

Revisionsrapport

Granskning av kommunens planberedskap

Nynäshamn Kommun

Projektledare
Said Ashrafi

Projektmedarbetare
Morteza Ashouri

November 2018

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	1
1.1.	Rekommendationer	2
2.	Inledning	4
2.1.	Bakgrund.....	4
2.2.	Syfte och revisionsfråga	4
2.2.1.	Övergripande revisionsfråga	4
2.2.2.	Kontrollmål/granskningsmål	5
2.3.	Avgränsning och genomförande	5
3.	Granskningsresultat	6
3.1.	Politisk organisation och förvaltningsstruktur	6
3.2.	Nyckeltal och statistik	6
4.	Iakttagelser och bedömningar	8
4.1.	Interna mål och riktlinjer	8
4.1.1.	Iakttagelser	8
4.2.	System och rutiner för framtagande av detaljplaner	10
4.2.1.	Iakttagelser	10
4.3.	Koppling mellan befolkningsutvecklingen och infrastruktur	13
4.3.1.	Iakttagelser	13
4.4.	Skolor och dess lokalisering i samband med bostadsbyggandet	14
4.4.1.	Iakttagelser	14
4.5.	Potentiella bostäder i pågående samt färdiga detaljplaner- samt balans mellan beslutade och antagna detaljplaner	16
4.5.1.	Iakttagelser	16
4.5.2.	Hur följs balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner upp?. 17	
4.6.	Planarbete i samband med företagsetableringar	19
4.6.1.	Iakttagelser	19
5.	Bilaga 1.....	21
6.	Bilaga 2	24

1. *Sammanfattning*

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nynäshamns kommun har PwC genomfört en granskning av kommunens planprocess. Syftet med granskningen är att bedöma om kommunen bedriver en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av kommunens planverksamhet för att tillgodose behovet av tomtmark för bostäder för olika upplåtelseformer samt behovet av industrimark/verksamhetstomter för nyetablering och utveckling av företag.

Granskningen har genomförts genom intervjuer med tjänstepersoner inom kommunstyrelseförvaltningen och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Granskningens utgångspunkt har varit uppgifter som tjänstepersoner lämnat vid intervjuerna samt centrala dokument och annan relevant dokumentation. Revisionsfrågan har varit om det finns en tillfredsställande planering av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling m.m. och som är kopplad till en långsiktig finansiell analys.

Den sammanvägda bedömningen efter genomförd granskning är att kommunens planering av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling m.m. och som är kopplad till en långsiktig finansiell analys är tillfredsställande, dock visar granskningen på ett antal förbättringsområden.

Den sammanfattande bedömningen bygger på följande iakttagelser;

- I den gällande översiktsplanen från 2012 sätts målet att bygga 4 250 bostäder mellan planens antagande år 2012 och år 2030. Kommunens bedömning är att detta innebär en ökning av bostadsbeståndet med runt 30 procent. Det finns både kvantitativa och kvalitativa mål i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.
- Det saknas en långsiktig finansiell analys av kopplingen mellan det planerade bostadsbyggandet och kommunens framtida driftskostnader framförallt när byggandet sker på privatägd mark utanför tätbebyggda områden.
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har säkerställt att det finns dokumenterade rutiner för detaljplanprocessen. Det finns processkartor med beskrivningar för de olika skedena i detaljplanprocessen.
- Internkontrollplanen innehåller inga kontrollmoment med bäring på uppföljning av detaljplanarbete.
- Planenhetens målsättning är att det ska ta ca 1,5 år från planuppdrag till antagande men oftast tar det längre tid.
- Det finns inte någon långsiktig plan/strategi för hur infrastrukturen behöver byggas ut för att hålla jämn takt med befolkningsutvecklingen och förändrade trafikströmmar utifrån ett utvecklat näringsliv och nya arbetsplatser.

- Lokalförsörjningsplanen skapar en tydlig riktning för skolans behov av lokaler. Det finns en genomförandeplan för de åtgärder som är tänkta att genomföras under respektive år under perioden 2019-2022.
- Det finns även 16 stycken åtgärder inom barn- och utbildningsnämndens verksamhet angivna varav fyra rör nybyggnation eller utbyggnad av förskolor. Majoriteten av åtgärderna är under genomförande.
- Det finns en planberedskap för bostäder i olika områden i kommunen, dock behöver kommunens planeringsmässiga förutsättningar avseende personella resurser stärkas.
- Det finns 1 395 bostäder i pågående detaljplanprocesser, 1 982 bostäder i kommunens planreserv, samt 1 950 bostäder i den översiktliga planeringen, vilket täcker behovet av planlagda områden för att nå det uppsatta målet om 4 250 antal bostäder till år 2030.
- Kommunens förväntade antal påbörjande av bostäder genom nybyggnation och ändring är 570 under år 2018 och 690 under år 2019.
- Inkommande förfrågningar om verksamhetsmark hanteras via samordningsgruppen. Samordningsgruppen beslutar om vilka detaljplaner som ska starta, vilket ofta styrs av olika intressenter i kommunen som t.ex. markägare och exploitörer. Under de senaste åren har kommunen börjat ta initiativ till att starta detaljplaner på kommunens egen mark.
- Handläggningstiden för planarbete vid företagsetableringar är beroende på verksamhetens art och omfattning, markens storlek och förutsättningar m.m. Om det finns en färdig detaljplan går det fortare och om behovet kräver större resurser måste beslutet gå via politiken, vilket tar längre tid. En planprocess kan ta mellan 1,5 år till 2 år beroende på faktorerna ovan.
- Kommunen har inte tagit fram några riktlinjer för markförsäljningar eller en taxa vid försäljningar av mark.
- Alla markförsäljningar antas av kommunfullmäktige, vilket gör att det alltid är politiken som i slutändan avgör vilket markpris som ska gälla vid en försäljning.

1.1. Rekommendationer

Efter genomförd granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att beakta följande:

- Se över resurs- och organisationsberedskapen, dvs. personella resurser att utföra planläggning och hur arbetet med planeringen är organiserad för att förverkliga målet för bostadsbyggandet.
- Målet om 4 250 bostäder till år 2030 bör kompletteras med etappmål för att bättre kunna följa upp bostadsbyggandet så att utvecklingen går åt rätt håll.
- Utarbeta en långsiktig plan/strategi för hur infrastrukturen behöver byggas ut för att hålla jämn takt med befolkningsutvecklingen och förändrade trafikströmmar utifrån ett utvecklat näringsliv och nya arbetsplatser.

- Utred vilka möjligheter kommunen har för att en detaljplan ska vara bindande för byggherren att påbörja byggnationen.
- Utred vilka möjligheter som finns för att undanröja de faktorer som försenar detaljplaneprocessen.
- Koppla planering av framtida exploateringsverksamhet till en långsiktig finansiell analys av kommunens framtida driftskostnader för att minimera risken att byggande sker på platser som är mindre lämpliga ur kommunal ekonomisk synvinkel.
- Utred möjligheter att flytta ansvaret för att anta beslut om markförsäljningar från fullmäktige till nämndsnivå för att effektivisera handläggningsprocessen.
- Ta fram riktlinjer för försäljning av mark för att skapa en tydlighet kring vilka grunder beslut om försäljningar baseras på.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Kommunerna har en viktig roll när det gäller att öka bostadsbyggandet. Det är bland annat kommunerna som tar fram detaljplaner vilka anger hur områden ska bebyggas. Ska det byggas fler bostäder behöver kommunernas beredskap med planer vara god.

Av kommunens budget år 2018 framgår att Nynäshamn befinner sig i en region med kraftig befolkningstillväxt. Kommunens ambition är att växa med 2 procent per år. Kommunen erbjuder nya och nuvarande Nynäshamnsbor olika former av attraktiva bostäder i varierade upplåtelseformer för att de ska kunna välja det boende som bäst passar den egna situationen. Kommunen utvecklar inköpt, exploateringsbar mark för bostäder, arbetsplatser och samhällsservice. Världshamnen Norvik, är en grundpelare för kommunens utveckling för sysselsättning, företagsetablering och befolkningsutveckling.

En grundläggande förutsättning för långsiktig samhällsekonomisk stabilitet är kommuninvånarnas sysselsättning, på en stark och mångsidig lokal och regional arbetsmarknad. För att underlätta för kommuninvånarna att välja gång/cykel eller kollektiva färdssätt är det viktigt att kommunikationerna är bra till och från arbete, studier och andra aktiviteter. Det är även viktigt att vägarna till och från kommunen är trafiksäkra och fungerar optimalt. Kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bearbetar Trafikverket, andra statliga myndigheter och andra organisationer för förbättringar av väg 225.

Mot denna bakgrund har revisorerna beslutat om att genomföra en granskning kring planverksamheten.

2.2. Syfte och revisionsfråga

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunen bedriver en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av kommunens planverksamhet för att tillgodose behovet av tomtmark för bostäder för olika upplåtelseformer samt behovet av industrimark/verksamhetstomter för nyetablering och utveckling av företag.

2.2.1. Övergripande revisionsfråga

Granskningen avser att besvara följande revisionsfråga:

- *Finns det en tillfredsställande planering av framtida exploateringsverksamhet samt planberedskap som har sin utgångspunkt i uppsatta mål för befolkningsutveckling m.m. och som är kopplad till en långsiktig finansiell analys?*

2.2.2. Kontrollmål/granskningsmål

Den översiktliga revisionsfrågan har operationaliserats i följande kontrollfrågor:

- Vilka interna mål och riktlinjer finns framtagna för att uppnå de övergripande målsättningarna?
- Hur många potentiella bostäder finns i färdiga och aktuella detaljplaner?
- Hur många potentiella bostäder finns i detaljplaner som kommunen arbetar med?
- Finns det en tydlig koppling mellan den tänkta befolkningsutvecklingen och planeringen av kommunikationer (trafiklösningar inkl. kollektivtrafik)?
- Har behovet av nya skolor och dess lokalisering beaktats?
- Hur bedrivs planarbetet vid företagsetableringar?
- Hur lång tid tar det i genomsnitt för ett företag att få tillgång till mark efter det att företaget har anmält behov till kommunen?
- Hur följer man upp balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner?
- Efterlevs riktlinjer och rutiner för framtagande av detaljplaner?
- Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?

2.3. Avgränsning och genomförande

Dokumentationsgenomgång har skett av riktlinjer, rutiner och processbeskrivningar. Intervjuer har inom ramen för granskningen skett med kommunens planeringschef, näringslivschef och planchef.

Granskningsrapporten har varit föremål för faktaavstämning av berörda intervju-personer.

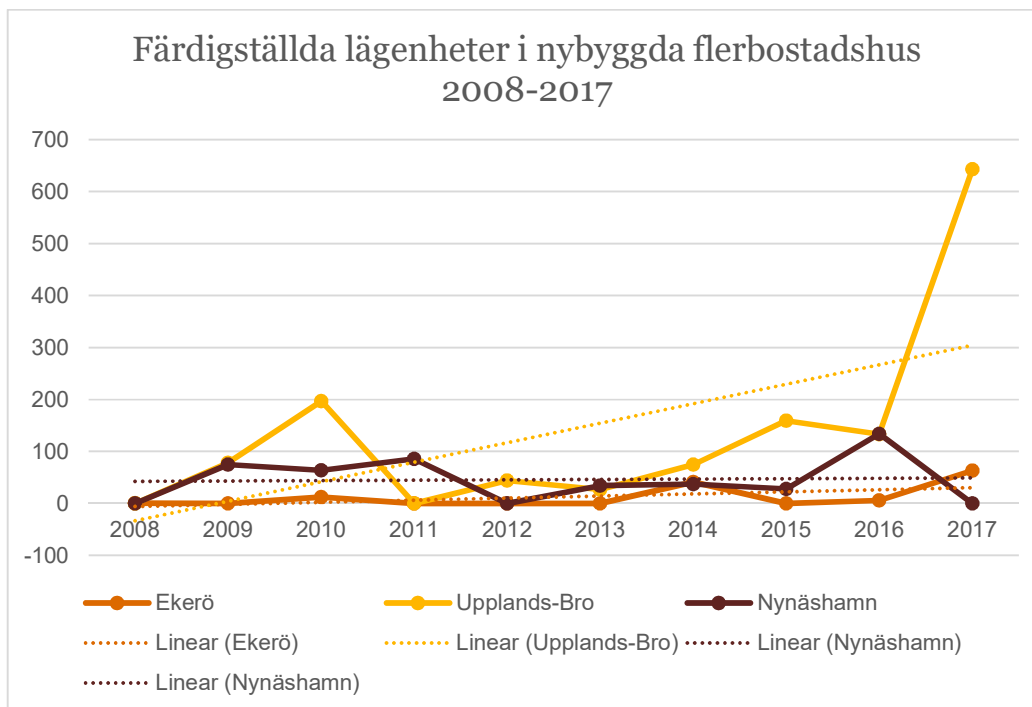
3. Granskningsresultat

3.1. Politisk organisation och förvaltningsstruktur

Enligt reglemente¹ fullgör kommunstyrelsen kommunens uppgifter avseende översiktsplan, samt exploateringsverksamheten. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fullgör de uppgifter² som enligt plan- och bygglagen ankommer på kommunen med undantag för de uppgifter som kommunstyrelsen ansvarar för. I Nynäshamn kommun drivs samhällsbyggnadsfrågor av två olika förvaltningar, kommunstyrelseförvaltningen och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Kommunstyrelseförvaltningen arbetar för kommunstyrelsen som ledningsorgan. Kommunstyrelseförvaltningen jobbar med strategiska frågor beträffande infrastruktur och fysisk planering, mark, näringslivsfrågor samt folkhälso- och säkerhetsfrågor. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och jobbar bland annat med detaljplanering, bygglov samt skötseln av den yttre miljön.

3.2. Nyckeltal och statistik

Sett över en period på tio år ligger, enligt statistiken från Statistiska centralbyrån (SCB), antalet färdigställda lägenheter i nybyggda flerbostadshus i Nynäshamn kommun mellan år 2008 och år 2016 på en stabil nivå, medan trenden sedan år 2016 är sjunkande. Ekerö och Upplands-Bro visar en ökande trend sedan år 2016. Valet av dessa kommuner har gjorts utifrån; storstadsnära kommuner, geografiskt läge i Stockholms län och invånartal.



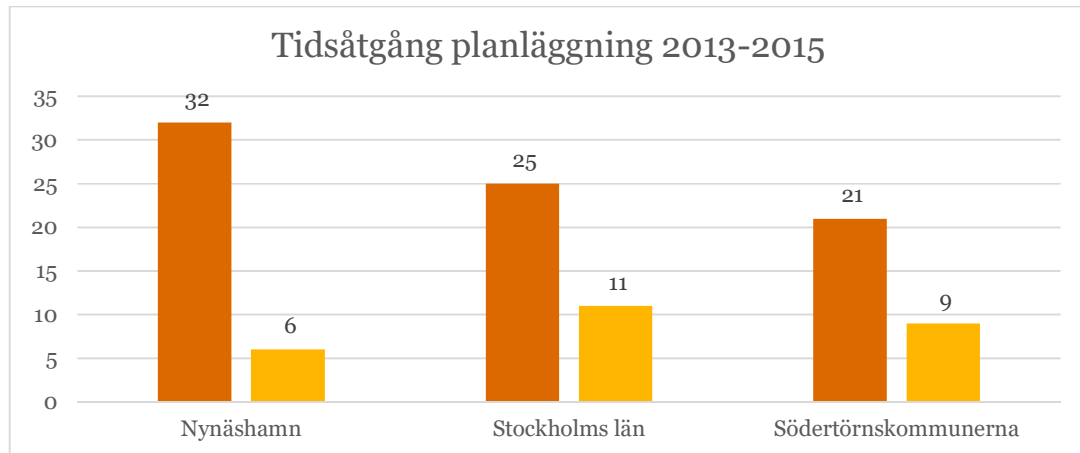
¹ Reglemente för kommunstyrelsen 003-13

² Reglemente för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 003-15, antaget av fullmäktige 11 mars 2015

Tidsåtgång planprocessen

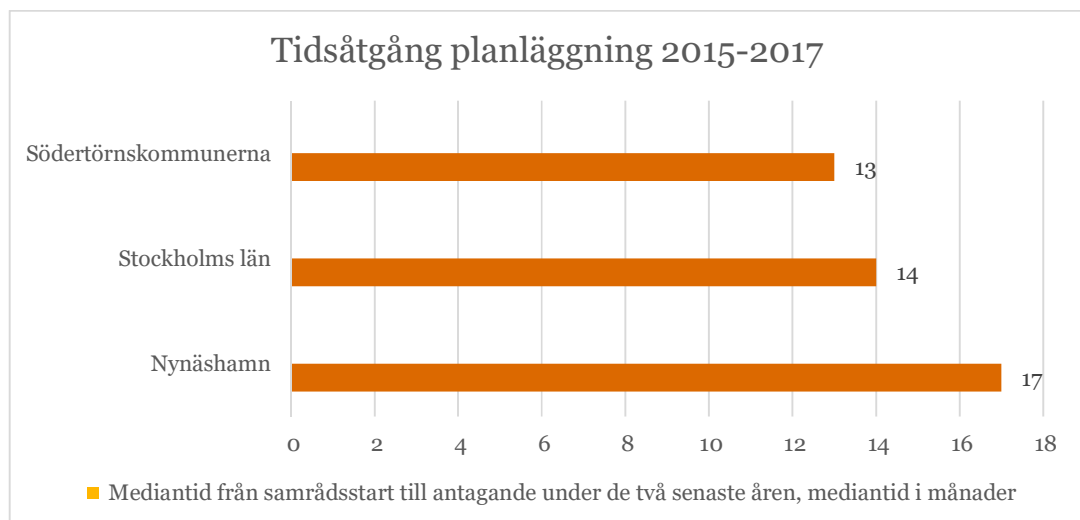
Mediantid från planuppdrag till antagande under 2013-2015, mediantid i månader

Mediantid från samrådsstart till antagande under 2013-2015, mediantid i månader



Statistiken³ visar att Nynäshamns kommun har haft betydligt längre handläggningstid från planuppdrag till antagande i jämförelse med både länet och Södertörns kommunerna under år 2013-2015.

Det finns ingen offentligt publicerad statistik avseende mediantid från planuppdrag till antagande för åren 2015-2017.



Tiden från samråd till antagande är däremot betydligt kortare för Nynäshamns kommun (6 månader) i jämförelse med både länet och Södertörns kommunerna under år 2013-2015 för att sedan öka till 17 månader under år 2015-2017, vilket är högre än i jämförelse med både länet och Södertörns kommunerna.

³ Källa Kolada.

4. Iakttagelser och bedömningar

4.1. Interna mål och riktlinjer

Kontrollmål/granskningsmål:

- Vilka interna mål och riktlinjer finns framtagna för att uppnå de övergripande målsättningarna?

4.1.1. Iakttagelser

Nynäshamns kommunfullmäktige har beslutat om nio kommungemensamma mål inom målområdet för en attraktiv kommun. Det övergripande målet som pekas ut i både översiktsplanen för år 2012 samt i Mål och Budget år 2016-2019 är att bostadsbyggandet ska bidra till en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.

I den gällande översiktsplanen från år 2012 sätts målet att bygga 4 250 bostäder mellan planens antagande år 2012 och år 2030. Kommunens bedömning är att detta innebär en ökning av bostadsbeståndet med runt 30 procent. Kommunen har dock inte kopplat några etappmål som anger steg på vägen till år 2030 för att nå det uppsatta målet för bostadsbyggandet.

Översiktsplanen från år 2012 har fyra övergripande mål som riktlinjerna för bostadsförsörjning utgår från:

- Öppen och tillgänglig kommun
- En ledande tillväxtkommun
- God livsmiljö
- Resurseffektiv kommun

Översiktsplanen klargör att bostäder ska integreras genom förtätning med ett varierat utbud av bostäder när det gäller hustyper, upplåtelseformer, lägenhetsstorlek med mera. Nybyggnation ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och rekreation. Detta för att minska kostnaderna för infrastruktur och samtidigt möjliggöra levande bostadsområden/stadsdelar och en effektiv kollektivtrafik.

Den befintliga översiktsplanen är från år 2012 och enligt intervju bedöms den inte vara aktuell. I juni år 2017 påbörjades en aktualitetsprövning av nuvarande översiktsplan. Den beräknas vara klar för fullmäktiges ställningstagande under hösten år 2019.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunen har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning som antogs av fullmäktige den 13 februari 2018. Riktlinjerna utgår bland annat från regeringens mål för bostadsförsörjning, miljö kvalitetsmål, regional utvecklingsplan för Stockholm (RUFSS) år 2010 samt kommunala mål utifrån översiktsplanen från år 2012 som dock anses vara inaktuella. Dessa riktlinjer utgör tillsammans med "Nynäshamns

kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning – underlag och analys” kommunens verktyg för att säkerställa en långsiktig bostadsförsörjning fram till och med år 2030.

Riktlinjerna för de bostadspolitiska målen och genomförandestrategierna är kategoriserade efter dessa nio mål. Två av dem (mål 3 och 4) är inte kopplade till bostadsförsörjningen och har därför uteslutits från riktlinjerna. Det övergripande målet, som pekas ut både i översiktsplanen för år 2012 samt i Mål och Budget år 2016-2019, är att bostadsbyggandet ska bidra till en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.

Totalt 21 kvalitativa bostadspolitiska mål finns i de nya riktlinjerna för bostadsförsörjning, bland annat att motarbeta boendesegregation genom varierat utbud, ha hög bostadsproduktion, utbud för olika behov (t ex vård-, senior-, trygghetsboenden), integrera bostäder med andra funktioner, öka trygghet, placera nära service och kollektivtrafik, hålla bebyggelse samman, kontinuerligt analysera bostadsmarknaden för att möta näringslivets behov av bostäder, öka tillgänglighet, bostäder för nyanlända, jämställdhetsperspektiv, bygga energieffektivt, ny bebyggelse på landsbygden och i skärgården ska lokaliseras i anslutning till sammanhållen bebyggelse, etc.

Det finns några kvantitativa åtgärds mål för ett antal av de kvalitativa bostadspolitiska målen.

Gällande målen *”aktivt motverka boendesegregation”* och *”Kommunen ska skapa ett varierat utbud av boenden som motsvarar olika behov, exempelvis vård- och omsorgsboende, seniorboende och trygghetsboende”* uppdras NYBO att producera minst 200 bostäder till år 2019.

För att nå målet *”kommunen ska ha en hög bostadsproduktion”* är åtgärden att producera 4 250 bostäder till år 2030. Här har det inte heller kopplats några etappmål som anger steg på vägen till det uppsatta målet.

Det framkom i intervjuerna att avsaknaden av aktuella övergripande mål i form av en aktuell översiktsplan försvårar arbetet med koppla etappmål till åtgärds målen. Riktlinjer för bostadsförsörjning kommer att följas upp årligen. Rutiner för hur uppföljningen ska genomföras kommer arbetas fram under hösten år 2018 enligt de intervjuade.

Vid intervjuerna framkom att kommunens mål om 4 250 bostäder till år 2030 inte har brutits ner till några etappmål för att följa stegen för att nå det uppsatta målet.

4.2. System och rutiner för framtagande av detaljplaner

Kontrollmål/granskningsmål

- *Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?*
- *Efterlevs riktlinjer och rutiner för framtagande av detaljplaner?*

4.2.1. Iakttagelser

Samordningsgruppen

I Nynäshamns kommun finns en samordningsgrupp för att hantera planfrågor. Samordningsgruppen är projektägare och har följande uppdrag:

- De ansvarar för att hantera och prioritera nya idéer, önskemål och projekt samt initiera nya projekt och avgöra om ett projekt är ett samhällsbyggnadsprojekt.
- De ansvarar också för att avgöra frågor som inte kan avgöras i styrgruppen samt besluta om och ansvara för beredning av ärende till berörd nämnd.
- Samordningsgruppen utser huvudprojektledare eller delegerar den uppgiften i förekommande fall till styrgruppen.

Ärenden till samordningsgruppen bereds av planeringschefen, som även är sammanställande för gruppen. Samordningsgruppen består av planeringschef, planchef, förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, förvaltningschef för kommunstyrelseförvaltningen samt styrgruppens ledamöter (det vill säga mark- och exploateringschef, VA- och renhållningschef, stadsmiljöchef samt stadsbyggnadschef). Vid behov kan även fastighetschef och ekonomichef delta.

Styrgruppen

Nynäshamn har en generell styrgrupp för alla projekt. Styrgruppen håller möten varje vecka och har följande uppdrag:

- samordnar och hanterar beslutade pågående projekt och ärenden av praktisk karaktär som inte kan lösas i projektet eller när huvudprojektledare eller delprojektledare anser att Styrgruppen bör få ta del av en statusuppdatering.
- stödjer Samordningsgruppen (projektägaren) i styrning och uppföljning av projektet
- rapporterar regelbundet projektstatus till samordningsgruppen
- utser delprojektledare i samråd med ansvarig avdelningschef
- avgör frågor när huvudprojektledare och linjechef har olika perspektiv på ekonomi, kvalitet eller tid.

Styrgruppen består av mark- och exploateringschef, VA- och renhållningschef, stadsmiljöchef och planchef. Vid behov kan även fastighetschef och ekonomichef delta. Ärenden till styrgruppen bereds av mark- och exploateringschefen, som även är sammankallande för gruppen.

Projektgruppen

Projektgruppen håller möten löpande under hela projektet. Projektgruppen ska bestå av personer med sakkunskap och är de som utför det egentliga arbetet i projektet. I gruppen skall ingå personer som aktivt deltar i arbetet, vilka kan vara såväl interna som externa resurser. I början av varje projekt hålls ett särskilt startmöte för att gå igenom förutsättningarna för projektet och som en start på planeringsskedet.

Den utsedda huvudprojektledaren kallar de berörda delprojektledarna till startmöte och projektmöten. Den utsedda delprojektledaren har liknande ansvar för delprojektet. Huvudprojektledare eller delprojektledare har ett ansvar att vid behov lyfta frågeställningar och ställningstagande till styrgruppen för avgörande.

Samhällsbyggnadsprocessen

Kommunens process för arbete med förfrågningar om stora bygg- och infrastrukturprojekt från idé till färdig byggnad beskrivs i fyra steg som kallas för samhällsbyggnadsprocessen. Samhällsbyggnadsprocessen består av fyra faser; initieringsfas, planeringsfas, genomförandefas och avvecklingsfas. Nedan ges en översiktlig beskrivning av processen:

Nya projektidéer tas emot av kommunens planeringschef som tillsammans med samordningsgruppen avgör om idén ska övergå till en planeringsfas eller inte. Gruppen avgör om idén:

- behöver lyftas till berörd nämnd
- kan påbörjas direkt
- om det redan vid detta skede bör utses en huvudprojektledare för att ta fram ett beslutsunderlag/förstudie inför ett beslut i berörd nämnd.

När önskemål framförs om olika bebyggelse- och anläggningsprojekt behöver en förstudie genomföras för att ta ställning till huruvida det kan bli ett projekt. Förstudien ska ställa projektidén i förhållande till de mål, strategiska dokument, planer och inriktning i övrigt som kommunen ställer upp så att eventuella kommunala beroende (exempelvis kostnader för kommunen genom investering i form av anläggande av en väg, men även vägens framtida driftkostnader) identifieras och lyfts fram. Projektets angelägenhet i förhållande till andra projekt bedöms tillsammans med behov och resurser för planering och utbyggnad.

Förstudiens omfattning kan variera från några dagar till ett halvårs arbete eller mer beroende på komplexitet.

En förstudie motsvarar i förekommande fall ett planbesked. Inför beslut om planbesked kan planeringschefen ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen via stadsbyggnadschefen, i uppdrag att skriva ett underlag inför ett planbesked. I vissa fall

bereder planeringschefen beslutet om planbesked inom den egna förvaltningen. Planbesked bereds av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och beslut fattas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Om projektet förutsätter en ny detaljplan och/eller ramavtal beslutas ofta inriktningsbeslut om investering samtidigt som ram- eller markanvisningsavtal och planuppdrag godkänns. Avsikten är att tydliggöra att det finns någon som är beredd att ta ansvaret för genomförandet för såväl allmän plats- som kvartersmark. I en exploateringskalkyl tydliggörs kommunens kostnader.

I de fall projektet förutsätter en ny detaljplan ska kommunstyrelsen ge ett planuppdrag till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden samt ta beslut om markanvisningsavtal/intentionsavtal. Planeringschefen ger inför det beslutet miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, via stadsbyggnadschefen, i uppdrag att skriva ett underlag till ett planuppdrag.

Efter att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tagit beslut om planuppdrag, påbörjar miljö- och samhällsbyggnadsnämnden arbetet med att upprätta en detaljplan. Planeringschefen ansvarar för att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden får besked om kommunstyrelsens beslut om planuppdrag.

Prioritering av planärenden

Planärenden rangordnas i en projektlista som förankras hos politiken var 6:e månad. I praktiken är det tjänsteorganisationen som har mandat att bestämma prioritering och besluta om planuppdragen. Besluten grundar sig på huruvida ärendet ligger i linje med översiktsplanen och eventuella miljöhänsyn m.m. Översiktsplanen är det styrande dokumentet. Samordningsgruppen gör inga avsteg från översiktsplanen. Det är endast politiken som fattar beslut om avsteg.

Enligt intervju sker merparten av det som byggs i kommunen på privatägd mark. Det saknas en långsiktig finansiell analys av kopplingen mellan det planerade bostadsbyggandet och kommunens framtida driftskostnader⁴, framförallt när byggandet sker på privatägd mark utanför tätbebyggda områden.

Enligt intervju har kommunen tagit fram förslag på riktlinjer för investeringsstyrning som dock inte är beslutade ännu.

Handläggningstid

Planenhetens målsättning är att det ska ta ca 1,5 år från planuppdrag till antagande men oftast tar det längre tid. Skälet till förseningen uppges bero på en mängd olika faktorer;

- Omtag från exploatörer, exempelvis när de vill öka från 100 bostäder till 500 bostäder.
- Yttranden, främst från länsstyrelsen. Länsstyrelsen ställer ibland krav på kompletterande utredningar som kan vara svåra att göra precis vid den tidpunkt dessa krävs in, t.ex. naturvärdesutredning mitt i vintern. Kommunen

⁴ I form av kommunal service exempelvis skolskjutsar

anlitar oftast konsulter för att göra utredningar, men konsulter måste också ha tillgängliga resurser när kommunen behöver konsultstöd.

- Kommunens egna resurser som gör att man ibland måste omprioritera.
- Samrådsskedet tar längst tid. Det är inom samrådsskedet som ramarna för hela detaljplaneprojektet sätts och det är också under samrådsskedet som de flesta utredningar görs.

Planenheten anlitar konsulter för att göra utredningar inom fackområden där enheten inte har egen kompetens (t.ex. geoteknik, buller och risk). I dagsläget är planenheten restriktiva med att anlita plankonsulter då handläggningen kräver en planarkitekt på kommunen som har både rollen som projektledare för planuppdraget och som även svarar för kommunens myndighetsansvar. Planenhetens erfarenhet är att det oftast tar längre tid och blir dyrare för kunden med plankonsulter.

Planenheten har tagit fram processkartor med beskrivningar för olika skeden i detaljplaneprocessen som utgår från bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL) samt Boverkets rekommendationer - Boverkets PBLs kunskapsbank. Vi anser att processkartorna och samhällsbyggnadsprocessen även hjälper nyanställda handläggare att lära sig rutinerna samtidigt som de säkerställer att arbetet blir genomfört på likartat sätt för kommunens samtliga detaljplaner.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens internkontrollplan innehåller inga kontrollmoment för uppföljning av detaljplanearbetet.

4.3. *Koppling mellan befolkningsutvecklingen och infrastruktur*

Kontrollmål/granskningsmål

- *Finns det en tydlig koppling mellan den tänkta befolkningsutvecklingen och planeringen av kommunikationer (trafiklösningar inkl. kollektivtrafik)?*

4.3.1. *Iakttagelser*

Enligt uppgifter vill företagen bygga i stationsnära lägen. Därav är exploateringsbar mark nära kollektivtrafik mest eftertraktad. Det finns detaljplaner som är beroende av statlig infrastruktur. För att säkerställa att de statliga investeringarna blir av driver Nynäshamns kommun behovet av planering av kommunikationer genom Södertörnssamarbetet.

Enligt intervju finns det idag ingen tydlig koppling mellan den tänkta befolkningsutvecklingen och planeringen av kommunikationer. Aktiebolaget Storstockholms Lokaltrafik (SL) och landstinget vill se underlag på befolkningsutveckling innan de planerar trafiken. Kommunikationer och infrastruktur är en prioriterad fråga eftersom Nynäshamn är beroende av pendeltågstrafiken. Om pendeltågstrafiken ligger nere finns ingen alternativ kollektivtrafik.

Kommunerna på Södertörn tar ofta gemensam ställning i frågor som rör infrastruktur. Några exempel är Södertörnkommunernas yttrande på förslag till Länsplan 2018-2029, svar på förslag till nationell transportplan 2018-2029 och synpunkter på utställningsförslaget RUF5 2050.

I nuvarande översiktsplan framgår att tillgången till offentlig service, arbetsplatser och kollektivtrafik ska utgöra viktiga bedömningsgrunder för lokalisering av bostäder. I riktlinjer för bostadsförsörjning är kommunens genomförandestrategi att 90 procent av nya bostäder ska lokaliseras inom 1 km från spårbunden kollektivtrafik och 700 m till busshållplats för att nå översiktsplanens mål, dock är inte klarlagt hur detta ska följas upp.

Vid intervjuerna framkom att det inte finns någon långsiktig plan/strategi för hur infrastrukturen behöver byggas ut för att hålla jämn takt med befolkningsutvecklingen och förändrade trafikströmmar utifrån ett utvecklat näringsliv och nya arbetsplatser. Det är viktigt att tydligt koppla samman översiktsplaneringen med riktlinjer för bostadsförsörjning, infrastrukturplaneringen och parkeringspolicyn och parkeringsnorm samt med en aktiv markpolitik.

4.4. Skolor och dess lokalisering i samband med bostadsbyggandet

Kontrollmål/granskningsmål

- *Har behovet av nya skolor och dess lokalisering beaktats?*

4.4.1. Iakttagelser

Nynäshamns kommuns lokalförsörjningsprogram finns för att skapa tydliga riktlinjer för kommunen och dess verksamheter avseende lokalfrågor. Det handlar om allt från skolor, förskolor, boenden, förvaltningslokaler till mer specifika lokaler som reningsverk, simhall m.m. Kommunen är inne i ett expansivt skede, med en växande befolkning, där det byggs och planeras för fler bostäder. Detta innebär att behovet av kommunal service ökar och även behovet av lokaler.

Lokalförsörjningsplanen avser perioden år 2019-2028. I den senaste befolkningsprognosen finns tre olika scenarion: lågsenario, huvudscenario och ett maxscenario. I det låga scenariot växer kommunen något mer än de senaste åren (ca 1 procent per år). I huvudscenariot byggs relativt mycket bostäder som gör inflyttningen hög över planeringsperioden. Maxscenariot innebär ett mycket högt bostadsbyggande och en stark befolkningsutveckling. Lokalförsörjningsplanen för resonemang utifrån alla tre scenarier.

Planen är uppdelad nämndvis och beskriver översiktligt respektive nämnds innehav, behov och vilka åtgärder som planeras. Periodens första år ska vara specificerat (på objektsnivå) och vara som underlag för de kommande årens investeringsplane-

ring. Periodens senare delar ska översiktligt beskrivas och främst ge en signal om var behoven förväntas förändras så att detta kan beaktas vid pågående eller framtida detaljplanläggning. I de fall detaljplanläggning behöver inledas för att lösa ett behov ska det framgå av planen.

I riktlinjer för bostadsförsörjning – underlag och analys, kan vi läsa att den 1 november 2016 fanns det enligt SCB exakt 5 600 barn under 18 år i kommunen varav 1 894 var 0-5 år. Cirka 20 procent av kommunens befolkning är under 18 år vilket ställer krav på tillgång till skolor och förskolor. I dagsläget finns det 17 förskolor och åtta grundskolor. Utöver utbildningsplatser bidrar kommunens förtätningspolicy och grönstrukturplan till att rekreatiomsområden bevaras vilket också är av betydelse för barns utveckling.

I Nynäshamns tätort behöver en förskola tillskapas inom kort för att kommunen ska kunna avveckla de paviljonger som nu hyrs. Under nuvarande planeringsperiod kommer sannolikt ytterligare en förskola att behöva byggas i Nynäshamns tätort. I Ösmo är situationen komplicerad. Ny planlagd mark kan behöva tas fram för att lösa behovet av förskoleplatser inom några år. Därutöver behöver förskoletomter planeras för den förväntade befolkningsökningen. I Sorunda behöver en lösning för Sunnerby förskola komma till stånd inom ett år. Olika alternativ utreds i det ärendet.

Behoven av nya förskolor och skolor skiljer sig inom kommunen. I slutet på år 2018 färdigställs exempelvis den nya förskolan Cykelskogen i Nynäshamnsstad som har plats för 120 barn, samtidigt tvingas andra förskolor att avveckla sin verksamhet på grund av svagt befolkningsunderlag.

Inom skolområdet finns idag stora överytor. Dessa överytor är dock ojämnt fördelade. Om befolkningen ökar kraftigt kan Nynäshamns skolor behöva utökas under perioden. En mindre utbyggnad av Gröndalsskolan är redan beslutad. I Ösmo är skolfrågan under utredning; eventuellt ska Vanstaskolan ersättas med en ny skola. Befolkningsprognosen visar att i ett längre perspektiv så kan Ösmo komma att behöva ytterligare en skola jämfört med dagens situation.

I riktlinjerna för bostadsförsörjning finns inga mål med bäring på skolor och dess lokalisering i samband med bostadsbyggande.

I lokalförsörjningsplanen kan vi läsa att det finns en genomförandeplan för de åtgärder som avses genomföras under respektive år under perioden 2019- 2022. Det finns även 16 åtgärder inom barn- och utbildningsnämndens verksamhet varav fyra rör nybyggnation eller utbyggnad av förskolor. Majoriteten av åtgärderna är under genomförande.

Kommunen har planberedskap för nya förskolor i olika områden. För skolverksamheten bedöms att kommunen har överkapacitet i fler skolor, men om befolkningen ökar kraftigt, kan Nynäshamns skolor behöva utökas under perioden.

4.5. Potentiella bostäder i pågående samt färdiga detaljplaner- samt balans mellan beslutade och antagna detaljplaner

Kontrollmål/granskningsmål:

- Hur många potentiella bostäder finns i färdiga och aktuella detaljplaner?
- Hur många potentiella bostäder finns i detaljplaner som kommunen arbetar med?
- Hur följs balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner upp?

4.5.1. Iakttagelser

Enligt erhållna uppgifter från Nynäshamns kommun finns följande antal bostäder i detaljplaner i Nynäshamns kommun:

Detaljplan	Småhus	Lgh i flerbostad, hyresrätt	Lgh i flerbostad, bostadsrätt	Lgh i flerbostad, brf/hrf ⁵	Totalt
Nynäshamn					
Gällande	177	650	900		1727
Pågående		85	132		217
Planbesked		150			
Marsta, Stora vika					
Gällande	17				17
Pågående	50				50
Planbesked	30				
Segeräng					
Kommande					1000 ⁶
Gällande	-				
Pågående	-				
Planbesked	-				

⁵ Lägenheter i flerbostadshus men kommunen vet inte vilken upplåtelseform det kommer att bli.

⁶ I Segersäng har kommunen pekat ut området i den översiktliga planeringen och räknar med att planering för ca 1000 bostäder kommer att tillkomma. Dock finns det vissa infrastrukturfrågor där vi behöver hitta en lösning innan bostäderna kan byggas.

Sorunda					
Gällande	120				120
Pågående	43		85		128
Planbesked					
Ösmo⁷					
Kommande					950 ⁸
Gällande	41				41
Pågående	-				400 ⁹
Planbesked	-				
Östra Nynäs- hamn¹⁰					
Gällande	77				77
Pågående	400			200	600
Planbesked	10				
Totalt	965	885	1117	200	5327

Som det beskrevs i avsnitt 4.1 är målet i den nuvarande översiktsplanen att bygga 4 250 bostäder mellan planens antagande år 2012 fram till år 2030.

Totalt finns det 1 982 bostäder i antagna och lagakraftvunna detaljplaner, vilket utgör kommunens planreserv. Det finns 1 395 bostäder i pågående detaljplaneprocesser. De flesta av de pågående detaljplanerna som avser flerbostadshus finns inom kommundelen Nynäshamn. De flesta av de pågående detaljplanerna som avser småhus finns inom Östra Nynäshamn.

4.5.2. *Hur följs balansen mellan beslutade planuppdrag och antagna detaljplaner upp?*

Kommunens bedömning är att bostadsmarknadsläget kommer att vara i obalans med underskott av bostäder i samtliga delar av kommunen även under de tre kommande åren. Främst är det små lägenheter och större lägenheter i olika upplåtelseformer som bedöms behöva tillkomma. Vidare bedöms att det saknas ett utbud av bostäder som är tillgängliga för grupper med låga inkomster/svag ställning på bostadsmarknaden¹¹.

Vidare kan vi läsa att bostadsmarknaden i kommunen kännetecknas av långa kötider och många sökande för hyresrätter. Det kommenteras att stor inflyttning leder till högt tryck på befintliga bostäder med stigande priser som följd. Historiskt sett är nivån på planering och bostadsbyggande i både kommunen och regionen hög, men marknaden är svår att mäta kommenteras det i enkäten¹². Kommunen ser möjligen

⁷ I Ösmo är det övergripande projektet för detaljplanering igång, men det är etappindelad och alla detaljplaner för 1350 bostäder har inte startat ännu. Kommunstyrelsen behandlar i december en planbeställning för etapp 1 med ca 400 bostäder.

⁸ Oklart vilken upplåtelseform det blir.

⁹ Oklart vilken upplåtelseform det blir.

¹⁰ I bostadsproduktionslistan avser det bland annat Lidatorp/Källberga, områden öster om väg 73.

¹¹ Bostadsmarknadsenkäten 2018

¹² Bostadsmarknadsenkäten 2018

en viss dämpning av prisstegringen, en utveckling som redan syns i regionens centrala delar. Det är dock inte helt klart hur detta kommer påverka Nynäshamn - om marknaden i centrala Stockholm blir skakig kan de något billigare bostäderna i länets yttre delar bli mer attraktiva. Även om efterfrågan skulle minska till följd av t ex lågkonjunktur är behovet av bostäder fortsatt stort.

Kommunen bedömer att det finns en större efterfrågan än vad utbudet är. Det är också därför kommunen har och har haft intensivt detaljplanearbete för att möjliggöra ökad bostadsproduktion. Huruvida privata byggoperatörer verkligen bygger på den planerade marken har dock kommunen svårt att styra. Kommunen anser att bland de faktorer som begränsar arbetet med pågående detaljplaner hör i första hand kommunens personella resurser på stadsbyggnad, mark- och exploatering, stadsmiljö och va- avdelningen.

Enligt vår granskning fanns det år 2012 totalt 12 161 bostäder i kommunen. År 2017 hade bostadsbeståndet ökat med 456 bostäder till 12 617, fördelat över alla upplåtelseformer och inklusive specialbostäder.¹³ Detta ger enligt vår beräkning i genomsnitt en bostadsproduktion om ca 91 bostäder per år mellan åren 2012-2017.

Kommunen bedömer att byggandet är någorlunda i fas med målet om 4 250 bostäder till år 2030. Det uppges att sedan år 2017 (som siffrorna i bostadsmarknadsenkäten bygger på) har det skett förskjutningar av byggstart bland de privata exploatörerna. Detta gör att det som var tänkt att påbörjas under år 2018 kanske istället påbörjas i början av år 2019 (exempelvis de 450 lägenheterna på fastigheten Telegrafan som skulle påbörjas år 2017/2018). Detta betyder att det totala antalet planerade bostäder under åren 2018 och 2019 är det samma, men sannolikt blir framflyttat till år 2019 och senare.

Enligt bostadsmarknadsenkäten för år 2018 är förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnation och ändring 570 under år 2018 och 690 under år 2019.

För närvarande finns 190 bostäder i positiva planbesked som väntar på att inkluderas i ett detaljplanearbete. Dessa ärenden avser både byggande av bostäder (flerbostadshus och småhus). Vid positivt planbesked hamnar ärendet på en "väntelista". Planenheten kommunicerar med den sökande om tidplan för när ärendet kan starta igång. Så småningom övergår planbeskedet till ett arbete med detaljplan. Positiva planbesked är aktuella även om de ligger olika i tiden. Vissa detaljplaner är beräknade att starta först om några år. För närvarande finns det två stycken positiva planbesked där exploatören meddelat att de vill vänta med att starta upp dem.

Planenheten bedömer inte att det behövs mer personal för att öka tempot. Inom planheten på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar totalt 8 planarkitekter varav fyra planarkitekter har delade tjänster, vilket innebär att de jobbar halvtid med planer och halvtid med andra uppdrag (trafikplanering, kommunantikvarie, landskapsarkitekt). En av tjänsterna är vakant. Tempot anses mer bero på resurstillgången hos övriga avdelningar inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen.

¹³ Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning – underlag och analys, dnr ks/2017/0273/020

Kommunen anser att bland de faktorer som begränsar arbetet med pågående detaljplaner hör i första hand personella resurser på stadsbyggnad, mark- och exploatering, stadsmiljö och va-avdelningen.

4.6. Planarbete i samband med företagsetableringar

Kontrollmål/granskningsmål:

- Hur bedrivs planarbetet vid företagsetableringar?
- Hur lång tid tar det i genomsnitt för ett företag att få tillgång till mark efter det att företaget har anmält behov till kommunen?

4.6.1. Iakttagelser

Det framkommer i intervju att kommunens planprocess för företagsetableringar inte skiljer sig från den för bostäder eftersom arbetet är styrt av plan- och bygglagen. Om någon är intresserad av att etablera sig i Nynäshamn så får denne ansöka om planbesked. Detta planbesked bereds sedan i kommunens samordningsgrupp där det beslutas om kommunen ställer sig positiv eller negativ till projektet. Ärendet skrivs fram för beslut i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och beslut fattas inom fyra månader (enligt lag). Om det blir ett positivt beslut så beslutar samordningsgruppen vilken prioritering ärendet ska få enligt kommunens gemensamma prioriteringslista.

Därefter beslutar samordningsgruppen att ärendet ska starta, vilket innebär att det skrivs ett planuppdrag som beslutas i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Därefter tecknas plankostnadsavtal med exploatör och arbetet startar. Samordningsgruppen beslutar vilka detaljplaner som ska starta, vilket ofta styrs av olika intressenter i kommunen som t.ex. markägare och exploatörer. Under de senaste åren har kommunen börjat ta initiativ till att starta detaljplaner på kommunens egen mark.

Stadskärneföreningen är ett forum där fastighetsägarna och kommunen har en dialog kopplat till stadskärnan. Nämnda förening ska ta ett helhetsansvar under hösten år 2018 och framöver. För framtida utvecklingsfrågor och strategier bjuder kommunen in olika fastighetsägare för att se vad fastighetsägarna vill och huruvida de vill bidra till kommunens utvecklingsarbete. Kommunen har även ett samarbete med Stockholm Business Alliance, vilket är ett partnerskap mellan 55 kommuner i åtta län där fokus ligger på att attrahera utländska investeringar till regionen. Vidare har kommunen samarbete med Södertörnskommunerna och Haninge kommun.

För närvarande finns det ingen utpekad mark till försäljning på kommunens hem sida. Kommunen räknar med att det ska finnas mark om 6 månader. Det finns en efterfrågan från lokala företag som växer men även externa företag som bland annat vill bygga bostäder, vårdboenden eller andra företagsetableringar. Det uppges dock

vara ett problem med långa planprocesser. Emellertid har kommunen börjat med ett pilotprojekt för en snabbare planprocess, vilket bedöms vara klart om ett år.

Kommunen har en kontinuerlig dialog med lokala företag och följer hur de utvecklas. Baserat på dialogen görs en bedömning kring behoven av mark. Vidare görs en analys av nya arbetstillfällen som genereras via t.ex. Norviks Hamn och därefter försöker kommunen matcha det med nya bostäder. Det finns även privata landägare som kan tillgodose nyetableringar, vilket uppmuntras av kommunen eftersom kommunen inte behöver förvärva marken och att markägaren också tar investeringen för detaljplanändring m.m. Ovanstående är en del av den nya markstrategin som håller på att tas fram enligt intervju.

Det finns ett nytt system via kommunens hemsida där företagen kan anmäla ett behov, vilket innebär att alla anmälda behov finns samlat. Därefter kontaktar kommunen företagen och för en dialog. Handläggningstiden är beroende på verksamhetens art och omfattning, markens storlek och förutsättningar m.m. Om det finns en färdig detaljplan går det fortare och om behovet avser stora belopp måste beslutet gå via politiken, vilket tar längre tid. En planprocess kan ta mellan 1,5 år till 2 år beroende på faktorerna nämnt ovan.

Tillväxtavdelningen har tagit fram ett förslag till en ny strategi med fokus på företag. Förslaget presenterades på kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU) den 10 oktober 2018. KSAU beslutade att bordlägga ärendet vilket innebär att det kommer tas upp och behandlas på nästa arbetsutskott. I riktlinjer för bostadsförsörjning diskuteras främst näringslivets behov av bostäder samt integrering av områden som planeras för bostäder med andra funktioner så som arbetsplatser, service och kultur.

Kommunen har inte tagit fram några riktlinjer för markförsäljningar eller en taxa vid försäljningar av mark. Skälet till att inte ha utvecklat en taxa vid försäljningar uppges vara att en taxa skulle vara helt omöjligt att arbeta utifrån för varje plats är unik på sitt sätt och måste bedömas utifrån sina förutsättningar. Hur mycket marken kan vara värd vid ett försäljningsögonblick avgörs utifrån markvärderingar och tjänstepersonernas egna bedömningar, enligt intervju. Om kommunen t.ex. säljer verksamhetsmark till företag, så vill kommunen att markpriset minst motsvarar de kostnader som kommunen lagt ner på att utveckla området i frågan. Alla markförsäljningar antas av kommunfullmäktige, vilket gör att det alltid är politiken som i slutändan avgör vilket markpris som ska gälla vid en försäljning.

2018-11-21

Said Ashrafi

Projektledare

Anders Hagg

Uppdragsledare

5. Bilaga 1

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (lag 2000: 1383)

Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen,
- efterfrågan på bostäder,
- bostadsbehovet för särskilda grupper,
- marknadsförutsättningarna

Kommunen ska också anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Regeringen kan begära in underlag om kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Denna möjlighet har nyttjats en gång, när kommunerna i Stockholms län år 2011 fick i uppdrag att redovisa hur de arbetade med bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunernas ansvar enligt bostadsförsörjningslagen medför inte att en enskild person har rätt att kräva en bostad.

Begreppet exploatering innebär en förändring eller förädling av markanvändning. Exploatering avser åtgärder för att anskaffa och bearbeta exempelvis bostäder, affärer, kontor eller industrier. I exploateringsverksamheten ingår även att bygga gator, anlägga grönområden m.m.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Översiktsplanen är kommunens långsiktiga verktyg för att visa hur kommunen i stora drag vill att mark och vatten ska användas och bebyggelsen ska utvecklas. Med översiktsplanen anges inriktningen för den långsiktiga utvecklingen mot bättre miljö, enklare vardagsliv för medborgarna och en attraktivare kommun. Med stöd av planen kan mer eller mindre oplanerade och oförutsedda förändringsanspråk styras i önskad riktning.

Översiktsplanen ska vara begriplig och överskådlig. Konsekvenserna av den ska kunna utläsas och det bör tydligt framgå vad som är kommunfullmäktiges ställningstaganden och vad som är underlag. En översiktsplan kan fördjupas där kommunen kan förtydliga frågor som var kommunen ska bygga, var nya vägar ska dras fram, var och hur kommunen ska skydda och utveckla intressanta områden, var kommunen behöver reservområden för framtiden och hur stadsbygden på lång sikt ska utvecklas.

Detaljplanen

Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen är en planform som främst används inom de tätbebyggda delarna av kommunen. I planen ges rättigheter och skyldigheter beträffande mark- och vattenanvändningen för såväl, enskilda och företag som kommunen och staten.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanens bestämmelser reglerar vad som ska vara park och gata, vilken mark som får bebyggas, hur höga husen får vara etc. Detaljplanen är juridiskt bindande. Detaljplanen ges alltid en genomförandetid som kan variera mellan fem och femton år. Efter genomförandetidens utgång kan planen fortsätta att gälla. Om planen ändras eller upphävs kan det göras utan hänsyn till tidigare byggrätter och fastighetsägarna kan inte få skadestånd.

Riktlinjer för markanvisningar (lag 2014:899)

Om kommunen äger mark kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande,
- handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar och principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Planberedskap

Begreppet planberedskap har använts sedan 1960-talet och avsåg då den beredskap kommunen hade i form av färdiga detaljplaner som väntade på att kunna genomföras av kommunen själv enligt en budgeterad plan med statlig delfinansiering. Man talade om planer i byrålådan och det betydde att man var produktionsberedd för de närmaste åren. Eftersom verkligheten ser helt annorlunda ut i dag har begreppet till stor del förlorat sin betydelse och många kommuner arbetar i dag med planberedskap i en mycket bredare och mer strategisk innebörd och då är det mer logiskt och ändamålsenligt att idag tala om planeringsberedskap istället för planberedskap.¹⁴

¹⁴ Rapport 2012:10, Regeringsuppdrag, Boverket

6. *Bilaga 2*

Förteckning över dokument som vi har tagit del av

- Kommunsstyrelsens delegationsordning
- Översiktsplan 2012
- Målkedja 2018 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnd
- Tjut - Strategi för ökad tillväxt genom ett bättre företagsklimat i Nynäshamns kommun (med underskrift)
- Startkit - detaljplaneprocessens tidsaxel
- Rutinbeskrivning vid tillämpning av Standardförfarande
- Samhällsbyggnadsprocessen
- Riskbedömning för internkontrollplan
- Reglemente för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 003-15
- Reglemente för kommunstyrelsen 003-13
- Pågående detaljplaner
- Påbörjade investeringar 2018 hela kommunen
- Projektlista gällande planärenden
- Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning underlag och analys
- Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning riktlinjer och mål KF feb 2018
- Nynäshamns kommuns lokalförsörjningsplan 2018-09-05
- Kommunstyrelsens internkontrollplan
- Kommunens investeringar 2018
- Internkontrollplan miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2018
- Lista över bostadsproduktion 12 juni 2018

- Riktlinjer för markanvisningar 2018-05-03
- Riktlinjer Exploatering, 2018-05-03
- Kommunstyrelsens-arbetsutskott-protokoll från 2018-10-10
- Ekonomistyrning, budgetregler, bilaga 5, 2017-04-18