



# Riktlinje för exploatering

Ärendenummer: KS.2022.1160

Beslutsinstans: Kommunfullmäktige

Beslutsdatum: 2023-02-15 § 40

Dokumentägare: Ekonomichef



FINSPÅNG

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>Syfte .....</b>	<b>3</b>
<b>Definition av exploatering .....</b>	<b>3</b>
<b>Faser i exploateringsprocessen .....</b>	<b>4</b>
Idé – förstudie .....	4
Ekonomi .....	4
Planeringsfas .....	5
Ekonomi .....	5
Genomförandefas .....	5
Ekonomi .....	6
<b>Ansvar och befogenheter .....</b>	<b>6</b>
Politisk nivå .....	6
Förvaltningsnivå .....	7



## Inledning

I Finspångs kommuns översiktsplan<sup>1</sup> beskrivs kommunens långsiktiga strategier och planer för framtida mark- och vattenanvändning, bebyggelsens bevarande och utveckling. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan enligt Plan- och bygglagen, och det är lagstadgat vad den ska innehålla. Kommunens översiktsplan anger den politiska viljan kring hur och var kommunen ska utvecklas.

Översiktsplanen är det främsta redskapet för att styra den långsiktiga fysiska utvecklingen i kommunen. Handlingen utgör kommunens bedömning av hur mark- och vattenområden i stora drag kommer att användas och hur bebyggelsen ska utvecklas. Kommunen har en omfattande exploateringsverksamhet som i de allra flesta projekt har sin utgångspunkt i översiktsplanen.

Detta dokument ska vara vägledande för hur ett exploateringsprojekt ska bedrivas i ett antal olika faser samt på vilken nivå beslutsfattande sker. Här klargörs också ansvaret för de olika delarna i ett exploateringsprojekt. Det ska också visa förutsättningarna för den ekonomiska redovisningen i projekten. Målsättningen är en smidig och effektiv exploateringsprocess som håller hög kvalitet och följer god redovisningssed.

## Syfte

Klargöra ansvar och roller i exploateringsprocessen inom Finspångs kommun samt visa förutsättningarna för ekonomisk redovisning<sup>2</sup> för en smidig och effektiv exploateringsprocess som håller hög kvalitet och följer god redovisningssed.

## Definition av exploatering

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

---

<sup>1</sup> Översiktsplan KF 2021-02-17 §35

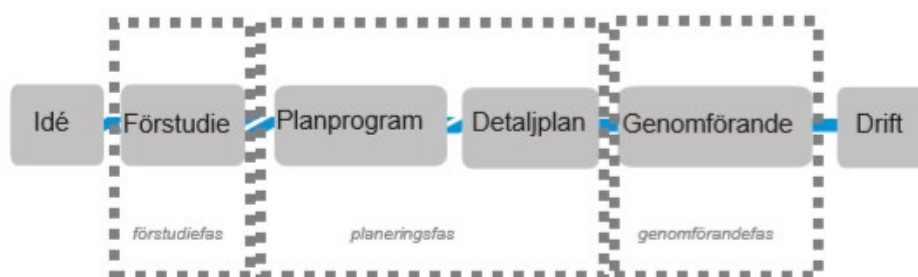
<sup>2</sup> Särskild framtagen mall för exploateringsekonomi som visar resultat, balansräkning och kassaflöde under en flerårsperiod



## Faser i exploateringsprocessen

Exploateringsprocessen utgörs förenklat av 3 olika faser från det att en idé har väckts tills att ett nytt område är helt utbyggt och allmänna anläggningar kan driftsättas. De olika faserna, och som beskrivs närmre nedan, uppdelas grovt i:

- Förstudiefas
- Planeringsfas
- Genomförandefas



### Idé – förstudie

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

### Ekonomi

Kostnaden för förstudien belastar kommunens driftbudget (märks ut med ett unikt driftprojekt för respektive förstudie). Projektet skall budgeteras och följas upp löpande av sektorn<sup>3</sup>.

En inledande bedömning av kostnader och intäkter för projektet sammanställs i en projektkalkyl<sup>4</sup> inför kommunstyrelsens beslut om uppdrag att ta fram ett planprogram eller inför uppdrag om en detaljplan. Kalkyler för projektet förfinas därefter och stäms av i projektorganisationen löpande under projektets gång.

<sup>3</sup> Ekonomistyrningsregler

<sup>4</sup> Särskild framtagen mall för exploateringsekonomi som visar resultat, balansräkning och kassaflöde under en flerårsperiod



Projektkalkylen följer redovisningsprinciperna<sup>5</sup> och innehåller kalkylerade kostnader och intäkter för hela projektet (till och med genomförandefasen) med en uppdelning mellan olika tillgångsslag. Det innebär att utgifter och inkomster för den mark som ska avyttras (omsättningstillgång) särskiljs från den mark som är allmän plats, gator och parker (anläggningstillgångar) och även de kostnader som omfattar kommunalt vatten och avlopp. Underlag för projektkalkylerna lämnas av sektor samhällsbyggnad.

Projektkalkylen ska belysa de konsekvenser projektet kommer att få för kommunens driftbudget med samma indelning som ovan. Kalkylen ska skilja på kapitalkostnader och övrig drift.

## Planeringsfas

Efter förstudiefasen följer planeringsfasen som innebär att beslut fattas att påbörja ett planprogram eller ett uppdrag att påbörja detaljplanearbete. Planeringsfasen innebär att utredningar genomförs för att få fram underlag så att ett förslag till program eller detaljplan kan arbetas fram. Parallellt med planeringen pågår förhandlingar med exploatörer och andra berörda. Dialog med berörda sker i enlighet med kommunens och plan- och bygglagens intentioner.

## Ekonomi

Kostnaden för detaljplan belastar kommunens driftbudget (märks ut med ett unikt driftprojekt för respektive förstudie). Projektet ska budgeteras och följas upp löpande vid ordinarie budgetuppföljningstillfällen.

I detta skede skall även projektkalkyl förfinas för att visa på tillkommande investeringsutgifter samt driftkostnadskonsekvenser av pågående detaljplaner. Förändrade behov i driftbudget för kommande år tas fram från sektorn och skall lyftas i budgetdialoger.

## Genomförandefas

Efter planeringsfasen följer genomförandefasen som innebär att beslut fattas att påbörja exploateringen i form av utbyggnad av allmän platsmark. Under genomförandefasen iordningsställs mark för försäljning och allmänna anläggningar i form av gator, vägar, parker, vatten och avlopp byggs ut. Färdigställda anläggningar tas i drift vartefter de färdigställs och aktiveras som anläggningstillgångar i balansräkningen.

---

<sup>5</sup> Rådet för kommunal redovisning



FINSPÅNG

## Ekonomi

Projektet tilldelas investeringsbudget (utifrån fastställda anslag i strategisk plan) i samband med beslut om genomförandet. Beslut om genomförande fattas lämpligtvis i samband med antagandet av detaljplanen. I beslutsunderlaget skall en uppskattning göras av sektorn för projektets lämplighet utifrån marknadsläget samt påverkan på driftbudget för året och kommande år. Det kan till exempel gälla prognos för kapitalkostnader, kostnader för skötsel och underhåll för kommunala anläggningar, eventuella rivningskostnader samt försäljningsintäkter som kommer att falla ut i driftbudgeten. Dessa nettokostnader ska lyftas av sektorn i budgetdialoger.

Omklassificering av tomtmark från anläggningstillgång till omsättningstillgång sker i samband med beslut om detaljplan.

Exploateringsprojektet rapporteras i särskild rapport i samband med delårsrapport och årsredovisning<sup>6</sup>.

## Slutförande

I samband med att projektet avslutas, skall en slutredovisning rapporteras till kommunstyrelsen. Driftbudget i form av kapitalkostnad och löpande drift av tillkommande ytor överförs till verksamheten i detta skede. Vid årsskiftet görs en avstämning mellan tillkommande och avgående kapitalkostnader.

# Ansvar och befogenheter

## Politisk nivå

### Kommunfullmäktige

- Fastställer investeringsanslaget för exploatering i samband med det årliga beslutet om budget- och strategisk plan'
- Beslutar om budget för exploateringsområde över 10 Mkr
- Beslutar om antagande av detaljplan för exploateringsområde, vid utökat förfarande
- Beslutar om eventuella genomförandeavtal med exploatör, vid detaljplan med utökat förfarande
- Beslutar om större förändringar under genomförandefasen

---

<sup>6</sup> Ekonomistyrningsregler





## FINSPÅNG

- Beslutar om ekonomisk uppföljning och slutredovisning i ordinarie beslutsprocess för budgetuppföljning, delårsrapport och årsredovisning

### Kommunstyrelsen

- Är ansvarig för exploateringsverksamheten
- Beslutar om budget för investeringar enligt delegationsordning och budget och strategisk plan.
- Beslutar om planbesked/förstudie ska övergå i ett genomförande
- Beslutar om eventuella genomförandeavtal med exploatör (enligt riktlinjer för exploateringsavtal och delegationsordning)
- Beslutar om eventuellt föravtal med exploatör (enligt riktlinjer för markanvisningar och delegationsordning)
- Beslutar om att detaljplanearbetet ska påbörjas
- Beslutar om antagande av detaljplan för exploateringsområde, vid standardförfarande
- Fastställer tomtpriser

### Förvaltningsnivå

#### Sektor samhällsbyggnad

- Ansvarig för detaljplanearbetet
- Ansvar för att initiera övriga koncernövergripande förutsättningsskapande åtgärder för beslutsfattande.
- Ansvarig för byggnation av gator samt övrig allmän platsmark
- Ansvarig för markköp och försäljning inom ramen för erhållen delegation
- Ansvarig för framtagande av genomförandeavtal
- Ansvarig för genomförandet
- Ansvarar för framtagande av underlag till tomtpriser och tomtförsäljningar
- Tar fram underlag för exploateringsbudget- och flerårsplan
- Tar fram exploateringskalkyl med revideringar (prognos)
- Ansvarar för analys av utfall vid uppföljning och slutredovisning
- Ansvarar med stöd av ekonomiavdelning att ta fram påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde utifrån framtagna mall
- Ansvarar för att behandla löpande uppföljningar av exploateringskalkylerna



FINSPÅNG

**Ekonomiavdelningen**

- Ansvarar för att exploateringsbudgeten integreras i ordinarie process för budget och strategisk plan samt kommunens långsiktiga planering.
- Ansvarar för den ekonomiska redovisningen av exploateringsverksamheten
- Tar fram ekonomiskt underlag med sammanställningar i budgetuppföljning, delårsrapport och årsredovisning tillsammans med sektor samhällsbyggnad