

Delegering för exploateringskontoret

Fastställd av exploateringsnämnden 2020-xx-xx

Exploateringsnämnden uppdrar åt **förvaltnings**chefen för exploateringskontoret att inom nämndens verksamhetsområde och budgetdirektiv och andra direktiv från kommunfullmäktige fatta beslut på nämndens vägnar i de ärendegrupper som framgår av nedanstående förteckning.

Förvaltningschefen för exploateringskontoret får i sin tur uppdra åt annan anställd vid kontoret att besluta i stället. Rätten att fatta beslut med stöd av delegation gäller även för vikarie (tillförordnad eller ställföreträdare).

Oberoende av vad som anges i delegationsordningen ska ”personliga omkostnader”, till exempel resor och representation i tjänsten, alltid beslutas av överordnad chef. Personlig omkostnad definieras här som:

- inköp eller hyra av ~~mobilt~~telefon, PC, ~~annan teknisk~~ utrustning och inventarier
- egna utlägg i tjänsten
- representation
- resekostnader
- ~~taxiresor~~
- ~~avtal om egen bil i tjänsten/tjänstebil~~
- prenumerationer och andra förmåner som är beskattningsbara
- kurser, utbildningar och konferenser
- medlemskap i branschföreningar och dylikt.

~~Det åligger~~ Förvaltningschefen **ansvarar för** att nämnden fortlöpande ~~hålla nämnden~~ underrättas om vilken beslutanderätt som delegerats vidare **inom kontoret**.

Delegerad beslutanderätt omfattar inte (se KL 6:3438):

1. ärenden som ~~omfattar~~ **avser** verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet
2. framställningar eller yttranden till kommunfullmäktige liksom yttranden med anledning av att beslut av nämnden i dess helhet eller av kommunfullmäktige har överklagats
3. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt
4. **ärenden som väckts genom medborgarförslag och som lämnats över till nämnden**
5. **ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.**

Dokumentation

Beslut som fattas med stöd av delegation **ska** dokumenteras skriftligt av beslutsfattaren. Beslutsdokumentationen ska omfatta beslutsdatum, delegat, vad beslutet gäller, skälen till beslutet och diarienummer. Beslutsfattaren ansvarar för att det i beslutsdokumentationen även noteras vilket datum delegationsbeslutet anmälts till nämnden.

Anmälan av beslut

Beslut som fattas med stöd av delegation ska anmälas vid närmast påföljande nämndsammanträde.

I brådskande fall får delegationsbeslut först anslås på stadens anslagstavla.

Verkställighet

I delegationsordningen **förutsätts** (presumeras) att vissa ställningstaganden, helt eller om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor, är verkställighet; det görs ett förhandsantagande om verkställighet.

Avgörande för om en åtgärd eller ett ställningstagande ska betraktas som verkställighet är att det handlar om bland annat förberedelser eller att tillämpa redan beslutade riktlinjer eller dylikt, eller att genomföra redan fattade beslut. Frågan bör ~~således~~ **därför** ställas om vilka redan fattade beslut eller uttalade målsättningar som gäller för verksamheten och som ska förberedas eller verkställas.

Den definitiva bedömningen i det enskilda fallet av om ett ställningstagande eller en åtgärd ska anses vara verkställighet eller ett beslut i kommunallagens mening förbehålls chefsnivåerna inom kontoret, **det vill säga** lägst enhetschef. Vid tveksamhet ~~från chefens sida~~ om det i det enskilda fallet är fråga om verkställighet ~~bör~~ **ska** beslutet hanteras som ett delegationsbeslut och anmälas till nämnden.

Verkställighetsbeslut behöver inte formaliseras på samma sätt som delegationsbeslut.

Verkställighetsbeslut ska inte heller anmälas till nämnden.

Kontorsövergripande ärenden

Ärende	Kommentar
1. Besluta att inte lämna ut handling.	Utlämnande av allmän handling ankommer i första hand på den som ansvarar för vården av handlingen. Offentlighets- och sekretesslagen, 6 kap. 3 §. Förvaltningschef och avdelningschef inom respektive verksamhetsområde ansvarar för att handlingar i förekommande fall sekretesskyddas. Om beslut fattas att inte utlämna handling ska den som begär att få ut handlingen upplysas om att överklagbart beslut med besvärshänvisning kan erhållas.
2. Avvisa för sent inkommit överklagande.	Presumeras vara verkställighet. Gäller förvaltningsbesvär och inte laglighetsprövning enligt kommunallagen. Delegat som tidigare fattat beslut i ärendet gör först en bedömning av huruvida omprövning av beslutet ska ske. Därefter prövas om överklagandet inkommit i rätt tid. Avser överklagandet beslut som fattats av exploateringsnämnden ska omprövning/yttrande beslutas av nämnden. Har överklagandet inkommit för sent får det avvisas av avdelningschef för det fall omprövning inte bedöms vara aktuellt.
3. Beslut att överklaga dom eller beslut som rör ärende inom exploateringsnämndens verksamhetsområde samt avge yttrande vid överklagande.	Se hänvisning till KL 6:3438 ovan. Delegerad beslutanderätt omfattar inte: 1. ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning eller kvalitet 2. framställningar eller yttranden till kommunfullmäktige liksom yttranden med anledning av att beslut av exploateringsnämnden i dess helhet eller av kommunfullmäktige har överklagats 3. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av större principiell beskaffenhet eller annars av större vikt 4. ärenden som väckts genom medborgarförslag och som lämnats över till nämnden

Ärende	Kommentar
	5. ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.
4. Förordna rättegångsombud inom exploateringsnämndens förvaltningsområde.	Rättegångsombud förordnas av förvaltningschefen. OBS! Ombud är inte delegat/ställföreträdare. Följer regler om ombud enligt till exempel rättegångsbalken. Förordnande som rättegångsombud medför rätt att sätta annan i sitt ställe.
5. Nominera eller utse representanter/kontaktpersoner och revisorer i stiftelser, föreningar och arbetsgrupper med mera där exploateringsnämnden företräds av tjänstepersoner.	Beslutas av förvaltningschefen
6. Utse arkivansvarig och fastställa arkivorganisation.	Presumeras vara verkställighet. Beslutas av förvaltningschefen
7. Undertecknande av handlingar regleras i nämndens reglemente. Förvaltningschefen eller den som förvaltningschefen utser har rätt att underteckna sådana avtal och handlingar som beslutats av exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige. <i>Förvaltningschefen eller den som förvaltningschefen utser har även rätt att underteckna sådana avtal som <u>ska</u> beslutas av exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige. Sådana avtal ska för sin giltighet vara villkorade av exploateringsnämndens respektive kommunfullmäktiges beslut.</i>	Presumeras vara verkställighet.
8. Mottagande av delgivning regleras i nämndens reglemente. Behörig att motta delgivning på nämndens vägnar är förvaltningschefen och avdelningschefer eller ekonomichefen .	Presumeras vara verkställighet.
9. Träffa tilläggsavtal till av exploateringsnämnden godkända avtal avseende:	Presumeras vara verkställighet.

Ärende	Kommentar
• senarelagd tidpunkt för kommunfullmäktiges eller motparts godkännande för att avtalet inte ska förfalla eller • ändring av annat villkor som saknar väsentlig ekonomisk eller annan väsentlig betydelse för huvudavtalets genomförande eller • byte av avtalspart i en överenskommelse om exploatering under förutsättning att den nya avtalsparten ingår i samma koncern som tidigare avtalspart och att den nya avtalsparten ensam eller genom godtagbar säkerhet kan förväntas fullgöra samtliga åtaganden i överenskommelsen om exploatering med staden.	
10. Träffa tilläggsavtal till av kommunfullmäktige godkända avtal rörande förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom, om det är nödvändigt för att avtal inte ska förfalla och tilläggsavtalet endast gäller ändring av villkor rörande tidpunkt för viss åtgärd eller händelse, varav avtalets fullbordan eller bestånd är beroende, samt följdändring avseende tiden för tillträde och tiden för fullgörande av betalning eller annan förpliktelse.	Presumeras vara verkställighet.
11. Förordnande av personuppgiftsombud enligt personuppgiftslagen (PuL).	

Ekonomiärenden

Ärende	Kommentar
11. Utredningsbeslut intill en utredningsutgift av 10 miljoner kronor i varje enskilt fall/projekt, avseende investeringar och andra betydande projekt med en uppskattad investeringsutgift upp till 300 miljoner kronor för staden totalt.	Utredningsbeslut ska fattas för exploateringsnämndens alla bygg- och anläggningsprojekt enligt nämndens beslut den 17 mars 2011. Se även nämndens tillämpningsanvisningar för styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt som senast beslutades av exploateringsnämnden den 26 februari 2014 19 april 2007 .
12. Inriktnings- och genomförandebeslut avseende investeringar och andra betydande projekt med en uppskattad investeringsutgift upp till 10 miljoner kronor i varje enskilt fall/projekt.	
13. Generellt bemyndigande att besluta om upphandling av tjänster och entreprenader inom ramen för av kommunfullmäktige, exploateringsnämnden eller exploateringskontoret fattade utrednings-, inriktnings- och genomförandebeslut vad avser investeringar och andra betydande projekt.	Presumeras vara verkställighet. Det ankommer på delegat (förvaltningschef eller avdelningschef) att i förekommande fall utse beställarombud (projektledare) och att ge denne skriftliga instruktioner om vad som gäller beträffande återrapportering och befogenheter vid eventuella ändrings- och tilläggsbeställningar med mera inom fastställd projektbudget.
14. För ändamål som nämnden har att tillgodose besluta om upphandling, avrop eller annan anskaffning av varor och tjänster, med mera i varje enskilt fall/projekt intill ett belopp av 10 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor. Det ankommer på delegat (förvaltningschef eller avdelningschef) att i förekommande fall utse beställarombud (projektledare) och att ge denne skriftliga instruktioner om vad som gäller beträffande återrapportering och befogenheter vid eventuella ändrings- och tilläggsbeställningar med mera, inom fastställd projekt budget.
15. Förhyrning av lokaler för verksamheten inom ramen för nämndens beslutsrätt enligt stadens direktiv inom området.	Presumeras vara verkställighet. Beslutas av förvaltningschefen i enlighet med Kapitel 7, Regler för ekonomisk förvaltning.
16. Kassation och försäljning av lösöre, i varje enskilt fall intill ett belopp av 5 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.

Ärende	Kommentar
17. Utgivande av skadestånd, i varje enskilt fall intill ett belopp av 1 mnkr. Föreslås ingå i punkt 20.	
17. Besluta om nedskrivning av fordran enligt stadens Regler för ekonomisk förvaltning intill ett belopp av 0,5 miljoner kronor i varje enskilt fall.	Presumeras vara verkställighet. Redovisas i särskilt delegationsbeslut eller i verksamhetsberättelse.
18. Besluta om anstånd med betalning, avbetalningsplan och avbrytande av indrivning i enlighet med stadens Regler för ekonomisk förvaltning.	Presumeras vara verkställighet vad gäller anstånd med betalning och avbetalningsplan om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
19. Besluta att, i enlighet med villkor i avtal som godkänts av exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige, reducera eller återställa bankgaranti eller annan säkerhet.	Presumeras vara verkställighet.
20. Inför eller under en rättslig process inom nämndens verksamhetsområde ingå förlikning om det omtvistade värdet understiger 2 mnkr. Med anledning av tvist eller framställda krav inom nämndens verksamhetsområde ingå förlikning, utge eller motta skadestånd och annan ersättning om det omtvistade värdet inte överstiger 5 miljoner kronor.	
21. Utse attestanter och ställföreträdande utanordnare i enlighet med de regler som anges i exploateringsnämndens attestinstruktion stadens Regler för ekonomisk förvaltning.	Presumeras vara verkställighet. Gäller under förutsättningen att nämnden utsett förvaltningschef att vara utanordnare enligt stadens Regler för ekonomisk förvaltning.
22. Ansöka om externa medel för projekt- och utvecklingsarbete med mera, exempelvis stats- och EU-bidrag, intill ett belopp om 10 miljoner kronor i varje enskilt fall/projekt.	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.

Personalärenden

Ärende	Kommentar
23. Resor i tjänsten samt deltagande i konferenser med mera.	Presumeras vara verkställighet avseende resor och konferenser inom Sverige och om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor. Resor i tjänsten och deltagande i konferenser ska beslutas av överordnad chef. Förvaltningschefens resor med mera beslutas av nämndens ordförande eller, i dennes frånvaro, vice ordförande. Resor och konferenser utanför Europa beslutas av förvaltningschefen.
24. Rätt att träffa kollektivavtal enligt KF-beslut Dnr 2000-1314/99, utl. 2000:63, om: - tidsbegränsade anställningar, avsteg från Lag om anställningsskydd - avsteg från vissa bestämmelser om arbetstid i Arbetstidslagen och Allmänna bestämmelser.	
25. Övriga personalärenden, i enlighet med gällande kollektivavtal och stadens direktiv inom området, utom sådana som avser: - förvaltningschefen. Dock får förvaltningschefen utse sin ställföreträdare/vikarie för högst två fyra veckor bland avdelningscheferna - andra personalärenden av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.	Presumeras vara verkställighet utom sådana beslut som avser kontorets strukturorganisation, anställning av avdelningschef, avgångsersättning, uppsägning och avskedande.

Tomträtts- och exploateringsfrågor

Ärende	Kommentar
26. Träffa överenskommelse om exploatering med därtill hörande upplåtelse av tomträtt för bostäder och bostadskomplement enligt av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder och riktlinjer, under förutsättning att: • beslut om markanvisning föreligger • till upplåtelsen kopplad investering inte överskrider beloppsgräns för fattat genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler.	Presumeras vara verkställighet. Stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar, senast reviderade den 10 november 2018. Exploateringsnämndens tillämpningsanvisningar beslutades senast den 26 februari 2014. Förvaltningschefens rätt att fatta inriktnings- och genomförandebeslut redovisas under punkt 12.
27. Träffa överenskommelse om exploatering med därtill hörande upplåtelse av tomträtt för kommersiellt ändamål, under förutsättning att: • beslut om markanvisning och tomträttsavgäld föreligger • till upplåtelsen kopplad investering inte överstiger beloppsgräns för fattat genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler.	Presumeras vara verkställighet. Stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar, senast reviderade den 10 november 2018. Exploateringsnämndens tillämpningsanvisningar beslutades senast den 26 februari 2014. Förvaltningschefens rätt att fatta inriktnings- och genomförandebeslut redovisas under punkt 12.
28. Träffa överenskommelse om exploatering med därtill hörande överlåtelse av fastighet för bostäder eller kommersiellt ändamål, under förutsättning att: • beslut om markanvisning och köpeskilling föreligger • till överlåtelsen kopplad investering inte överskrider beloppsgräns för fattat genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler.	Presumeras vara verkställighet. Stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar, senast reviderade den 10 november 2018. Exploateringsnämndens tillämpningsanvisningar beslutades senast den 26 februari 2014. Förvaltningschefens rätt att fatta inriktnings- och genomförandebeslut redovisas under punkt 12.
29. Träffa avtal om genomförande av en detaljplan avseende mark som inte ägs av staden (exploateringsavtal), under förutsättning att: • till genomförandet kopplad investering inte överskrider	



Ärende	Kommentar
<i>beloppsgräns för genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler</i> • <i>avtalet inte innefattar överlåtelse av stadens mark.</i>	
30. <i>Träffa föravtal till exploateringsavtal, förutsatt att till genomförandet kopplad investering för stadens del och värdet av anläggningar på allmän plats som staden övertar, inte överstiger beloppsgräns för genomförandebeslut enligt gällande investeringsregler.</i>	
31. <i>Genom tilläggsavtal till föravtal som godkänts av exploateringsnämnden överenskomma om att föravtalet ska förlängas.</i>	
32. <i>Genom tilläggsavtal till markanvisningsavtal medge förlängning av markanvisning med högst 2 år i taget.</i> <i>Medgivande får lämnas under förutsättning att byggaktören uppfyller krav på att aktivt driva projektet och övriga förutsättningar enligt gällande markanvisningspolicy.</i>	
33. Förvaltning av tomträtter i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder och riktlinjer genom att träffa tilläggsavtal om ändrade villkor till följd av ny-, till- eller ombyggnad och förrättning enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.	
34. Förvaltning av tomträtter i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder och riktlinjer genom att bland annat:	Presumeras vara verkställighet.

Ärende	Kommentar
• träffa tilläggsavtal och vidta erforderliga åtgärder i ärenden om omprövning av tomträttsavgäld • träffa nya tomträttsavtal i samband med att äldre tomträtt upphör • träffa nya avtal om överförande av tomträtter från 1907 års lagstiftning till gällande lagstiftning • träffa avtal om sådan jämkning av tomträttsavgäld som anges i 13 kap. 12§ Jordabalken • döda tomträtt • <i>säga upp tomträtt.</i>	

Övriga nyttjanderätter (hyresrätt, arrende, servitut med mera)

Ärende	Kommentar
35. Upplåtelse av nyttjanderätt för en tid av högst 10 år i det fall det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 5 miljoner kronor.	
36. Förlängning och omförhandling av nyttjanderätt för en tid av högst 10 år i det fall det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 5 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
37. Åtgärder för förvaltning av nyttjanderätt genom att bland annat: • säga upp nyttjanderätt till upphörande eller för villkorsändring • godkänna överlåtelse och andrahandsupplåtelse • förverka nyttjanderätten vid försenad betalning och annan förverkandegrund • vidta andra förvaltningsåtgärder som till exempel begära rättelse, kräva vite och skadestånd med anledning av avtalsbrott och brist från nyttjanderättshavarens sida, genomföra besiktning, utföra reparationer eller underhåll enligt avtal med mera.	<i>Presumeras vara verkställighet</i>
38. Förvärva eller upplåta servitutsrätt enligt träffat avtal, under förutsättning att värdet inte överstiger 5 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet.
39. Medgivande till inskrivning av servitut i fastighet eller tomträtt om det inte i någon väsentlig grad påverkar fastighetens värde.	Presumeras vara verkställighet.

Övriga fastighetsärenden

Ärende	Kommentar
40. Yttrande i ärende avseende bygg-, rivnings- eller marklov enligt PBL 9:25 – 9:26 i de fall då åtgärden inte har någon väsentlig betydelse för exploateringsnämndens verksamhet.	Presumeras vara verkställighet.
41. Yttrande vid enkelt planförfarande enligt PBL samt vid normalt planförfarande när planen inte medför betydande ekonomiska eller principiella konsekvenser för exploateringsnämndens verksamhet.	Vid osäkerhet om tolkningen eller om kontoret anser att nämndbehandling är motiverad har kontoret möjlighet att underställa planprogram- eller planremissen exploateringsnämnden. Nämndyttrande bör också vara det normala om det finns stora skillnader i uppfattning om planutformningen mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.
42. Beställning av detaljplan eller fastighetsplan som innebär mindre justeringar av byggrätt och fastighetsgränser och som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt.	Presumeras vara verkställighet.
43. Gatukostnader med mera för gator och annan offentlig plats i enlighet med av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden beslutade riktlinjer, om stadens krav på ersättning inte överstiger beslutat takbelopp för småhusfastighet eller 0,5 miljoner kronor för annan fastighet.	Presumeras vara verkställighet.
44. Betalningsvillkor och säkerhet för betalning av ersättning för gatukostnader med mera utan begränsning av ersättningsbeloppets storlek.	
45. Utgivande av grundläggnings- och grundförstärkningsbidrag för bostäder i enlighet med av kommunfullmäktige fastställda normer och riktlinjer, i varje enskilt fall intill ett belopp av 10 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om beloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.

Ärende	Kommentar
46. Förvärv eller överlåtelse eller värdeöverföring av fastighet, mark, nyttjanderätt, eller byggnad för ändamål som nämnden har att tillgodose eller för verkställande av investeringar och andra betydande projekt som kommunfullmäktige, exploateringsnämnden eller exploateringskontoret fattat genomförandebeslut om, när värdet av det som förvärvas eller överlåts inte överstiger 10 miljoner kronor.	Presumeras vara verkställighet om värdet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.
47. Försäljning av tomträttsmark för bostäder i enlighet med av kommunfullmäktige fastställda riktlinjer.	Presumeras vara verkställighet.
48. Inom nämndens verksamhetsområde utöva nämndens beslutanderätt i egenskap av fastighetsägare i frågor enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och lagen om enskilda vägar, under förutsättning av att det inte i någon väsentlig grad påverkar fastighetens värde eller annars är av principiell beskaffenhet samt i övrigt med beaktande av beloppsgränser och andra förbehåll enligt denna delegationsordning.	Presumeras vara verkställighet.

Övrigt

Ärende	Kommentar
49. Tillämpnings- och genomförandeavtal inom nedanstående områden, i de fall den årliga ersättningen inte överstiger 3 miljoner kronor och avtalsperioden inte överstiger 10 år: • drift- och skötselavtal där motparten utför viss prestation (till exempel renhållning) • sponsor/finansieringsavtal, som innebär ersättning till kommunen • gaturvärmeavtal • ramöverenskommelser med samfälligheter, enskilda med flera avseende ledningsförläggning, ledningsflyttning, återställande efter grävning med mera.	Presumeras vara verkställighet om det årliga ersättningsbeloppet inte överstiger 0,5 miljoner kronor.