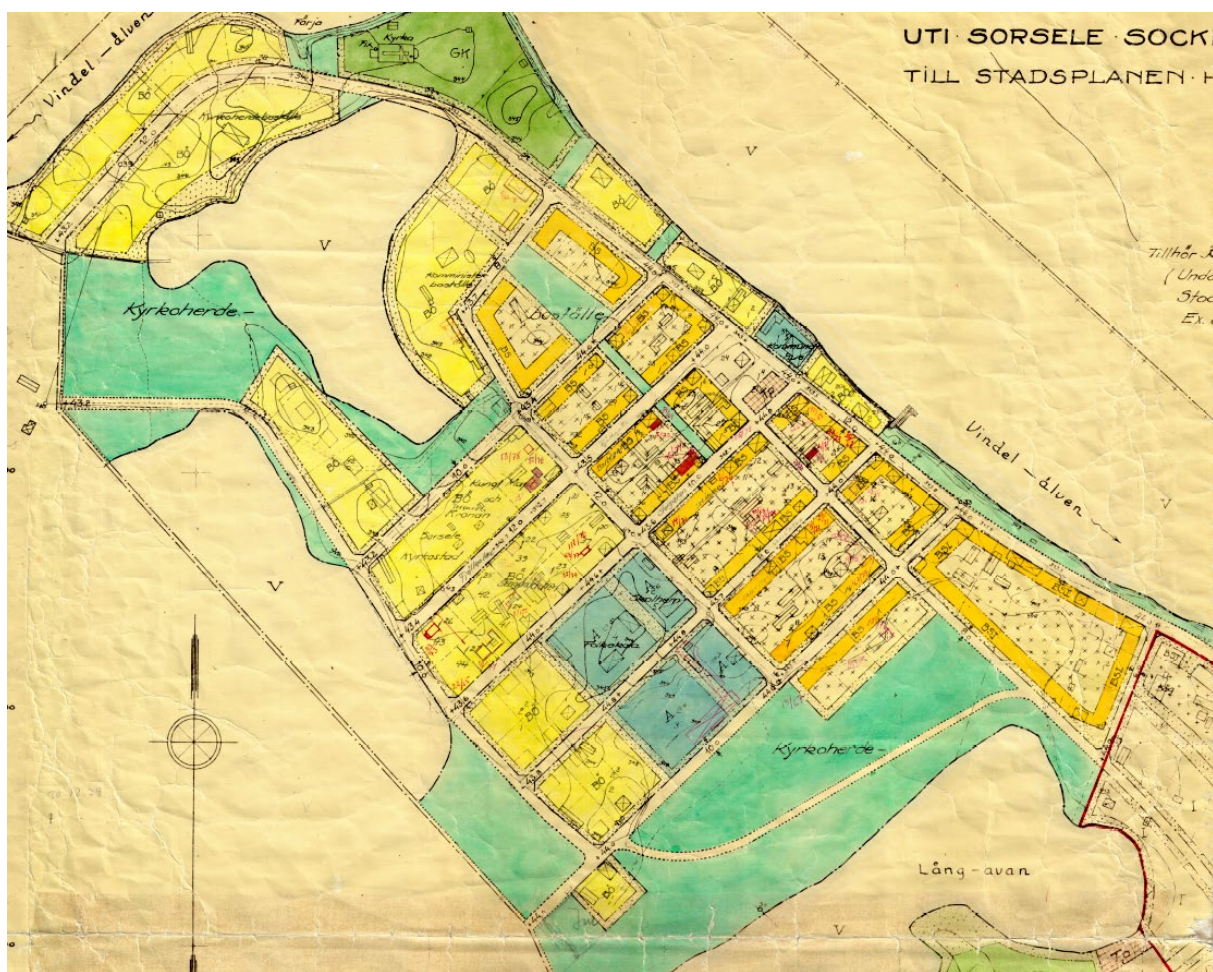


[

Riktlinjer för exploatörsdrivna planprocesser

Sorsele kommun



Dokumenttyp: Riktlinje

Dokumentnamn: Riktlinjer för exploatörsdrivna planprocesser

Beslutat datum: 2025-03-27

Gäller från datum: Klicka eller tryck här för att ange text.

Beslutat av: Samhällsbyggnadsnämnden

Ansvarig: Therese Brännlund

Diarienummer: 2025.97-2410

Dokumentinformation: Klicka eller tryck här för att ange text.

Foton: Del av Sorseles första detaljplan

Innehåll

Riktlinjer för exploatörsdrivna planprocesser	1
Sorsele kommun	1
Bakgrund och syfte.....	4
Kommun- eller exploatörsdrivna planprocesser	4
Nya lagkrav för digitala detaljplaner	4
Riktlinjernas syfte	4
Kort om detaljplaner och planprocesser.....	5
Standardförfarande.....	5
Begränsat förfarande	5
Utökat förfarande	6
Kommunens krav vid exploatörsdriven planprocess	6
Fysiska förutsättningar som ska vara uppfyllda	6
Krav på exploatörens plankonsulter	7
Fördelning av kostnad.....	8
Fördelning av ansvar	8
Samråd.....	8
Granskning.....	9
Antagande.....	10
Laga kraft	11

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 kommunaldriven planprocess tar kommunen fram handlingar, driver och bekostar planprocessen. I en exploatördriven planprocess är det i stället 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 kommunaldrivna planer, medan andra även tillåter exploatörsdrivna planprocesser. I Sorsele 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.

Sorsele kommun har ett eget planverktyg för att upprätta digitala detaljplaner och planbeskrivningar. Med hjälp av verktyget säkerställer kommunen att lagkraven efterföljs vid kommunaldrivna planer, däremot behövs rutiner tas fram 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 i stället från en byggherre eller exploatörer. Då inleds processen med ett planbesked.

Standardförfarande



Processen för standardförfarande. Illustration: Boverket

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Begränsat förfarande



Processen för begränsat förfarande. Illustration: Boverket

Det är möjligt för samrådskretsen att godkänna ett förslag till detaljplan redan under samrådet om förutsättningarna finns för att tillämpa ett begränsat standardförfarande. Det kan till exempel handla om fall där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådskrets som berörs. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådskretsen. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet.

Utökat förfarande



Processen för utökat förfarande. Illustration: Boverket

Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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 Sorsele 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 planavtal.
- Exploatörens konsulter uppfyller Sorsele kommuns krav på plankonsulter (se lista nedan).

Krav på exploatörens plankonsulter

Sorsele kommun har krav på plankonsult som är anlitad 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 planavtal).
- 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.

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, VA, brandvatten, dagvatten, med mera) samt faktiska kostnader som uppkommer i samband med detaljplanearbetet (kostnader för handläggning, administration med mera).

Kostnadsfördelningen regleras i planavtal 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 ansvara för eventuella samrådsmöten (kan delvis överlåtas på exploatör)
- 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 överlåtas på exploatören)
- Upprätta utkast på eventuellt 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).

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.