skapas. Gruppen kommer att ledas av kommunchefen och bland annat hantera frågor som tillgång, behov och erbjudande av mark för företagsändamål samt andra strategiska frågor.

2.4. Upplåtelseformer

I kommunens översiktsplan och Bostadsförsörjningsprogram framgår kommunens mål för samhällsplaneringen. Ett av dessa är att utveckla goda boendemiljöer. Ett allsidigt sammansatt boende eftersträvas, vilket ska ske genom att ny bebyggelse uppförs med en blandning av eget ägda hus, bostadsrättsbebyggelse och hyreslägenheter.

I Orust Bostadsförsörjningsprogram finns prioriteringskriterier

Till hjälp att prioritera för kommande förslag till detaljplaner och exploateringsprojekt (egna och externa) finns på Orust en kommunal checklista att använda sig av. Denna har kompletterats med frågor som berör bostadsförsörjningsprogrammet och ekonomiska kringkostnader (som VA och vägar).

Checklistan ska utgöra en samlad bedömning. Enskilda frågor kan viktas olika beroende på var planen eller exploateringen är aktuell. Bedömningen ska göras i ett gemensamt forum där olika kompetenser och förvaltningar är representerade. Man bedömer varje fråga i en tregradig skala (-, 0, +) och den sammanvägda bedömningen ska ses som en fingervisning om man är beredd att säga ja – eller nej – till projektet.

2.5. Strategiska planer för att uppnå de mål som fullmäktige beslutat om mark mm

De mål som finns fastställda avseende utvecklingen av kommunens mark finns i de övergripande styrdokument, det vill säga i översiktsplanen, bostadsförsörjningsprogrammet, detaljplaner. Ett av kommunens prioriterade mål som berör mark är att kommunen ska se över och förvärva mark för bostäder och verksamheter. Detta för att kommunen sägs sakna mark i sin markreserv, speciellt på Östra Orust.

Idag finns de nya program/strategierna med Bostadsförsörjningsprogrammet och Näringslivsstrategin som skall underlätta att uppnå kommunens mål. Dessa program och handlingsplaner kommer att implementeras under 2016.

2.6. Likställighetsprincipen

När förvaltningen tar fram underlag till beslut om fastighets-/tomtförsäljning så utgår de ifrån ett antal kriterier. Alla ansökningar om intresse av fastighetsköp som kommer in skall bedöms utifrån dessa men idag finns det frågetecken varför klara riktlinjer/policy på prioritering bör dokumenteras. Dessa kriterier ska därefter ligga till grund för de beslut som nämnden och politikerna tar. Vidare saknas det rutiner för hur de beslut som inte följer förvaltningens förslag ska hanteras, det vill säga huruvida dessa ska motiveras och dokumenteras/diarieföras etc.

För tilldelning av mark för exploatering saknas dock riktlinjer hur detta ska ske.

Se tidigare punkt **2.3. Tilldelning av fastighet/tomt**

”Orust Kommun har inte en klar o tydlig policy dokument med riktlinjer vid försäljning av fastigheter och tomter. Om flera är intresserade av samma objekt så borde de skiljas åt enligt följande:

- A) Om det är planlagd mark så styr inriktningen på detaljplan vem som är mest lämplig köpare - närmast planens syfte.
- B) Är det två exakt lika dana sökanden tillämpas budgivning. Mäklaren handlägger enligt mäklares rutiner och regelverk. Uppstår frågor från mäklaren reds dessa ut med mark- och exploateringsingenjör.”

3. Sammanfattande bedömning

3.1. Sammanfattande bedömning

Kommunen har ett flertal övergripande styrdokument som bedöms utgöra en formell grund för kommunens arbete med fastighets-/tomtförsäljningar inklusive byggplan- och markärenden. Det har nu tagits beslut i fullmäktige om ett bostadsförsörjningsprogram och en näringslivsstrategi som ska tydliggöra hur kommunen ska arbeta med dessa områden på sikt. Kommunen bör även ta fram en förtydligande policy avseende köp och försäljning av fastigheter/tomter. Försäljning av tomter sker idag med hjälp av utomstående mäklare (Fastighetsbyrån). Orust har ingen tomtkö för intresserade utan hänvisas till mäklaren. När det gäller försäljning/tilldelning av annan mark saknas klara riktlinjer för hur detta ska verkställas tillsammans med mäklare. Av dagens rutinbeskrivningar framgår att samtliga ansökningar ska bedömas utifrån ett flertal kriterier, inte minst översiktsplanen.

Byggnadsnämnden har nu ett bättre/utökat underlag med bostadsförsörjningsprogrammet för att klara prioriteringar och beslut som bör ske utifrån angivna kriterier.

I de flesta fall uppges nämnden och Samhällsutskottet besluta i enlighet med kommunstyrelsen/fullmäktige beslutat men avsteg uppges kunna göras om kommunstyrelsen gör en annan bedömning. Att det inte finns fastställda riktlinjer som tydliggör vad som ska ligga till grund för kommunens bästa beslut beror på att framtagna kriterier är en sammanställning av lagar och redan fastställda beslut/styrdokument. Att det saknas rutiner för hur avsteg från kommunstyrelsens förslag till beslut ska hanteras gör att det finns en risk att beslut om fastighets-/tomtförsäljning till företag inte sker på sakliga grunder. Mot bakgrund av ovanstående är det heller inte möjligt att säkerställa att likställighetsprincipen beaktas i samtliga fastighetsärenden.

Försäljningsbesked lämnas utifrån olika kategorier och de ärenden som på sikt ska säljas placeras in i olika grupper. Processen som pågår mellan det att försäljningsbesked lämnas och innan försäljning kontrakterats är enligt vår bedömning inte transparent avseende de prioriteringar och omprioriteringar som görs inom de olika grupperna. Det bedöms också finnas en risk för att försäljningsarbetet inte påbörjas i rätt tid.

Våra identifierade förbättringsområden/rekommendationer är enligt följande:

- 1) För att säkerställa att beslut om fastighetsförsäljningar görs på ett enhetligt sätt samt att beslut tas på sakliga grunder är det angeläget att kommunstyrelse, samhällsutskott och byggnadsnämnden upprättar rutiner för hur avsteg från fullmäktiges beslut om försäljningsprioritering ska hanteras, exempelvis genom att motivera och dokumentera vad som ligger till grund för avsteget.
- 2) För att säkerställa transparens i den process som pågår innan försäljningsarbete påbörjas är det angeläget att fullmäktige/kommunstyrelse och byggnadsnämnden tydliggör vad som ligger till grund för de prioriteringar och omprioriteringar som görs avseende fastighetsärendena.
- 3) För att säkerställa att försäljningsarbete påbörjas inom den tid som anges i fullmäktige bör samhällsutskott och byggnadsnämnden ta fram rutiner för uppföljning av beslutade ärenden.

I denna revisionsrapport har det framkommit att revisionen bör följa upp och göra fördjupade granskningar framöver.

Henån den 7 juli 2016

Birgit Strömberg, Arne Lindström och Magnus Bylin. *Revisionen, Orust Kommun*

Bilagor/Länkar

Sammanställning av "Frågor angående rutiner för försäljning av kommunala fastigheter och tomter med svar från både tjänstemän och politiker"

Boverket – PBL Kunskapsbanken - En handbok om plan- och bygglagen

<http://www.boverket.se/pblkunskapsbanken>

Lediga tomter på Kommunal mark på följande länk

<http://orust.se/amnesomrade/byggaboochmiljo/kommunalmark/ledigatomter.4.5e27835413e64c48645b76.html>

Detaljplaner på följande länk

<http://orust.se/amnesomrade/byggaboochmiljo/samhallsplanering/detaljplaner.4.44a13df432e1c8eec.html>

Planprojekt Orust kommun daterad 2015-03-01 på följande länk

<http://orust.se/download/18.5d27589314f62f9c38d7963/1440495734673/Planprojekt+20150301.pdf>

Bostäder och offentliga lokaler

<http://www.orust.se/amnesomrade/byggaboochmiljo/bostaderochoffentligalokaler.4.3e4f131413d8c29458ccef.html>

Lediga tomter

Kommunala tomter och övriga kommunala fastigheter säljs av mäklare. Vi förbereder tomter till försäljning. Revisionen har även tagit del av Ramavtalet gällande

Mäklartjänster daterat 2015-04-15 (Fastighetsbyrån Orust AB).

<http://www.orust.se/amnesomrade/byggaboochmiljo/kommunalmark/ledigatomter.4.5e27835413e64c48645b76.html>

Orust revisionen

Frågor angående rutiner för försäljning av kommunala fastigheter och tomter

Revisionen vill ha svar på följande frågor, senast 22 april i detta dokument. Om du hänvisar till någon bilaga så bifoga detta. Frågorna har en eller flera frågeställningar svara så vi kan urskilja frågeställningarna.

	tjänstemännes svar	politikernas svar
1 Det verkar som det finns många "kanaler" för inkommande ärenden till kommunen. Hur sammanställs dessa ärenden och hur delas dessa upp t ex. vid intresseförfrågan gällande mark köp eller fastighets köp?	För kommunal mark utan kommunalägda byggnader hamnar ärendena hos mark- och exploatering. Sökanden via telefonsamtal ombeds komma in med skriftlig förfrågan. Denna diarieförs. Skriftligt inkomna ärenden diarieförs. I både fallen hamnar ärendena hos mark- och exploateringsingenjören som handlägger. Ärendena delas i nuläget inte upp men kommer att fördelas till fler handläggare när de börjar sin tjänst under sommaren 2016.	Detta faller under tjänstemännens rutiner.
2 Finns ansökningar/förfrågningar diarieförda för alla ärenden? Om inte varför?	Bostads- och industritomter som säljs via mäklare diarieförs när köpekontrakt skrivs. Övrigt diarieförs vid ankomst till kommunen.	Faller under tjänstemännen
3 Hur är den fortsatta hanteringen av ärendet vid en intresse förfrågan?	Förfrågningar som rör tomter som skall säljas av mäklare hänvisas vidare till mäklare. Övriga får ett bekräftelsemejl eller brev som där det står vilket diarienummer ärendet fått och förväntad väntetid tills handläggning kan påbörjas.	Tjänstemannafråga, beslut finns om delegations ordning.

	<p>Se punkt 3. Vidare handläggning beror helt på ärendet beskaffenhet. Krävs politiskt beslut om försäljning enligt delegationsordning tas ett komplett beslutsunderlag fram (prövning mot lagstiftning, detaljplan, ÖP, värdering etc) av mark- och exploateringsingenjör i samråd med plan, mark och exploateringschef. För övrig tomt/markförsäljning som tas av tjänsteman på delegation utreds förutsättningarna utifrån samma principer som ovan, men utan efterföljande politiskt beslut.</p>	<p>Se ovan</p>
<p>4</p> <p>Vilka fastställda rutiner finns?</p>	<p>Rutinen med bekräftelsemej/brev har funnits sedan 160101 övrigt från våren 2014.</p>	<p>Se ovan</p>
<p>5</p> <p>Hur länge har rutinerna funnits?</p>	<p>160101 övrigt från våren 2014.</p>	<p>Se ovan</p>
<p>6</p> <p>Efterföljs rutinerna?</p>	<p>Ja.</p>	<p>Ja, veterligen.</p>
<p>7</p> <p>Vem eller vilka är det som sammanställer ansökningarna?</p>	<p>Inkomna ärenden hamnar i LEX diariet i inkorgen hos mark- och exploateringsingenjören. Mäklaren sammanställer för sina tomter.</p>	<p>Mark och exploatering, mäklaren.</p>
<p>8</p> <p>Hur görs bedömningen av en ansökan?</p>	<p>Se punkt 4</p>	<p>Tjänstemanna fråga efter delegationsordningen.</p>
<p>9</p> <p>Finns det tidsramar för återkoppling?</p>	<p>Ja, se punkt 3. Väntetiden är för närvarande lång, uppåt 8 månader pga 2 vakanser på mark och exploatering. Vakanserna är tillsatta och påbörjar tjänstern under sommaren 2016.</p>	<p>Fått beskedet om mycket lång tidsram som beror på vakanser.</p>
<p>10</p> <p>Återkopplar man till den sökande att ansökan inkommit? (bekräftelse)</p>		<p>Tjänstemanna fråga efter delegationsordningen.</p>
<p>11</p> <p>Begär ni in ev förtydligande av ansökan?</p>	<p>Givetvis om underlaget är bristfälligt.</p>	<p>Tjänstemanna fråga efter delegationsordningen.</p>
<p>12</p> <p>Hur ser återkopplingen ut/ dialogen till den sökande?</p>	<p>Under handläggningen sker det oftast via mejl som diarieförs. Kan även vara möten och telefonsamtal om något behöver redas ut.</p>	<p>Ska ske via telefon, möten och mail.</p>
<p>12</p> <p>Om det finns samma typ av intresse vid en förfrågan, hur skiljer ni på dessa?</p>	<p>Om det är planlagt mark så styr inkomningen på detaljplan vem som är mest lämplig köpare - närmast planens syfte. Är det två exakt lika dana sökanden tillämpas budgivning. Mäklaren handlägger enligt mäklares rutiner och regelverk. Uppstår frågor från mäklaren reds dessa ut med mark- och exploateringsingenjör.</p>	<p>Tjänstemanna fråga efter delegationsordningen.</p>

13

<p>Vad är rutinen vid UC (upplysning)? När i processen kollas detta? Kollas alla?</p>	<p>Se bilaga.</p>	<p>Här lyfte vi från presidiet i samhällsutskottet en rad frågeställningar som nu resulterat i en ny rutin sedan hösten 2015.</p>
<p>Hur sker kommunikationen mellan T ex utskottet för samhällsbygg, stabens näringslivsutveckling, miljö och bygg ut?</p>	<p>Otydlig fråga. Kan nämnas att kommunikation mellan näringslivsutveckling och mark- och exploatering har en tydlig förbättringspotential. Fanns ytterst lite information från näringslivsutveckling till mark- och exploatering angående intressenter/sökanden. Forum Orust där näringslivsutveckling bjöd in miljö och bygg samt plan, mark & exploatering för samordnad hantering av inkomna ärenden är ett bra upplägg som kommer att utvecklas vidare. Regelbunda möten hålls mellan plan, mark- och exploatering och bygg- och miljöförvaltningen för avstämning/samordning av ärenden. Samordning av ärenden mellan plan, mark och exploatering och miljö- och byggförvaltningen sker 1 ggr/månaden, men även där emellan. Som ett led i att förbättra den interna kommunikationen och samverkan i frågor som rör näringsliv och övergripande utveckling kommer en intern strategisk samrådsgrupp skapas. Gruppen kommer att ledas av kommunchefen och bland annat hantera frågor som tillgång, behov och erbjudande av mark för företagsändamål samt andra strategiska frågor.</p>	<p>I majoritetens valplattform står tydligt att ett större samarbete och förståelse (förbättring) mellan plan och bygg ,och miljö och bygg ska ske. Något som även oppositionen uppskattar. Detta samarbete förbättras hela tiden enligt rapporter.</p>

14

<p>15</p> <p>Hur ser dessa rutiner ut för ovanstående kommunikation?</p>	<p>Se ovan.</p>	<p>Från politiken förs goda samtal mellan förvaltningarna, och på tjänstebasis också så. Kommunikationen från stabensnäringslivsutveckling håller kommunchefen i.</p>
<p>16</p> <p>Kommunen har anlitat en fastighetsmäklare för försäljning av fastigheter / tomter till marknadsmissiga priser, hur är rutinerna här? Kontaktas de företag och privatpersoner som lämna in ansökan? Om inte varför? Hur sker annonseringen? Räcker detta? Vem eller vilka rapporterar mäklaren till?</p>	<p>Företag och privatpersoner som kontaktar kommunen hänvisas till mäklaren som kontaktar dessa. Mäklaren gör ett professionellt jobb med tydlig och snygg annonsering på hemnet och mäklarens hemsida och i något fall i tidning. Underlag till annonsering såsom bilder, upplägg mm görs i samråd med mark- och exploatering. Mäklaren rapporterar till mark- och exploateringsingenjör.</p>	<p>När vi tillträdde så fanns stort missnöje på den gamla mäklaren. Den nya mäklaren får vi rapporter om ska vara mycket bra och nöjsamhet råder.</p>
<p>17</p> <p>Både tjänstemän och politiker blir uppvaknade med påtryckningar gällande ärenden, bör detta registreras varje gång det sker? Överlämnas detta till ansvarig?</p>	<p>Nej en påtryckning såsom ett personligt oannmält besök bör inte registreras. Inte heller "arga" mejl etc. bör registreras om de inte kan kategoriseras som en ansökan eller dyl. Kommer påtryckningar svarar handläggare så objektivt som möjligt om ärendet eller hänvisar till chef. Bostadsförslingsprogrammet kommer till dels att vara vägledande i framtiden.</p>	<p>Intressant frågeställning som kanske bör utredas vidare utifrån likapprinciper och andra demokratiaspekter. Frågan kan ses utifrån flera vinklar.</p>
<p>18</p> <p>Finns det risk att ärenden primeras om denna "uppvakning" är flitig?</p>	<p>Ja om det kommer från överordnad, eller politiker, till handläggare.</p>	<p>viktigt är en tydlig beslutsgång med en väg in och en ut.</p>

<p>2 kap. 8 § och 8 kap. 1 § kommunallagen om stöd till enskilda näringsidkare och god ekonomisk hushållning, dels mot EU:s statsstödsregler. Följs lagen?</p>	<p>Marknadsvärdering görs tredje part . Säljaren har enligt Jordabalken fri prövningsrätt. Det kommunen bör förhålla sig till i nästa steg är att beakta kommunallagens God ekonomisk hushållning, dvs vi bör tillse att värna så högt bud som möjligt för våra tillgångar till skattebetalarnas nytta. Beslut om fastighetsförsäljning äger kommunfullmäktige enligt reglementet. KS delegationsordning säger att delegationen på kontraktskrivande har KSO och FOCH. Stadstödsförordningen reglerar att näringsindkare inte får gymnas (dvs sälj inte under marknadpris till rabatterat värde) och kommunallagens likabehandlingsprincip reglerar att medborare har rätt att behandlas lika.</p>	<p>Blev för några månader sedan informerad om lagen, så svar ja veterligen.</p>
--	---	---

Email från Anne-Marie Petersson

Till:

Arne Lindström Magnus Eylon Birgit Strömberg

den 31 mars 2016 19:28

Hej.

Undertecknad ordförande i Miljö och Byggnadsnämnden har erhållit ett antal frågor under rubriceringen Rutiner för försäljning av kommunala fastigheter och tomter.

Nämnden faller inte under någon av dessa frågeställningar då de helt och hållet tillfaller Samhällsutvecklingsutskottet.

Kan ändå meddela att samarbete sker med detta utskott sker varje månad angående planer, miljö mm. Det är tjänstemännen Boris Petrusic och Arne Hultgren som deltar i dessa träffar.

Vi har även utåtriktade aktiviteter såsom Forum Orust, träffar med företagare, Byggdagar med byggföretag och KA (kontrollansvariga), kontakter med Soltak och Fyrbodal, (nätverk), De populära Fokusdagarna angående rent vatten med informationsdisk i Göksäters affär, vandringar runt Röds vattnet och öppet hus på Vattenverket, Kårehogen.

Precidiet ingår i VA-planens styrgrupp.

Orust kommun ingår i en styrgrupp via Länsstyrelsen för samarbete mellan byggnadsnämnder och där Orust har fått en ledande plats. Från Orust deltar Bygglovschef Boris Petrusic och undertecknad.

Hoppas att detta ger en liten bild över vår samverkan utanför förvaltningen.

Detta var även min ambition när jag tillträdde som ordförande att se till att förvaltningen skulle bli ett mer öppet organ för våra medborgare.

Tilläggs kan att jag även mött en stor öppenhet och seriositet från de tjänstemän som är verksamma i om denna förvaltning.

Med hälsning

Anne-Marie Petersson

Ordf.

Miljö och Byggnadsnämnden

