



Riktlinjer för exploatörsdriven planprocess

Typ av styrdokument	Riktlinjer
Beslutsinstans	Byggnadsnämnden
Fastställd	2022-04-27, § 46
Diarienummer	BN 2021/00181
Giltighetstid	Fr.o.m. 2022-05-02 och tills vidare
Dokumentet gäller för	Byggnadsnämnden
Dokumentansvarig	Stadsbyggnadschef
Tidpunkt för aktualitetsprövning	Vid behov

Innehåll

1.	Inledning.....	3
1.1	Bakgrund och syfte	3
1.2	Generellt om planprocessen.....	3
2.	Förutsättningar för en exploatörsdriven planprocess	4
3.	Organisation, roller och ansvar i exploatörsdriven planprocess.....	5
3.1	Organisation.....	5
3.2	Exploatörens roll och ansvar.....	6
3.3	Kommunens roll och ansvar	7
4.	Exploatörsdriven planprocess.....	8
4.1	Bedömning av planbesked	8
4.2	Planområdets storlek/ingående fastigheter	8
4.3	Beslut om prioritering	8
4.4	Samverkansavtal och plankostnadsavtal.....	8
4.5	Utredningar	8
4.6	Tidplan	9
4.7	Kommunikation	10
4.8	Kvalitetssäkring och förankring av handlingar.....	10
4.9	Möten, dagordning och minnesanteckningar	10
4.10	Grundkarta och fastighetsförteckning	11
4.11	Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning	11
4.12	Gestaltningförslag och illustrationer.....	11
4.13	Plankartan, planbestämmelser och planbeskrivning	11
4.14	Tillstånd enligt annan lagstiftning	12
4.15	Samråd.....	12
4.16	Samrådsredogörelse och uppdatering av handlingar.....	12
4.17	Granskning	13
4.18	Granskningsutlåtande	13
4.19	Antagande.....	13
4.20	Genomförande	13

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Falköpings kommun växer och det finns ett stort behov av att öka byggandet. För att hålla byggtakten och effektivisera arbetet med detaljplaner, är Falköpings kommun beredd att testa exploatörsdriven planprocess.

Exploatörsdriven planprocess innebär att Falköpings kommun och exploatören samarbetar i planarbetet inför en byggnation och att ansvaret att driva fram planprocessen ligger på exploatören.

Syfte med exploatörsdriven planprocess är att Falköpings kommun vill möta efterfrågan från exploatörer som vill bygga på sin egen mark, inom ramen för gällande lagstiftning. Kommunen ger större inflytande till exploatören över områden som normalt sett är kommunens ansvar. Ansvaret för planläggning är dock fortsatt kommunens i och med det kommunala planmonopolet. Kommunen ska även i exploatörsdriven planprocess, värna om de allmänna intressena men även väga olika intressen mot varandra.

Kommunen ska också säkerställa kvaliteten, rättssäkerheten och långsiktigheten i planeringen.

Exploatörsdriven planprocess ska ses som ett komplement till kommunens eget planarbete. I vanliga fall tar kommunen fram handlingar till en detaljplan och driver hela planprocessen. Nu prövar Falköpings kommun ett nytt arbetssätt där exploatören får ett större ansvar för att själv driva detaljplaneprocessen.

1.2 Generellt om planprocessen

Detaljplaneprocessen syftar till att reglera mark- och vattenanvändning för ett specifikt område. Planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet och regleras i 1 kap 2 § PBL. Kommunen skall med en detaljplan och områdesbestämmelser pröva mark- och vattenområden för att bedöma dess lämplighet enligt 4 kap 1 § PBL. Bestämmelserna i 4 kap innehåller vissa ramar, lagar och regleringar som kommunen ska beakta när en detaljplan upprättas. Syftet med att planlägga mark- och vattenområdets användning utifrån en detaljplan är att se till att både allmänna och enskilda intressen tillgodoses, ta fram ett bra beslutsunderlag och förankra det planerade projektet med berörda och myndigheter.

Beroende på hur planens förutsättningar ser ut vid upprättandet av detaljplaner användas olika förfaranden. Framtagandet av en detaljplan ska

göras utifrån ett standardförfarande eller ett utökat förfarande (Boverket, 2020). De olika förfarandena regleras i 5 kap 7 § PBL.

Standardförfarande



Begränsat standardförfarande



Utökat förfarande



2. Förutsättningar för en exploatörsdriven planprocess

För att Falköpings kommun ska godkänna att en exploatör kan driva planprocess, ska följande villkor uppfyllas.

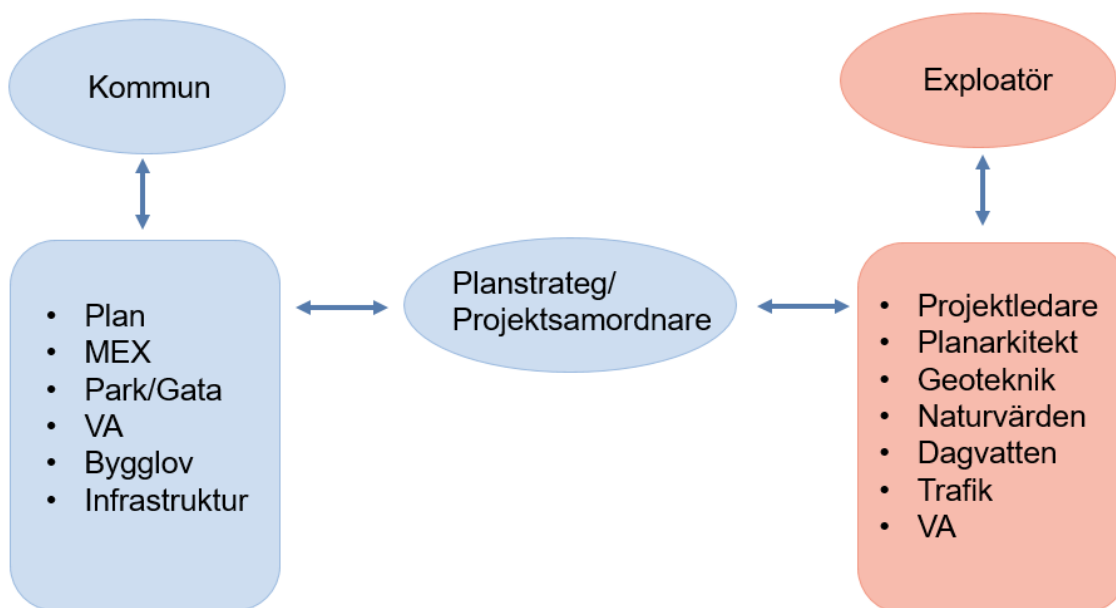
- Marken är privatägd
- Området är geografiskt tydligt avgränsat
- Kommunens inriktning med området är tydligt beskrivet
- Projektets mål och syfte är beskrivet
- Påverkan på allmänna intressen är begränsad
- Projektet omfattar inte utbyggnad av allmänplatsmark
- Tidsplan för projektet är uppskattad
- Exploatören har en egen projektorganisation bestående av nödvändig kompetens och erfarenhet i förhållande till projektets art och omfattning.
- Exploatören ska upprätta planhandlingar i de system som kommunen använder
- Exploatören är beredd att godkänna kommunens villkor i samverkansavtal och teckna plankostnadsavtal.

3. Organisation, roller och ansvar i exploatörsdriven planprocess

3.1 Organisation

I det här avsnittet beskrivs de olika deltagarna i de exploatörsdrivna planprocesserna och deras roller och ansvar i projektets olika skeden samt hur organisation för exploatörsdrivna planprocesser är uppbyggd. I avsnittet Rutiner sätts rollerna och de tillhörande ansvaren in i processen.

Exploatörens organisation behöver vara tydlig och känd innan projektuppstart. Exploatörens organisation ska ha kunskap, kompetens och resurser för att driva planärendet framåt med kvalitet i både process och färdigt resultat.



Övergripande projektorganisation för exploatörsdrivna planprocesser

En projektsamordnare utses av kommunen och ansvarar för kommunikation mellan exploatörens arbetsgrupp och kommunen.

En projektledare utses av exploatören och ansvarar för att koordinera och leda projektet framåt samt samordna exploatörens arbetsgrupp. Rollen ansvarar för att kommunicera med kommunen genom kontakt med projektsamordnaren.

3.2 Exploatörens roll och ansvar

Den exploatörsdrivna planprocessen förutsätter att exploatören har ansvaret att driva planprocessen framåt och ta de initiativ som krävs för att planarbetet ska kunna genomföras. En förutsättning för ett kvalitativt projekt är att exploatören redan i planprocessen har utsett en projektledare som är med från ”ax till limpa”. Exploatören står för sina egna kostnader inklusive de utredningar som erfordras, samt för de kostnader som uppstår för kommunens hantering. Det innebär att exploatören, genom sin egen projektorganisation, ska ta fram ett kvalitativt förslag till detaljplan, kompletta planhandlingar, utredningar och annat underlag som krävs för att detaljplanen ska uppfylla plan- och bygglagens krav och kommunens kravspecifikation för detaljplanen.

Exploatören ansvarar för att upprätthålla en kontinuerlig dialog med kommunens utsedda projektsamordnare genom hela processen och efterleva kommunens viljeinriktning.

Exploatören bekostar hela planläggningen. Det innefattar exploatörens egna kostnader, erforderliga utredningar, kostnader för kommunens projektorganisations nedlagda tid i planläggningen (regleras genom plankostnadsavtal i enlighet med plan- och bygglovstaxa) samt övriga kostnader som är knutna till den specifika detaljplanen.

Genom att exploatören står för samtliga kostnader för planläggningen, utgår ingen planavgift vid bygglovsskedet, vilket framgår av plankostnadsavtalet.

Exploatörens kontakter med kommunen i planärendet sker främst genom projektsamordnaren.

Är exploatören ett kommunalt bolag måste upphandling ske enligt LOU.

Exploatören ska:

- Bekosta och producera planhandlingar – planbeskrivning, plankarta inklusive illustrationskarta samt checklista för social hållbarhet och ekosystemtjänster. Handlingar ska upprättas i enlighet med kommunens mallar och standarder.
- Bekosta och genomföra erforderliga studier (utredningsanalys, ledningskollen, utredning om eventuell ersättningsrätt enligt PBL 5 kap 26 § med mera).
- Bekosta, beställa och genomföra erforderliga utredningar. Exklusive utredningar som kräver myndighetsutövning, såsom miljökonsekvensbeskrivning (MKB) etc. där exploatören endast står för kostnaden.
- Bekosta de faktiska kostnader som uppkommer i samband med detaljplanarbetet, d.v.s. kommunens handläggning, administration, med mera.

- Initiera avstämning med kommunens projektsamordnare vid behov och vid större avvägningar samt minst en gång halvvägs in i samrådshandlingarna.
- Ansvarar för tidig dialog med närboende (ej myndighetsutövning)

Bekostar planens genomförande d.v.s. utbyggnader inom planområdet i enlighet med fattade politiska beslut.

I övrigt uppfylla sina åtaganden enligt tecknade avtal med kommunen.

3.3 Kommunens roll och ansvar

Ansvaret för upprättandet av detaljplanen ligger fortfarande på kommunen, och det ska finnas en tydlig gräns för hur mycket exploitören kan bidra till planprocessen. Kommunen ska säkerställa kvaliteten, rättssäkerheten och långsiktigheten i planeringen.

Processen sker i dialog med kommunen som ger råd, ställer krav och bevakar det allmänna intresset, stämmer av mot översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram och andra förutsättningar, samt ansvarar för dialog med myndigheterna och arbetet som innebär myndighetsutövning.

När underlag tas fram av annan måste kommunen kunna garantera att det är framtaget opartiskt och sakligt samt att det uppfyller lagkrav och de kommunala intentionerna även långsiktigt.

Kommunen ska:

- Besluta om lämpligheten för om planen bör drivas med exploitörsdriven planprocess.
- Avgöra planområdets avgränsning och omfattning.
- Prioritering av planuppdrag utifrån kommunens tillgängliga resurser.
- Vara tydlig i vilka utgångspunkter/ skall-krav som finns för den aktuella planprocessen.
- Ta fram samverkansavtal snarast efter att beslut tagits om att exploitörsdriven planprocess skall tillämpas.
- Ta fram plankostnadsavtal enligt ordinarie principer.
- Ansvara för myndighetsutövning och politiska beslut bland annat planbesked, uppstartsmöte, samråd, granskning, antagande.
- Ta fram utredning om miljökonsekvenser och beställa miljökonsekvensbeskrivning (MKB) vid behov
- Granska exploitörens producerade planhandlingar och säkerställa kvalitén
- Ansvara för dialog med myndigheterna (länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket med flera)
- Genomföra samråd och granskning med allmänheten och myndigheter inklusive samrådsmöten
- Skriva samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

4. Exploatörsdriven planprocess

4.1 Bedömning av planbesked

Ansökan om planbesked hanteras enligt samma rutiner som för övriga planbesked. Av planbeskedet ska framgå om det är lämpligt och möjligt att ta fram detaljplanen som exploatörsdriven och teckna samverkans- och plankostnadsavtal.

4.2 Planområdets storlek/ingående fastigheter

Kommunen avgör planområdets avgränsning och omfattning samt vilka fastigheter som kan ingå i planområdet.

4.3 Beslut om prioritering

Ärenden som bedöms kunna bli aktuella att drivas med exploatörsdriven planprocess behöver analyseras och resurssättas inför uppstart.

- Prioritering av inkomna planansökningar med önskemål om exploatörsdriven planprocess sker enligt rutiner för planansökningar i allmänhet. I prioriteringen ingår att studera kommunens beredskap att genomföra de anläggningar som kommunen ansvarar för, samt om planarbetet ska föregås av en förstudie eller ett planprogram.
- Då exploatören förutsätts driva planprocessen behöver denne presentera tillräcklig kompetens och resurser för planprocess och genomförande i samband med framtagande av avtal vid planstart.
- Byggnadsnämnden avgör lämpligheten för om planen bör drivas med exploatörsdriven planprocess.

4.4 Samverkansavtal och plankostnadsavtal

Samverkansavtal tas fram snarast efter att beslut tagits om att exploatörsdriven planprocess ska tillämpas. Plankostnadsavtal tas sedan fram enligt ordinarie principer. Kostnad för kommunens administrativa arbete bekostas av exploatören och regleras i plankostnadsavtalet.

4.5 Utredningar

De utredningar som bedömts vara erforderliga för planarbetet analyseras översiktligt vid projektets uppstart. I enlighet med myndigheternas krav beslutar kommunen om eventuella ytterligare utredningar är nödvändiga under planarbetets gång. I vissa fall kan kommunen bedöma att en specifik utredning bör beställas av kommunen för att den utgörs av kärnfrågor av

känslig karaktär som till stor del innehåller bedömningar och avvägningar av olika intressen, exempelvis stadsmiljö, kulturmiljö och liknande.

Kompetenskraven på konsulter som genomför utredningarna motsvarar kommunens krav vid ramavtal. Grundkraven är att ansvarig konsult ska ha relevant examen och erfarenhet inom sakområdet från likvärdiga uppdrag i en omfattning som krävs med hänsyn till utredningens komplexitet.

Exploatören, dennes planarkitekt eller annan konsult som exploatören anlitar tar fram underlag för upphandling av respektive utredning. Utredningarna ska hålla hög kvalitet och uppfylla myndigheternas krav, så att de ger ett korrekt underlag för detaljplanen. Underlag, fältstudier, beräkningar och hänvisningar ska vara tydligt redovisade. Bedömningar ska vara sakliga, fackmässiga och väl underbyggda. Projektsamordnaren bedömer resultatet av utredningarna. Utredningarna stäms av med kommunal handläggare med kompetens inom utredningens sakområde.

Det juridiska ansvaret för utredningarna ligger på kommunen, varför de ska vara godkända av projektsamordnaren och kommunens sakkunniga innan de läggs som underlag för planförslaget. Exploatören ska ha beredskap för de utredningar som kan komma att behövas för att hantera synpunkter och kunskap om förutsättningarna i övrigt som tillkommer under planprocessen.

4.6 Tidplan

Exploatören tar fram förslag till tidplan. Projektsamordnaren överlämnar mötestider för politisk förankring samt bedömning av tidsåtgång för övrig kommunal hantering i planarbetet.

Tidplanen ska redovisa tider för avstämningar, beslut, samråd, granskning, antagande, utredningar och hantering av frågor som berör annan lagstiftning. Tidplanen ska bygga på realistiska uppskattningar av tidsåtgång för ingående moment inklusive kommunens tid för granskning av handlingar. Genom god samordning av dessa ska en effektiv tidplan eftersträvas.

Projektsamordnaren går igenom förslaget och stämmer av tidplan med övriga funktioner inom kommunen, så att beredskap finns att hantera frågeställningar under processen och fastställer det eller återkommer till exploatören med eventuella justeringar.

Parterna stämmer fortlöpande av tidplanen under ärendets gång och meddelar varandra de justeringar som kan behöva göras och motiv för dessa. Eventuella revideringar av tidplan stäms av i samband med avstämningsmöten mellan projektsamordnaren och exploatören samt mellan projektsamordnaren och kommunens interna projektgrupp. Vardera parten är ansvarig för att skyndsamt meddela eventuella förseningar.

4.7 Kommunikation

Kommunikation mellan exploatören, projektsamordnaren och intern kommunal projektgrupp sker enligt följande.

Projektsamordnaren är exploatörens kontakt med den kommunala förvaltningen under planarbetets gång. Projektsamordnaren svarar på frågor från exploatören, eller vidarebefordrar vid behov till berörda handläggare inom kommunen.

Exploatörens projektledare och planarkitekt ansvarar för att skyndsamt lyfta de frågor till projektsamordnaren, som behöver förankras inom kommunen eller med andra parter. Förankringen kan ske genom att projektsamordnaren tar upp frågan med berörda inom kommunen, förmedlar direktkontakt med exploatören eller att berörda kallas till möte. Exploatören och dennes konsulter deltar vid behov i de möten som erfordras. De ansvarar också för att ta fram det underlag som behövs som underlag för mötena. Frågor av större vikt ska förankras med kommunen.

4.8 Kvalitetssäkring och förankring av handlingar

Projektsamordnaren överlämnar handlingarna till kommunal intern projektgrupp och samlar in deras synpunkter och kommentarer för att därefter översända dem till exploatörens projektledare. Projektsamordnaren kommunicerar eventuella synpunkter med exploatörens projektledare och planarkitekt, som sedan ansvarar för att erforderliga revideringar genomförs. När projektsamordnaren i samråd med kommunal intern projektgrupp bedömer att handlingarna är klara, tas ärendet upp till politiskt beslut.

4.9 Möten, dagordning och minnesanteckningar

Vid möten mellan exploatören, dennes konsulter och kommunen ansvarar exploatören för dagordning och minnesanteckningar som ska godkännas av Projektsamordnaren n.

Projektsamordnaren tar fram dagordning för interna möten inom kommunen och upprättar minnesanteckningar för de möten som projektsamordnaren håller i och där exploatören inte medverkar. Relevant information förs vidare till exploatören genom projektsamordnaren.

Minnesanteckningar bör innehålla slutsatser om:

- vad man kommit överens om vid mötet
- vilka frågor som kvarstår, hur detta avses hanteras och vem som har ansvaret för respektive frågeställning samt tidpunkt för färdigställande
- tidpunkt för nästa möte
- tidplan
- projektekonomi

Det ska tydligt framgå vilka som blivit kallade till mötet samt vilka som deltagit. Det ska även framgå vem som framfört synpunkter och vem som har ansvar att hantera synpunkterna.

4.10 Grundkarta och fastighetsförteckning

Exploatören tar initiativ till beställning av grundkarta och fastighetsförteckning i enlighet med kommunens rutiner. För att säkerställa kvaliteten på grundkarta och fastighetsförteckning upprättar kommunen dessa. Debitering sker enligt fastställd taxa.

4.11 Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen genom projektsamordnaren ansvarar för Undersökning av betydande miljöpåverkan då den inrymmer myndighetsutövning (innebär planen betydande miljöpåverkan eller inte).

Exploatören överlämnar sakupplysningar som krävs som underlag för miljöbedömning till projektsamordnaren.

Projektsamordnaren upprättar Undersökning av betydande miljöpåverkan med berörda parter inom kommunen. Därefter genomför projektsamordnaren samråd med länsstyrelsen och meddelar resultatet av Undersökning av betydande miljöpåverkan så snart som möjligt till exploatören genom projektledaren. I det fall en miljökonsekvensbeskrivning erfordras, tas denna fram och bekostas av exploatören. Miljökonsekvensbeskrivningen ska, som alla andra handlingar, godkännas av projektsamordnaren.

4.12 Gestaltungsförslag och illustrationer

Exploatören tar fram förslag till gestaltning av det projekt som planen avser samt de illustrationer, volym – och skuggstudier som krävs för att bedöma och redovisa förslaget under planprocessen.

4.13 Plankartan, planbestämmelser och planbeskrivning

Samtliga planhandlingar ska upprättas enligt aktuell lagstiftning (lagar, förordningar och prejudicerande rättsfall), Boverkets föreskrifter och vägledningar, samt kommunens mallar och rutiner. Projektsamordnaren lämnar över lista med mål- och styrdokument, som finns tillgängliga på kommunens webbplats samt relevanta mallar och rutiner.

Exploatören och dennes planarkitekt ska se till att handlingarna överensstämmer med planbesked. Planförslaget ska också stämma med översiktliga planer om inte annat framgår av planbesked och eventuellt program. Förslag till planhandlingar ska översändas till Projektsamordnaren för genomgång. De justeringar som projektsamordnaren efterfrågar ska införas i handlingarna. Vid behov ska avstämningar göras genom möten med projektsamordnaren, exploatören och dennes planarkitekt, samt anlitate konsulter. Exploatörens planarkitekt ska utföra handlingar som objektivt redovisar projektområdets förutsättningar samt projektets innebörd och konsekvenser. Handlingarna ska vara författade på ett sakligt och förståeligt sätt. Kommunala mål och krav ska tydligt framgå, liksom hur de uppnås i förslaget. Motstående allmänna och enskilda intressen ska klart framgå samt vilka avväganden som har genomförts.

4.14 Tillstånd enligt annan lagstiftning

Exploatören ska se till att de ansökningar som erfordras för att planen ska kunna antas och genomföras lämnas in så snart det är möjligt, samt att komplettera med sådant underlag som krävs för att ansökan ska kunna hanteras av ansvarig myndighet. Detta kan t.ex. avse biotopskydd, fornlämningar, miljötillstånd eller fastighetsrättsliga åtgärder. Kopior ska skyndsamt sändas till Projektsamordnaren för kännedom och diarieföring.

4.15 Samråd

Projektsamordnaren ska godkänna samtliga handlingar innan beslut om samråd/granskning tas av byggnadsnämnden.

Projektsamordnaren svarar för utskick, utställning, redovisning på kommunens webbplats, mottagande av yttranden samt annonsering och annan administration av samrådet. Projektsamordnaren förbereder eventuellt samrådsmöte tillsammans med kommunal intern projektgrupp och byggnadsnämnden. Exploatören eller dennes planarkitekt bistår med presentationer och annat underlag samt är beredd på att besvara frågor om projektet på mötet.

4.16 Samrådsredogörelse och uppdatering av handlingar

Inkomna yttranden under samråd hanteras av Projektsamordnaren och sänds snarast över till både exploatören och dennes planarkitekt. Projektsamordnaren stämmer av de förändringar som krävs med anledning av inkomna samrådssynpunkter med exploatörens projektledare, intern kommunal projektgrupp och övriga berörda myndigheter. Kommunen ansvarar för att upprätta förslag till samrådsredogörelse vilket innefattar avvägningar (moment av myndighetsutövning) och förslaget kommuniceras med exploatören.

Eventuella ändringar/uppdateringar av planhandlingar görs av exploitören.

4.17 Granskning

Principerna för framtagande av granskningshandlingar sker enligt samma principer som framtagande av samrådshandlingarna.

Vid behov ska mark- och exploateringsenheten i samverkan med exploitören ta fram ett förslag till exploateringsavtal.

Granskning sker enligt kommunens ordinarie rutiner.

4.18 Granskningsutlåtande

Principerna för upprättande av granskningsutlåtande sker enligt samma principer som upprättande av samrådsredogörelse.

4.19 Antagande

Principerna för framtagande av antagandehandlingar sker enligt samma principer som framtagande av samråds- och granskningshandlingar.

En detaljplan antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige har, i enlighet med plan- och bygglagen och kommunallagen, delegerat till byggnadsnämnden att anta en detaljplan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Detaljplaner som hanteras med utökad planförfarande antas alltid av kommunfullmäktige.

Om det är aktuellt ska genomförandeavtal/exploateringsavtal vara undertecknat och ha vunnit laga kraft innan planen förs till antagande.

Projektsamordnaren ansvarar för praktiska rutiner enligt gällande arbetsrutiner på planenheten.

4.20 Genomförande

Efter det att planen vunnit laga kraft ansvarar exploitören för planens genomförande om inte annat framgår av genomförandebeskrivning och eller exploateringsavtal.

Kommunen ansvarar för arkivering och utskick till myndigheter.