



Prioritering av detaljplaner

RIKTLINJER

Typ av styrdokument	Riktlinjer
Beslutsinstans	Byggnadsnämnden
Fastställd	2022-10-26, § 116
Diarienummer	BN 2022/00078
Giltighetstid	Fr.o.m. 2022-11-01 och tillsvidare
Dokumentet gäller för	Stadsbyggnadsavdelningen
Dokumentansvarig	Stadsbyggnadschef
Tidpunkt för aktualitetsprövning	En gång per mandatperiod

Förord

Dessa riktlinjer bedöms vara viktiga för att formalisera och säkerställa att prioriteringen av planärenden sker på tydliga grunder. Det är Byggnadsnämnden som beslutar om prioriteringen av detaljplaner och dessa riktlinjer underlättar också för att säkra en lika behandling av olika aktörer.

Innehåll

Förord	2
Inledning, bakgrund & syfte	4
Bakomliggande faktorer	5
Vision och flerårsplan.....	5
Översiktsplan	5
klimatstrategi	5
Strategi för bostadsförsörjning	6
Mark- och Exploateringsinvesteringar	6
Personalresurser.....	6
Handelsstrategi	7
Trafikstrategin	7
Prioriteringsgrunder.....	8

Inledning, bakgrund & syfte

Reglering av användning av mark- och vattenområden är enligt plan- och bygglagen en kommunal angelägenhet. Användningarna regleras främst genom detaljplaner vars framtagande beslutas av kommunen.

Detaljplaneläggning syftar till att mark- och vattenområden används till de ändamål de är mest lämpade för. Lämpligheten bedöms bland annat med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väldefinierad och lagstadgad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Planläggning initieras antingen av att kommunen själv begär ett planuppdrag eller att en exploatör eller fastighetsägare begär ett planbesked. Byggnadsnämnden ska då besluta om kommunen har för avsikt att påbörja ett planarbete.

Den process och prövning av lämplighet som framtagande av detaljplan innebär kan vara komplex och omfatta flertalet frågor som ska hanteras. Det kan därmed ta lång tid från uppdrag till antagen detaljplan. Processen ställer också krav på kunskap och erfarenhet inom förvaltningen.

Falköpings kommun har under ett antal år upplevt ett högt exploateringsstryck med behov av både ny detaljplanelagd mark och möjlighet till förtätnings- och utvecklingsprojekt.

Att planläggning tar tid kombinerat med förhållandevis högt exploateringsstryck resulterar i att en prioritering mellan olika planuppdrag är nödvändig. För att detaljplanerna ska prioriteras likvärdigt krävs tydliga riktlinjer.

Dessa riktlinjer syftar till att underlätta och förtydliga prioritering av detaljplaneuppdrag.

I Falköpings kommun prioriteras planärenden i en fyrgradig skala där prioritering 1 är högst och 4 är lägst. Högst prioriterade ärenden arbetas med i första hand, därefter i en fallande skala. Ärenden som har lägst prioritering (fyra) är sådana där det finns ett planuppdrag men där inget aktivt arbete pågår. En lista över detaljplaneärenden, deras prioritering och aktuella status presenteras för och beslutas av byggnadsnämnden vid varje nämndssammanträde.

Bakomliggande faktorer

Detta avsnitt beskriver de bakomliggande faktorer som påverkar prioriteringen av detaljplaneärenden i Falköpings kommun.

Det finns ett antal strategier, policyer, styrdokument och liknande som styr och underlättar kommunens verksamhet. Den fysiska planeringen i kommunen ska förhålla sig till dessa där de är applicerbara men även antagna planeringsdokument så som översiktsplanen.

Kommunens verksamhet har också ekonomiska ramar att förhålla sig till. Vid detaljplanläggning uppstår ofta investeringskostnader för kommunen i form av anläggande av allmän plats så som parker, gator och torg. Prioriteringen av en plan måste därför stämmas av mot kommunens mark- och exploateringsbudget som framgår av kommunens flerårsplan.

Vision och flerårsplan

Verksamheten i Falköpings kommun inklusive dessa riktlinjer förhåller sig till Falköpings kommuns vision om Det Goda Livet och de fyra målen i kommunens flerårsplan som preciserar visionen:

1. Ett socialt hållbart Falköping
2. Ett attraktivare Falköpings Kommun
3. Ett näringsliv som utvecklas
4. Kommunens organisation ska vara utvecklande och förnyande med en tillitsbaserad styrning.

Översiktsplan

I översiktsplanen anges den framåtsyftande övergripande markanvändningen för hela kommunen. Avvägningar görs mellan olika allmänna intressen och ställningstaganden presenteras som blir vägledande i efterföljande reglering av mark. Sådana ställningstaganden utgör ett underlag till vilka detaljplaner som ska prioriteras. Dessa kan i huvudsak sammanfattas till:

- Förtätning eller omvandling på redan ianspråktagen mark.
- Byggnation ska i huvudsak lokaliseras nära tåg- eller bussförbindelser
- Blandade bebyggelseområden ska eftersträvas.
- Utvecklingsmöjlighet för detaljhandel i hela kommunen.
- Utvecklingsmöjlighet för etablerade och nya företag.

klimatstrategi

En klimatstrategi är ett styrdokument som ska vara vägledande i kommunens verksamheter för att eftersträva minskade utsläpp av växthusgaser. Sammanfattningsvis har strategin följande påverkan på prioriteringen av planer:

- Gång, cykling och kollektivt resande ska gynnas både inne i staden och på landsbygden.
- Möjlighet till effektiva och klimatvänliga godstransporter ska fortsatt gynnas.
- Brukningsvärd jordbruksmark ska bevaras i linje med kommunens översiktsplan.

Strategi för bostadsförsörjning

Kommuner har ansvar för att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun besluta om riktlinjer för bostadspolitik som också blir viktig i den strategiska planeringen och prioriteringen av planer. Riktlinjerna ska bygga på en analys av bostadsmarknaden och prognoser kring befolkningsutvecklingen. Sammanfattningsvis konstateras att befolkningen bedöms fortsätta att öka, likaså andelen äldre. Trångboddheten har ökat och rörlighet i bostadsbeståndet bör eftersträvas. En god planberedskap med exploaterbar färdigplanerad mark krävs eftersom inte alla planer genomförs.

Mark- och Exploateringsinvesteringar

Exploateringsbudgeten tas fram under kommunens årliga övergripande budgetprocess och är en del av kommunens flerårsplan. Budgeten sträcker sig fem år framåt och en förvaltningsövergripande arbetsgrupp förslår eventuella justeringar i befintliga projekt samt föreslår nya utbyggnadsprojekt. Flerårsplanen antas av kommunfullmäktige.

De projekt som ingår i budgeten berör utbyggnad av allmän plats och anläggningar som kan kopplas till genomförande av detaljplaner. Alltså ingår inte byggprojekt för uppförande av byggnader eller rena VA-projekt för uppdatering av befintligt ledningsnät. Trafiklösningar som orsakas av exploatering kan ingå (t.ex. en rondell istället för korsning på grund av ökad trafik från ett exploateringsområde). Även utbyggnad av järnvägsspår ingår i exploateringsbudgeten.

Personalresurser

De personella resurserna är en viktig faktor som framförallt avgör kapaciteten att producera detaljplaner. Det är främst antalet anställda planarkitekter som avgör hur många detaljplaner som kan arbetas med samtidigt och därmed antalet detaljplaner som kan inneha samma prioritet. En smidig planprocess och genomförande ställer dock också krav på resurser i flertalet andra kommunala verksamheter, exempelvis VA-avdelningen, Park- och gatuavdelningen samt Mark- och exploateringsenheten. Antalet detaljplanärenden som pågår samtidigt i relation till antalet planarkitekter och planernas komplexitet påverkar även hur lång tid det tar att färdigställa varje detaljplan.

Ett alternativ till anställning av planarkitekt är att plankonsulter anlitas eller att en exploitör ansvarar för framtagandet av planhandlingar. Dessa

alternativ innebär dock fortsatta krav på kommunens planarkitekter vad gäller granskning av handlingar och i stor utsträckning handledning av konsulter. En exploatörsdriven planprocess innebär att kommunen och exploatören samarbetar i planarbetet inför en byggnation och att ansvaret att driva fram planprocessen ligger på exploatören. I en sådan process ska kommunen också säkerställa kvaliteten, rättssäkerheten och långsiktigheten i planeringen. Exploatörsdriven planprocess ska ses som ett komplement till kommunens eget planarbete. Det finns framtagna riktlinjer för ett sådant arbete.

Handelsstrategi

Strategin anger målsättningar med handelns utveckling i Falköping men anger även en struktur för att säkerställa att utvecklingen sker utan konkurrens mellan främst de olika delarna av Falköpings stad.

Huvudsakligen är målsättningen att utflödet av köpkraft från Falköping till omkringliggande region ska minskas. Nuvarande strukturer ska bevaras och utvecklas och gynnsamma förutsättningar skapas för en expansiv näring. De tre handelsområdena Falköpings Centrum, Ållebergs Center och Ranten ska bibehållas och utvecklas i samklang. Det är alltså viktigt att rätt sorts handel etableras på rätt plats i staden.

Trafikstrategin

Styrdokumentet är vägledande när det kommer till utveckling och planering av trafiksystemet i kommunen. Detta innebär inverkan på den fysiska planeringen av marken och därmed prioriteringen av planer.

Sammanfattningsvis framgår att rätt trafikslag ska användas vid rätt resa eller rätt del av resan och att de olika trafikslagets styrkor ska tillvaratas i planeringen.

Prioriteringsgrunder

Tidigare beskrivna bakomliggande faktorer sammanfattas till ett antal prioriteringsgrundande punkter. Det är utifrån dessa punkter som Falköpings kommun prioriterar detaljplaner. Detaljplaner som:

- Innebär en förtätning och effektivt utnyttjande av befintliga strukturer ska prioriteras.
- Innebär bostadsutveckling med närhet till gång- och cykelvägar eller kollektivtrafik ska prioriteras.
- Skapar möjlighet för nyetablering eller utveckling av företag ska prioriteras.
- Medför möjlighet till reducerat utsläpp av växthusgaser genom logistiska lösningar ska prioriteras.
- Möjliggör för blandad bebyggelse ska prioriteras.
- Skapar möjlighet för utveckling av handeln i linje med handelsstrategin ska prioriteras.
- Vid ett genomförande inte innebär några kommunala kostnader eller som innebär kostnader som omfattas av mark- och exploateringsbudgeten och finns upptagna i flerårsplanen ska prioriteras.
- Initierats av en extern exploatör och riskerar att inte följa uppskattad tidsplan ska prioriteras.
- Är av stor vikt för allmännyttig offentlig verksamhet ska prioriteras.

En detaljplan som uppfyller flera eller samtliga av prioriteringsgrunderna ska bedömas få högre prioritet än en detaljplan som endast uppfyller ett fåtal. Innan ett planuppdrag får en slutlig prioritering ska avstämning göras utifrån tillgängliga personella resurser och arbetsbelastning.