

Fastställt: Kommunstyrelsen 2022-01-25

Gäller för: Bollebygds kommun

Dokumentansvarig: Plan- och
exploateringschef

Dnr : **SBN2021/213-2**

Riktlinjer för exploatörssamverkan i detaljplaneprocessen

Vision
Strategi
Plan
Policy
Riktlinjer
Regler

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Syfte	3
1.3 Mål.....	3
2. Förutsättningar.....	4
2.1 Det kommunala planmonopolet	4
2.2 Myndighetsutövning	4
2.3 Rollfördelning	4
3. Förarbete och planprocess	5
3.1 Bedömning av planbesked och exploatörssamverkan.....	5
3.2 Prioritering	5
3.3 Planprogram/Förstudie.....	5
3.4 Planområdets storlek.....	5

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Bakgrunden till riktlinjerna är ett önskemål från kommunstyrelsen att tillföra ytterligare resurser till detaljplaneprocessen, för att på så sätt kunna öka bostadsbyggandet och tillgången på färdigplanerad mark för verksamheter. Som svar på denna efterfrågan ska Bollebygds kommun påbörja ett mer systematiskt arbete med exploatörssamverkan i planprocessen.

Exploatörssamverkan syftar till att möjliggöra för en planprocess där mycket av planarbetet förläggs utanför kommunens organisation. Kommunen har fortsatt kontroll och rådighet över avvägningar, bedömningar och förslag men exploatören ges ökade möjligheter att medverka i processen. En detaljplan som tas fram med exploatörssamverkan innebär alltså att kommunen fortsatt har ansvaret för att driva planprocessen framåt, men exploatören får ökat förtroende för att leverera och tillhandahålla handlingar. Detta sker enligt kommunens anvisningar eftersom kommunen fortsatt behöver uppfylla diverse krav enligt lag.

1.2 Syfte

Syftet med detta styrdokument är att skapa tydliga riktlinjer för hur samverkansformen är tänkt att fungera. Exploatören och kommunen ska genom riktlinjerna, ett rutindokument och plankostnadsavtal få en god förståelse över de förväntningar och åtaganden som präglar arbetet med att ta fram och genomföra en detaljplan genom samverkan.

1.3 Mål

Målsättningen med exploatörssamverkan i detaljplaneprocessen är ökad effektivitet och kortare handläggningstider för detaljplaneplanarbetet i den kommunala organisationen.

2. Förutsättningar

2.1 Det kommunala planmonopolet

Enligt plan- och bygglagen 1 kap. 2 § (2010:900) är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Detta benämns som det *kommunala planmonopolet*. Monopolet innebär att det är kommunen som enskilt avgör var, när, om och hur en detaljplan ska upprättas. Detta ger kommunen en stark position, både gentemot staten och planintressenter som gentemot övriga aktörer och berörda. Eftersom planmonopolet ger kommunen enskild rätt att påbörja ett planarbete kan aldrig en planintressent kräva att detaljplaneläggning ska ske, inte ens om intressenten äger området i fråga.

2.2 Myndighetsutövning

Planprocessen innehåller många delar varav vissa kategoriseras som *myndighetsutövning*. Om kommunen överlämnar delar av ärendeberedningen kvarstår fortsatt det kommunala ansvaret för myndighetsutövningen. I dessa fall är det viktigt att kommunen ställer krav på vederbörlig organisation att agera på ett sådant sätt att den kommunala opartiskheten i myndighetsutövningen kan garanteras, samt att kommunen kan utöva sin roll som företrädare för det allmänna.

För att kunna arbeta fram en detaljplan i samverkan mellan kommun och exploatör är det viktigt att exploatören förstår den kommunala rollen och vad den innebär, eftersom kommunen fortsatt bär det yttersta ansvaret för detaljplanen. Exploatören måste göra det klart för kommunen att denne är beredd att arbeta utifrån de premisser som kommunen anger. Kan inte detta förhållande garanteras och respekteras ska ärendeberedningen helt och hållet kvarstå den kommunala regin.

2.3 Rollfördelning

Vid exploatörssamverkan i planprocessen ska kommunen ge råd, bevaka enskilda och allmänna intressen, stämma av mot översiktsplan och kommunala styrdokument, samt ansvara för myndighetsutövningen i planarbetet. Vidare ska kommunen utse en ansvarig planhandläggare som samordnar arbetet med detaljplanen i samverkan med exploatören. Denne samordnar även den kommunala arbets- och referensgruppen.

Exploatören ska ta fram de handlingar, utredningar och underlag som erfordras för en detaljplan enligt plan- och bygglagens krav och kommunens behov. Exploatören ska vidare ta de initiativ som krävs för deras arbetsuppgifter i planarbetet, så att alla handlingar blir kompletta och detaljplanen kan genomföras. Vidare ska exploatören ha en plankonsult till sin hjälp och utse en samordnare i sin organisation som ska driva det dagliga planarbetet framåt.

Mer information om myndighetsövning och rollfördelning går att finna i samhällsbyggnadsförvaltningens rutindokument för exploatörssamverkan i detaljplaneprocessen under rubriken Projektorganisation.

3. Förarbete och planprocess

3.1 Bedömning av planbesked och exploatörssamverkan

Ansökan om planbesked och bedömning av planens förutsättningar sker med samma rutiner som för övriga planbesked. I planansökan anger exploatören om intresse finns för att ta fram detaljplanen genom exploatörssamverkan.

Ärenden som bedöms kunna bli aktuella med exploatörssamverkan behöver analyseras och resursätas inför uppstart. En förutsättning för en sådan samverkansprocess är att exploatören har tillräcklig kompetens samt resurser för genomförandet av detaljplanen.

Mer om vilken kompetens som krävs specificeras i samhällsbyggnadsförvaltningens rutindokument för exploatörssamverkan i detaljplaneprocessen.

Efter att kommunstyrelsen har gett samhällsbyggnadsnämnden ett planuppdrag och det är dags att påbörja planarbetet, gör plan- och exploateringschefen en bedömning om planen kan göras i samverkan mellan exploatör och kommun, eller inte. I de fall detta anses lämpligt ska beslutet vidare förankras av samhällsbyggnadsnämnden. I de fall plan- och exploateringschefen inte anser att en samverkansprocess är lämplig, beslutas detta via delegation. Delegationsbeslutet går att laglighetspröva enligt kommunallagen (2017:725).

3.2 Prioritering

I vilken ordning kommunen kommer att prioritera planen framgår av kommunstyrelsens planprioritering.

3.3 Planprogram/Förstudie

Kommunen avgör om planarbetet ska föregås av ett planprogram eller en förstudie. Planprogram ska i regel tas fram för större komplexa projekt som är av strategisk vikt för kommunen och där översiktsplanen inte ger tillräckligt tydliga riktlinjer. I sådant fall bekostas detta av kommunen. Kommunens ambition är att behovet av planprogram/förstudie ska vara utrett när planbesked meddelas.

3.4 Planområdets storlek

Kommunen avgör planområdets avgränsning och omfattning. Både privata och kommunala fastigheter kan ingå i planområdet. Avgränsning avgörs med stöd av eventuellt planprogram/förstudie samt övriga kommunala styrdokument.