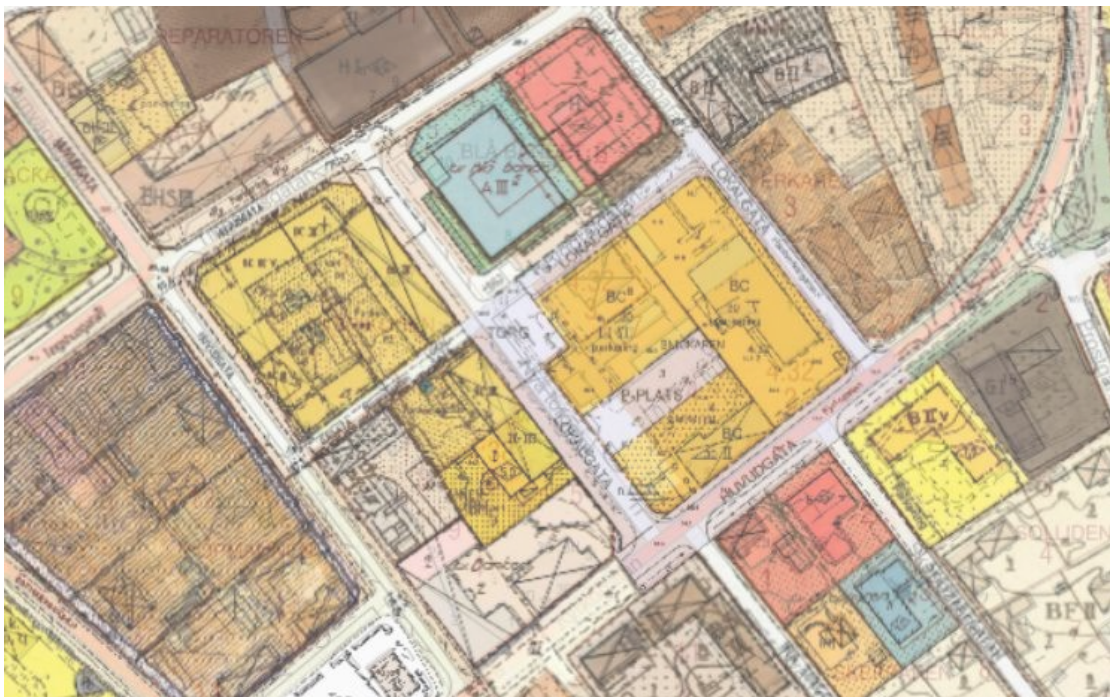


# Riktlinjer för exploatörsdrivna planprocesser Torsby kommun



Antagen av kommunstyrelsen i Torsby kommun 2023-11-06 § 163

## Innehåll

Innehåll .....	2
Bakgrund och syfte .....	3
Kommun- eller exploatörsdrivna planprocesser .....	3
Nya lagkrav för digitala detaljplaner .....	3
Riktlinjernas syfte.....	3
Kort om detaljplaner och planprocesser .....	4
Kommunens krav vid exploatörsdriven planprocess.....	5
Fysiska förutsättningar som ska vara uppfyllda .....	5
Krav på exploatörens plankonsulter .....	5
Fördelning av kostnad.....	6
Fördelning av ansvar .....	6
Samråd .....	6
Granskning.....	7
Antagande .....	8
Laga kraft.....	9
Bilagor .....	9
Bilaga 1 Plankostnadsavtal .....	9
Bilaga 2 Personuppgiftsbiträdesavtal.....	9
Bilaga 3 Informationssäkerhetsavtal .....	9

# Bakgrund och syfte

## Kommun- eller exploatörsdrivna planprocesser

Kommunen har planmonopol enligt 1 kap 2 § plan och bygglagen. Det innebär att det är kommunen som avgör var, när och hur en detaljplan ska upprättas. Kommunen styr och har kontroll över hela planärendet.

En detaljplaneprocess kan vara kommundriven eller exploatörsdriven. I en kommundriven planprocess tar kommunen fram handlingar, driver och bekostar planprocessen. I en exploatörsdriven planprocess är det istället exploatören som leder och bekostar arbetet med planen. Oavsett vilken planprocess som tillämpas har kommunen myndighetsansvaret, vilket innebär att kommunen ska se till att planprocessen är rätts- och kvalitetssäker. Kommunen ansvarar även för att göra avvägningar mellan olika intressen.

En del kommuner tillämpar endast kommundrivna planer, medan andra även tillåter exploatörsdrivna planprocesser. I Torsby kommun tillämpas båda processerna.

## Nya lagkrav för digitala detaljplaner

Nya lagkrav för digitala detaljplaner innebär att planer påbörjade från och med den 1 januari 2022 ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Digital hantering och utbyte av information innebär nya utmaningar. Bland annat gällande informationssäkerhet, arkivering och utbytesformat.

Torsby kommun har ett eget planverktyg för att upprätta digitala detaljplaner och planbeskrivningar. Med hjälp av verktyget säkerställer kommunen att lagkraven efterföljs vid kommundrivna planer, däremot behövs rutiner för hur digitala planer ska hanteras i en exploatörsdriven planprocess.

## Riktlinjernas syfte

Riktlinjerna avser att tydliggöra vad som förväntas av olika parter vid exploatörsdrivna planprocesser. Dokumentet riktar sig främst till kommunens planhandläggare, exploatörer och konsulter, men bedöms även vara av intresse för till exempel allmänheten och näringslivet.

Riktlinjerna bedöms bidra till en transparent, rättssäker och kvalitetssäker planprocess.

## Kort om detaljplaner och planprocesser

En detaljplan är ett dokument som talar om hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst geografiskt område. Genom detaljplanen styrs utformning av mark, byggnader och vegetation.

Planen består alltid av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är juridiskt bindande och reglerar markanvändningen och bebyggelsen. Planbeskrivningen är till för att förklara hur plankartan ska tolkas. I planbeskrivningen anges bland annat syftet med planen, planbestämmelsernas motiveringar och hur planen avses genomföras. Ibland finns ytterligare handlingar bifogade till planerna (utredningar, illustrationer med mera).

Detaljplaner tas fram genom en demokratisk process där berörda har möjlighet att tycka till. Hur processen ser ut styrs av plan- och bygglagen (se illustration nedan).

Ibland initierar kommunen själva ett planarbete. I de fallen inleds processen direkt med ett uppdrag. Ofta kommer initiativet istället från en byggherre eller exploatörer. Då inleds processen med ett planbesked.

### Begränsat förfarande



### Standardförfarande



### Utökat förfarande



# Kommunens krav vid exploatörsdriven planprocess

## Fysiska förutsättningar som ska vara uppfyllda

Syftet med exploatörsdrivna planer är att effektivisera planprocessen och möta efterfrågan från exploatörer som vill bygga på sin mark.

För att Torsby kommun ska godkänna att en exploatör kan driva planprocessen ska följande villkor uppfyllas:

- Marken är privatägd eller avser övergå i privat ägo när planen vinner laga kraft.
- Exploatören ska underteckna kommunens plankostnadsavtal (bilaga 1).
- Exploatörens konsulter uppfyller Torsby kommuns krav på plankonsulter (se lista nedan).

## Krav på exploatörens plankonsulter

Torsby kommun har krav på plankonsult som är anlita av exploatören. Syftet är bland annat att säkerställa att konsulten har rätt kompetens och att personuppgifter och annan information hanteras korrekt.

Följande krav ställs på exploatörens plankonsult:

- Konsulten ska kunna uppvisa relevanta referensprojekt och vid förfrågan ska referens kunna lämnas.
- Konsulten ska upprätta plankartan enligt gällande föreskrifter (BFS 2020:5). Konsulten ska upprätta planhandlingarna i det system som kommunen använder eller kunna leverera planhandlingar i myCarta planjobb (\*.gpkg). Om konsulten inte kan uppfylla detta krav har kommunen rätt att ta ut avgift för det arbete som krävs för att omvandla filerna till ovanstående format (regleras i separat plankostnadsavtal).
- Konsulten ska upprätta planbeskrivning enligt gällande föreskrifter (BFS 2020:8). Om konsulten inte kan uppfylla denna punkt har kommunen rätt att ta ut kostnad för det arbete som krävs för att föreskriften efterföljs (regleras i separat plankostnadsavtal).
- Konsulten ska använda kommunens mallar för plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.
- Konsulten ska underteckna kommunens personuppgiftsbiträdesavtal respektive informationssäkerhetsavtal (bilaga 3 och 4).

## Fördelning av kostnad

I en exploatörsdriven planprocess står exploatören för alla kostnader relaterade till planläggningen. Detta innefattar kostnader för att upprätta planhandlingar (plankarta, planbeskrivning), tillhörande underlag och utredningar (grundkarta, MKB, geoteknik, med mera) samt faktiska kostnader som uppkommer i samband med detaljplanarbetet (kostnader för handläggning, administration med mera).

Kostnadsfördelningen regleras i plankostnadsavtal mellan exploatör och kommun.

## Fördelning av ansvar

### Samråd

#### Exploatörens ansvar

- På kommunens begäran närvara på samrådsmöten med allmänheten och/eller myndigheter
- Beställa erforderliga utredningar
- Ta fram undersökning om betydande miljöpåverkan enligt kommunens mall
- Ta fram ett förslag till plankarta efter Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.
- Ta fram ett förslag till plan-och genomförandebeskrivning enligt wordmall.

#### Kommunens ansvar

- Bestämma samrådsretsens avgränsning
- Upprätta fastighetsförteckning (kan överlåtas på exploatör)
- Samråda med allmänheten, inklusive ansvar för eventuella samrådsmöten
- Dialog med myndigheter (Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket med flera)
- Granska exploatörens planhandlingar
- Politisk beredning av ärende
- Utskick och anslag
- Diarieföring och administration
- Grundkarta (kan överlåtas på exploatör)
- Fastighetsbestämning

Följande ska vara klart och granskat av kommunen innan handläggare skriver fram förslag till beslut:

- Plankarta inklusive grundkarta, upprättad enligt BFS 2020:5 (.pdf samt myCarta planjobb (.gpkg) eller .dwg).
- Plan-och genomförandebeskrivning (.pdf).
- Utredningar, fastighetsförteckning och övrigt underlagsmaterial (.pdf).

## Granskning

### Exploatörens ansvar

- På kommunens begäran närvara på samrådsmöten med allmänheten och/eller myndigheter
- Beställa eventuella kompletterande utredningar
- Göra justeringar av plankarta och plan-och genomförandebeskrivning.
- Skicka plankarta och plan-och genomförandebeskrivning till kommunen

### Kommunens ansvar

- Skicka inkomna synpunkter till exploatören.
- Bjuda in till avstämningsmöte med exploatören
- Samråda med allmänheten, inklusive ansvara för eventuella samrådsmöten
- Dialog med myndigheter (Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket med flera
- Genomföra teknisk granskning av plankartan och eventuell handpåläggning beroende på leveransformat
- Tagga planbeskrivningen och utföra övriga justeringar för att planbeskrivningen ska följa BFS 2020:8
- Ta fram förslag på samrådsredogörelse (kan överlätas på exploatören)
- Upprätta utkast på eventuellt exploateringsavtal
- Politisk beredning av ärende
- Utskick och anslag
- Diarieföring och administration
- Uppdatera fastighetsförteckning (kan överlätas på exploatören)
- Uppdatera grundkarta (kan överlätas på exploatören)

Följande ska vara klart och granskat av kommunen innan handläggare skriver fram förslag till beslut:

- Plankarta inklusive grundkarta enligt BFS 2020:5 (.pdf samt myCarta planjobb (.gpkg). Har plankartan upprättats i annat format ska leverans ske i .pdf, .dwg och .json).

- Plan-och genomförandebeskrivning (.pdf och .docx).
- Utredningar, fastighetsförteckning och övrigt underlagsmaterial (.pdf).

## Antagande

### Exploatörens ansvar

- På kommunens begäran närvara på samrådsmöten med allmänheten och/eller myndigheter
- Beställa eventuella kompletterande utredningar
- Göra justeringar av plankarta och planbeskrivning
- Göra justeringar av plankarta och plan-och genomförandebeskrivning.
- Skicka plankarta och plan-och genomförandebeskrivning till kommunen
- Godkänna eventuellt exploateringsavtal

### Kommunens ansvar

- Skicka inkomna synpunkter till exploatören.
- Bjuda in till avstämningsmöte med exploatören
- Samråda med allmänheten, inklusive ansvara för eventuella samrådsmöten
- Dialog med myndigheter (Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket med flera)
- Genomföra teknisk granskning av plankartan och eventuell handpåläggning beroende på leveransformat
- Tagga planbeskrivningen och utföra övriga justeringar för att planbeskrivningen ska följa BFS 2020:8
- Ta fram förslag på granskningsutlåtande (kan överlåtas på exploatören)
- Ta fram exploateringsavtal
- Politisk beredning av ärende
- Utskick och anslag
- Diarieföring och administration
- Uppdatera fastighetsförteckning (kan överlåtas på exploatören)
- Uppdatera grundkarta (kan överlåtas på exploatören)

Följande ska vara klart och granskat av kommunen innan handläggare skriver fram förslag till beslut:



- Plankarta inklusive grundkarta enligt BFS 2020:5 (.pdf samt myCarta planjobb (.gpkg). Har plankartan upprättats i annat format ska leverans ske i .pdf, .dwg och .json).
- Plan-och genomförandebeskrivning (.pdf och .docx).
- Utredningar, fastighetsförteckning och övrigt underlagsmaterial (.pdf).
- Eventuellt exploateringsavtal eller andra genomförandeavtal

## Laga kraft

Kommunen hanterar hela laga kraftskedet:

- Meddelar laga kraft med utskick och anslag.
- Uppdaterar planhandlingarna med laga kraftdatum.
- Levererar planhandlingar till Lantmäteriets nationella geodataplattform.
- Diarieföring och administration.

## Bilagor

### **Bilaga 1 Plankostnadsavtal**

### **Bilaga 2 Personuppgiftsbiträdesavtal**

### **Bilaga 3 Informationssäkerhetsavtal**