

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2017 -11- 27	
Djäre nr 2017/1442	Aktbilaga 1



Socialdemokraterna

FRAMTIDSPARTIET I SALA

Kommunfullmäktige i

Sala kommun

MOTION

Väckes av: Viktor Kärvinge (S)

Motion om planläggning för snabbt byggande

I Sala har det byggts en del på sistone. Det har skett främst inom sedan tidigare beslutade detaljplaner. Det är bra att det byggs, men det behövs mer.

Plan för Sala stad har pekat ut flera områden där bebyggelse kan ske. Sala kommun har behov av olika sorters detaljplaner. Vi behöver planer som de för lasaretsområdet och för östra kvarteren, men vi behöver precis lika mycket enkla planer för villabebyggelse där planerna snabbt kan leda till det vi vill ha och behöver- nya kommunmedborgare!

Parallellt med framtagande av planer behöver vi rimlig hantering av bebyggelse utanför planlagt område. Vi är i en positiv byggkonjunktur nu, men Sala riskerar att missa tåget för att vi inte kan möjliggöra de bostäder som efterfrågas.

Planer kan av kommunen, via konsult eller i egen regi tas fram för kommunal mark likväl som för privat mark efter lämplig överenskommelse.

Jag föreslår kommunfullmäktige besluta:

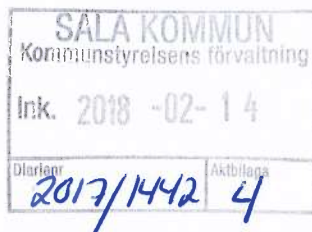
att kommunstyrelsen får i uppdrag att snarast ta fram detaljplaner för ett antal områden där planprocessen kan bli snabb och inom kort leda till nya bostäder.

Sala 26 november 2017

Viktor Kärvinge (S)



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och utvecklingsenheten



1 (4)
2018-02-14
DNR 2017/1442
SYNPUNKTER PÅ MOTION
PLANLÄGGNING FÖR SNABBT BYGGANDE

Motion om planläggning för snabbt byggande

Plan- och utvecklingsenheten har givits tillfälle att lämna synpunkter på "Motion om planläggning för snabbt byggande" skriven av Viktor Kärvinge (diarienumr 2017/1442) till Kommunfullmäktige. Motionen föreslår att Kommunstyrelsen får i uppdrag att snarast ta fram detaljplaner för ett antal områden där planprocessen kan bli snabb och inom kort leda till nya detaljplaner.

Den lagstadda kommundäckande översiktsplanen är ett övergripande inriktningsdokument för kommunens framtida utveckling inom en rad tematiska ämnesområden och inom övergripande markanvändning. På Plan- och utvecklingsenheten innebär samordning av detaljplanearbetet med kommunala markstrategier möjligheter att skapa attraktiva bostäder och plats för verksamheter i ett antal viktiga detaljplaner för bland annat kommunens bostadsförsörjning. Till detta ansvar krävs att alla resurser på Plan- och utvecklingsenheten finns tillgängliga för detta arbete.

I dagsläget upptas dock hälften av tiden för aktivt planarbete för en övergripande utveckling av Sala stad av planarbete som delegerats från Bygg- och miljönämnden. Detta på grund av att mindre avvikelser från gällande detaljplan inte rekommenderas i Bygg- och miljönämnden av bygglovhandläggare. I många förhandsbesked och bygglov, där sökande vill genomföra sådant som är mot gällande plan eller genomföra något som är utanför planlagt område, men som egentligen inte kräver en detaljplan, rekommenderar Byggenheten avslag. En detaljplan tas fram när det finns frågor att utreda. Det kan handla om infrastruktur som t.ex. vägar, ledningar m.m. När det inte finns sådant att utreda bör Byggenheten, på uppdrag av Bygg- och miljönämnden, som är en myndighetsnämnd, kunna avgöra ifall det är lämpligt med önskat ändamål eller inte. De små detaljplanerna som uppstår, när Plan- och utvecklingsenheten får dessa delegerade till sig från Bygg- och miljönämnden, är mycket tidskrävande eftersom att de innebär juridiska eller praktiska omständigheter. Små detaljplanerna är av formell karaktär och rör ibland enbart syftet att upprätta en detaljplan för ett bostadshus på en viss fastighet som råkar ligga utanför planlagt område.

Konsekvensen av all belastning av mycket små detaljplaner blir att viktiga framtida detaljplaner som gynnar bostads- och samhällsutvecklingen pausas och läggs åt sidan. Detta medan Plan- och bygglagen (2010:900) förespråkar mindre avvikelser och begränsade krav på upprättande av detaljplan.

I Kommunfullmäktige antogs år 2017 förslaget i "Motion om förenklad planprocess" skriven av Viktor Kärvinge (diarienumr 2016/1384) och som dåvarande plan- och utvecklingschef Lena Steffner lämnade synpunkter på. Dessa låg sedan till grund för kommunalråd Carola Gunnarssons svar på motionen. Beslutet som togs i kommunfullmäktige var att Kommunstyrelsens förvaltning skulle arbeta utifrån denna motion. Det arbetas idag inte på det sättet som Kommunfullmäktige har ställt sig bakom. I svaret på motionen om förenklad planprocess (diarienumr 2016/1384) står det:

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och utvecklingsenheten

”För att undvika problem med två politiska församlingar som hanterar beslut om detaljplaner som inte är av principiell betydelse eller av stor vikt bör en eventuell delegation från Kommunfullmäktige till Bygg- och miljönämnden vara mycket tydlig. Motionens förslag kan till exempel genomföras med delegation till Bygg- och miljönämnden att anta detaljplaner i det fall där en mindre avvikelse från detaljplan inte kan medges och där detaljplan kan genomföras med så kallat begränsat förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap §18.

Därmed förflyttas inte Kommunstyrelsens ansvar gentemot Kommunfullmäktige att med detaljplanarbete reglera samhällsbyggandet i stort grannar emellan. Delegationen till Bygg- och miljönämnden ska inte heller omfatta detaljplaner med avsevärd förändring av stads- eller landskapsbilden som kan beröra andra än de närmaste grannarna. Därmed förflyttas inte Kommunfullmäktiges och Kommunstyrelsens övergripande ansvar för kommunes utveckling.

För att lösa vissa praktiskt ekonomiska frågor om Kommunfullmäktige skulle ge Bygg- och miljönämnden delegation att anta detaljplaner i det fall där en mindre avvikelse från detaljplan inte kan medges och där detaljplan kan genomföras med så kallat begränsat förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap §18 föreslår Plan- och utvecklingsenheten två saker: Dels att detaljplaner som genomförs av Byggenheten och antas av Bygg- och miljönämnden inte belastas med plankostnader eller planavgifter, dels att planarbetet delas så att Plan- och utvecklingsenheten upprättar själva planhandlingen där plankarta ingår och Byggenheten utför själva processen enligt PBL (2010:900) helt enligt Plan- och utvecklingsenhetens mallar och rutiner. Därmed behövs inga investeringar i CAD-program och utbildad personal för detta på Byggenheten och en enhetlighet gentemot medborgarna upprätthålls med de gemensamma mallarna och rutinerna.”

Den 1 januari 2015 genomfördes lagändringar i PBL (2010:900) så att möjligheten att ge bygglov för åtgärder som innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser utökades. Dessa möjligheter bör i första hand utnyttjas då de bidrar till flexibilitet och en mindre belastad Plan- och utvecklingsenhet som i stället för att arbeta med frimärksplaner kan arbeta med att nå Sala kommuns vision om 25 000 invånare år 2024. Nya invånare betyder nya bostäder och främst nya bostadsområden.

För att Plan- och utvecklingsenheten ska kunna fokusera på större områden som ska planläggas för bostäder eller annan viktig samhällsutvecklingsfunktion krävs att Bygg- och miljönämnden, på delegation av Kommunfullmäktige börjar tillämpa mindre avvikelse i bygglovhanteringen och/eller att arbetssättet beskrivet i föregående motion praktiseras. För detta krävs att bygglovhandläggare i sina förslag till beslut (i den mån det går) försöker tillämpa mindre avvikelse. Detta istället för varje detalj som skiljer sig från detaljplanen går upp till Bygg- och miljönämnden med förslag till beslut: ”att avslå bygglovsansökan på grund av planstridighet”. Detta gäller även områden som inte är planlagda. Om förutsättningar för ändamålet finns bör det gå att bevilja förhandsbesked och/eller bygglovansökan. Enligt PBL 4 kap. 2 § (2010:900) krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och utvecklingsenheten

Det är viktigt att resurser för upprättande av detaljplaner används där det behövs en detaljplan. Områden där infrastruktur, allmänna intressen m.m. är svårt att samordna är ett exempel på att detaljplan behövs. När det dock talas om möjlighöret av att uppföra bostäder där infrastruktur finns tillgänglig, finns ingen anledning till upprättande av en detaljplan. Det är också viktigt att ta hänsyn till att en översiktsplan/fördjupad översiktsplan inte är bindande enligt PBL 3 kap. 3 § (2010:900). I många ärenden som delegeras från Bygg- och miljönämnden till Plan- och utvecklingsenheten grundar sig avslaget på bygglov eller förhandsbesked på att förslaget inte överensstämmer med översiktsplanen. Att tänka på är också att många planer där avslag i Bygg- och miljönämnden förekommer är detaljplaner från den tid då PBL inte fanns.

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att ta fram förslag på ändrade krav på detaljplan. Utredningen som ska fram av Boverket omfattar en översyn av flera planeringsfrågor. Hela uppdraget och slutresultatet kommer att redovisas i november år 2018 och den delredovisning som nu kommit rör endast uppdraget att föreslå begränsningar i detaljplanekravet. Enligt regeringen ska inriktningen på förslagen vara att kommunerna även i framtiden ska kunna ställa samma krav på detaljplan som idag men att det i vissa fall inte ska krävas av kommunen.

Utredningen menar att det finns många fördelar med detaljplanen som planinstrument då den är utmärkt för att sammanväga olika intressen till en helhet samt skapar utrymme för dialog med medborgarna och bättre beslutsunderlag. Däremot kostar det både tid och pengar att ta fram en detaljplan och det kan vara konkurrenshämmande då små byggföretag sällan har möjlighet till att delta i projekt som kräver detaljplanering.

Utredningen föreslår att mindre förändringar bör kunna prövas genom bygglov eller förhandsbesked i stället. Som exempel nämner utredningen sådant som i dag prövas genom "frimärksplaner" över en fastighet eller ett kvarter. Det kan handla om ändrad användning från kontor till bostäder, när obebyggda luckor i en kvartersstruktur bebyggs eller när en större tomt i ett villakvarter delas.

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och utvecklingsenheten

Slutsats

Plan- och utvecklingsenheten delar motionsskrivarens åsikter om att hantering av byggnationer inom Plan för Sala stad behöver ses över. Den fördjupade översiktsplanen ska underlätta för byggnation inom de områden som i dokumentet utpekats för bostadsbebyggelse. Nuvarande tillämpning av Plan för Sala stad försvårar byggnationen. Ett mindre antal tillkommande bostadshus bör kunna hanteras genom förhandsbesked. Detta i kombination med att mindre detaljplaneavvikelser i befintliga detaljplaner hanteras och praktiseras av Bygg- och miljönämnden skulle frigöra resurser från Plan- och utvecklingsenheten. Denna enhet skulle då kunna fokusera på strategiskt viktiga detaljplaner, men även ha tid och resurser att ta fram de efterfrågade detaljplanerna för ett större antal bostadshus som förespråkas inom Plan för Sala stad. Detta skulle snabbt kunna leda till byggklara tomter.

För att Plan- och utvecklingsenheten ska kunna arbeta kontinuerligt med utveckling av områden som exempelvis Norrmalm, Evelund m.fl. krävs att besluten som tas i de politiska församlingarna förmedlas till tjänstemännen för tillämpning av beslutat arbets sätt.

Plan- och utvecklingsenheten
Samhällsbyggnadskontoret



KOMMUNSTYRELSEN
Anders Wigelsbo

SALA KOMMUN Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink. 2018 -10- 10	
Diarienum 2017/1442	Aktbilaga 5

Svar på motion om planläggning för snabbt byggande

Viktor Kärvinge (S) inkom den 27 november 2017 med rubricerad motion. Motionären yrkar att kommunfullmäktige beslutar:

- att kommunstyrelsen får i uppdrag att snarast ta fram detaljplaner för ett antal områden där planprocessen kan bli snabb och inom kort leda till nya bostäder.

Motionären skriver att det har byggts en del i Sala på sistone. Det har främst skett inom sedan tidigare beslutade detaljplaner. Motionären anser att det bar att det byggs.

Plan för Sala stad har pekat ut flera områden där bebyggelse kan ske. Sala kommun ha b behov av olika sorters detaljplaner. Det behöver omfattande planer som för lasaretsområdet och östra kvarteren men det behövs även enkla planer för villabebyggelse, där planerna snabbt kan leda till att antalet nya kommunmedborgare ökar.

Parallellt med framtagandet av planer behövs även en rimlig hantering av bebyggelse utanför planlagt område. Planer kan av kommunen, via konsult eller i egen regi tas fram för kommunal mark likväl som för privat mark efter lämplig överenskommelse.

Motionen har remitterats till samhällsbyggnadskontoret, plan-och utvecklingsenheten för yttrande.

I yttrandet framgår att plan-och utvecklingsenheten delar motionärens åsikter om att hantering av byggnationer inom Plan för Sala stad behöver ses över. Den fördjupade översiktsplanen ska underlätta för byggnation inom de områden som i dokumentet utpekats för bostadsbebyggelse. Nuvarande tillämpning av Plan för Sala stad försvårar byggnationen. Ett mindre antal tillkommande bostadshus bör kunna hanteras genom förhandsbesked. Detta i kombination med att mindre detaljplaneavvikelser i befintliga detaljplaner hanteras och praktiseras av Bygg-och miljönämnden skulle frigöra resurser för plan-och utvecklingsenheten. Denna enhet skulle då kunna fokusera på strategiskt viktiga detaljplaner, men även ha tid och resurser att ta fram de efterfrågade detaljplanerna för ett större antal bostadshus som förespråkas inom Plan för Sala stad. Detta skulle snabbt kunna leda till byggklara tomter.

Sala kommun är inne i ett snabbt växande skede, och det finns ett stort intresse för både bostadsbyggande och etablering av verksamheter i kommunen. Detta intresse gäller Sala stad, men även Ransta, Kumla och andra tätorter i kommunen, såväl som landsbygden. Det är då av yttersta vikt att samhällsplaneringen håller jämna steg med utvecklingen, så att det finns planlagda områden för fortsatt tillväxt.

Kommunstyrelsen

Den tillväxt som sker måste också kunna ske på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt.

Samtidigt är det viktigt att vara varsam med stadens karaktär. Sala stad har en småstadsprägel som är värd att bevara, inte minst utgående från stadens rutnätsmönster.

För att både bevara stadens karaktär och samtidigt möjliggöra nya byggnationer och tillväxt krävs att kommunen arbetar med översiktsplanering parallellt med framtagande av detaljplaner.

Under 2018 kommunstyrelsen gett plan- och utvecklingsenheten 22 detaljplaneuppdrag och ett programuppdrag. Arbetet med dessa planer sker både med egen personal och med hjälp av konsulter. Plan- och utvecklingsenheten har också förstärkts med fler handläggare.

En översyn av Plan för Sala stad kommer att behöva genomföras. Samtidigt kommer översiktsplanering för hela kommunen att behöva utföras. I allt detta arbete är det viktigt att ha en helhetssyn, då bostadsbyggandet måste korrelera med planer på skolor, samhällsservice, infrastruktur med mera.

För att kunna erbjuda bästa möjliga service i form av byggklara tomter för bostäder och verksamheter så kommer samarbetet mellan såväl de politiska beslutande församlingarna som mellan de olika kommunala kontoren att behöva stärkas. Detta ligger helt i linje med det arbete som bedrivs inom ramen för att förbättra företagsklimat och service till medborgarna, och är ständigt pågående.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag kommunstyrelsen beslutar att hemställa att kommunfullmäktige beslutar

- Att anse motionen besvarad

Anders Wigelsbo (C)
Kommunstyrelsens ordförande