



Kungsbacka

Exploatör driven planprocess

Riktlinjer

Dokumentegenskaper:	Titel: Exploatör driven planprocess, riktlinjer
Beslutad av:	Kommunstyrelsen 28 maj 2024 § 142, KS 2022-00553
Gäller från:	2024-05-28
Ansvarig förvaltning:	Kommunstyrelsens förvaltning, Samhällsbyggnadskontoret
Kontakt:	Kungsbacka direkt 0300-83 40 00 info@kungsbacka.se Kungsbacka kommun, 434 81 Kungsbacka www.kungsbacka.se

1 Inledning

1.1 Syfte och bakgrund

Sedan 2018 arbetar Kungsbacka kommun med exploatörsdriven planprocess som ett komplement till det ordinarie planarbetet. Exploatörsdriven planprocess innebär att Kungsbacka 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 Kungsbacka 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.

1.2 Generellt om planprocessen

Detaljplanprocessen syftar till att reglera mark- och vattenanvändning för ett specifikt område. Planläggning av mark- och vattenområde är en kommunal angelägenhet och regleras i 1 kap 2§ PBL. Bestämmelserna i 4 kap innehåller vissa ramar, lagar, 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.

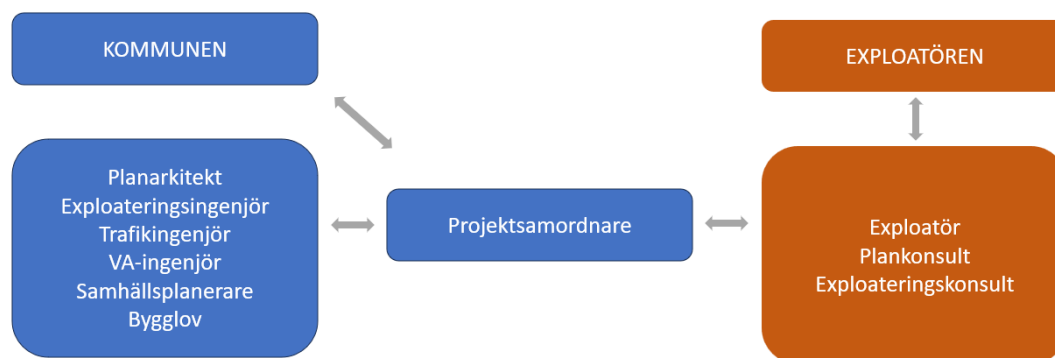
2 Förutsättningar för en exploatörsdriven planprocess

För att Kungsbacka kommun ska godkänna att en exploatör kan driva planprocess i Kungsbacka ska följande villkor uppfyllas:

- Marken är privatägd.
- Området är geografiskt tydligt avgränsat.
- Projektets mål och syfte är beskrivet.
- Påverkan på allmänna intressen är begränsad.
- Exploatören har en egen projektorganisation med plankonsult och exploateringskonsult.
- Exploatören upprättar planhandlingar i de program som kommunen använder.
- Exploatören godkänner kommunens villkor i plankostnadsavtal och eventuellt principavtal.

3 Organisation, roller och ansvar

I Kungsbacka organiseras exploatörsdriven planprocess enligt nedanstående modell. En projektsamordnare utses av kommunen och ansvarar för kommunikation mellan exploatören och kommunen. Exploatörens organisation ska ha kunskap och kompetens för att driva planärendet framåt med kvalitet i både process och färdigt resultat. Exploatören upphandlar konsulter för planarkitekt och exploateringsingenjör som ska godkännas av kommunen innan projektstart.



Övergripande projektorganisation för exploatörsdriven planprocess

3.1 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. Exploatören tar fram planhandlingar och utredningar som kommunen redovisat i projektbeställningen och projektplanen för detaljplanen. 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.

Exploatören ska:

- Producera planhandlingar – planbeskrivning, plankarta inklusive illustrationskarta samt checklista för social hållbarhet och ekosystemtjänster. Handlingar ska upprättas i enlighet med kommunens mallar och standarder.
- Bekosta, beställa och genomföra erforderliga utredningar.
- Bekosta de faktiska kostnader som uppkommer i samband med detaljplanearbetet, 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.

Exploatören ska bekosta planens genomförande det vill säga utbyggnader inom planområdet i enlighet med fattade politiska beslut. I övrigt uppfylla sina åtaganden enligt tecknade avtal med kommunen.

3.2 Kommunens roll och ansvar

Ansvaret för upprättandet av detaljplanen ligger fortfarande på kommunen, och det ska finnas en tydlig gräns för hur mycket exploatören 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 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 exploatörsdriven planprocess.
- Avgöra planområdets avgränsning och omfattning.
- Ta fram en projektbeställning och projektplan för detaljplanen.
- Ta fram plankostnadsavtal enligt ordinarie principer.
- Ta fram principavtal enligt ordinarie principer.
- Ansvara för myndighetsutövning och politiska beslut bland annat uppstartsmöte, samråd, granskning, antagande.
- Ansvara för utredning om miljökonsekvenser och beställa miljökonsekvensbeskrivning (MKB) vid behov.
- Granska exploatörens 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
- Publicera information om planarbetet via kommunens web och vara kontaktperson mot allmänheten

4 Exploatörsdriven planprocess

4.1 Projektbeställning och projektplan

Prioritering av inkomna planansökningar med önskemål om exploatörsdriven planprocess sker enligt rutiner för planansökningar i allmänhet. När projektet avses att startas upprättar kommunen en projektbeställning och projektplan för detaljplanen. Projektbeställningen och projektplanen beskriver projektets uppdrag, projektorganisation, direktiv till planläggning, behov av utredningar och tidplan och ligger till grund för planarbetet.

4.2 Utredningar

De utredningar som bedömts vara erforderliga för planarbetet finns beskrivna i projektbeställningen. 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. Konsult som exploatören anlitar tar fram underlag för upphandling av respektive utredning enligt kommunens mallar till förfrågningsunderlag för beställning av respektive utredning.

Utredningarna ska hålla hög kvalitet och uppfylla myndigheternas krav, så att de ger ett korrekt underlag för detaljplanen. Utredningarna ska vara granskade av exploatören innan de skickas till kommunen för granskning. Projektsamordnaren och kommunens handläggare med kompetens inom utredningens sakområde bedömer resultatet av utredningarna. 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.

4.3 Tidplan

En översiktlig tidplan för planarbetet finns beskriven i projektbeställningen. En mer detaljerad tidplan för detaljplanen föreslås av exploatören på startmötet. Tidplanen kan revideras under planprocessens gång.

4.4 Avtal

De avtal som bedömts vara relevanta för framtagandet av detaljplanen finns beskrivna i projektbeställningen. Exploatören ska äga fastigheten/erna som ska exploateras. Om exploatören inte äger fastigheterna krävs en fullmakt för att få planlägga fastigheten/erna.

Plankostnadsavtal tas fram av kommunen innan detaljplanearbetet startar. Plankostnadsavtal upprättas och tecknas mellan fastighetsägaren/exploatören och kommunen. Avtalet innehåller olika delarna som kommunen tar betalt för i framtagandet av detaljplanen. I plankostnadsavtalet förbinder sig fastighetsägaren/exploatören att driva exploatörsdriven planprocess för fastigheten/erna.

Principavtal ska vanligtvis tecknas mellan fastighetsägaren/exploatören och kommunen inför start av detaljplanearbetet. Principavtal innebär en översiktlig beskrivning av vilka åtgärder med mera fastighetsägaren/exploatören respektive kommunen åtar sig att utföra och bekosta.

Principavtal följs upp av ett exploateringsavtal som upprättas under detaljplanearbetet mellan fastighetsägaren/exploatören och kommunen.

Exploateringsavtal tas fram av kommunen och innehåller ansvar- och kostnadsfördelning för genomförandet.

4.5 Kommunikation

Kommunikation mellan exploatören, projektsamordnaren och 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.

Exploatören dennes 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 material som behövs som underlag till mötena. Frågor av större vikt ska förankras med kommunen.

4.6 Kvalitetssäkring och förankring av handlingar

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

4.7 Möten, dagordning och anteckningar

Kommunen kallar till startmöte med exploatören och dennes konsulter. På startmötet går kommunens projektsamordnare igenom projektbeställning och projektplan för detaljplanen och klargör ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören.

Avstämningsmöten med kommunens projektgrupp och exploatören hålls under framtagande av samrådsförslag, granskningsförslag och antagandeförslag.

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

4.8 Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

Exploatören och dennes konsulter tar fram förslag till Undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunen ansvarar för Undersökning av betydande miljöpåverkan eftersom den inrymmer myndighetsutövning. Projektsamordnaren samråder med berörda parter inom kommunen. Miljöbedömningen samråds med länsstyrelsen i samband med samrådsförslaget för detaljplanen.

I det fall en miljökonsekvensbeskrivning erfordras, tas denna fram av kommunen men utredningen bekostas av exploatören.

4.9 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.

4.10 Plankarta 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 projektbeställningen. 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.

4.11 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 till exempel avse biotopskydd, fornlämningar, miljötillstånd eller fastighetsrättsliga åtgärder. Underlaget skickas till projektsamordnaren för kännedom och diarieföring.

4.12 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 projektgrupp och byggnadsnämnden. Exploatören eller dennes planarkitekt bistår med presentationer och annat underlag samt är beredd på att besvara frågor om projektet på mötet.

4.13 Samrådsredogörelse och uppdatering av handlingar

Inkomna yttranden under samråd hanteras av projektsamordnaren och översänds till både exploatören och dennes planarkitekt. Projektsamordnaren stämmer av de förändringar som krävs med anledning av inkomna samrådssynpunkter med exploatören, kommunal projektgrupp och övriga berörda myndigheter. Kommunen ansvarar för samrådsredogörelse vilket innefattar avvägningar (moment av myndighetsutövning). Eventuella ändringar/uppdateringar av planhandlingar görs av exploatören.

4.14 Granskning

Principerna för framtagande av granskningshandlingar sker enligt samma principer som framtagande av samrådshandlingarna. Vid behov ska mark- och exploateringsavdelningen i samverkan med exploatören ta fram ett förslag till exploateringsavtal.

Granskning sker enligt kommunens ordinarie rutiner.

4.15 Granskningsutlåtande

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

4.16 Antagande

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

En detaljplan antas av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden. Detaljplaner som hanteras med utökat planförfarande antas alltid av kommunfullmäktige. Om det är aktuellt med exploateringsavtal ska det godkännas innan detaljplanen antas. Projektsamordnaren ansvarar för praktiska rutiner enligt gällande arbetsrutiner.

4.17 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.