

Tjänsteskrivelse om prioritering av planbesked för hållbar samhällsplanering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att planbesked KS16.490, KS19.1011, får behålla nuvarande startår 2021.

Kommunstyrelsen beslutar att planbesked KS19.506, KS19.799, får behålla nuvarande startår 2022.

Kommunstyrelsen beslutar att planbesked KS14.562, KS17.222, får nytt startår 2022.

Kommunstyrelsen beslutar att planbesked KS12.976, KS14.679, KS15.654, KS15.752, KS16.546, får nytt startår 2023.

Kommunstyrelsen beslutar att planbesked KS16.644, får nytt startår 2024.

Kommunstyrelsen beslutar att planbesked KS19.620, får nytt startår 2025.

Kommunstyrelsen beslutar att planbesked KS20.612, KS19.415, får nytt startår 2026.

Kommunstyrelsen beslutar att planbesked KS20.933, KS15.1056, KS19.416, KS15.380, KS20.116, KS17.664, KS16.500, KS19.917, KS16.677, KS16.353, KS18.964, KS15.202, KS17.519, KS15.414, får negativa planbesked.

Kommunstyrelsen beslutar att uppdrag KS15.628, att undersöka möjligheten till bostadsbyggnation i området i anslutning till Hede säteri, är besvarat.

Sammanfattning

Målet med prioriteringsarbetet av positiva planbesked är att skapa en grund för en långsiktig hållbar samhällsplanering. Med bakgrund i den politiska viljeinriktningen ”Vi ska leva i en hållbar kommun där befolkningstillväxt och utveckling av service sker balanserat och i samklang” föreslås, av totalt 29 positiva planbesked, att 15 planbesked behåller sitt nuvarande startår eller får ett nytt startår, och 14 planbesked omprövas till negativa planbesked.

Datum
2021-10-26

Dnr
KS21.853

Bakgrund

I budget 2022 med plan 2023 och 2024 är den politiska viljeinriktningen inom område Boende att ”Vi ska leva i en hållbar kommun där befolkningstillväxt och utveckling av service sker balanserat och i samklang”, vilket innebär att planera för en långsiktig hållbar befolkningstillväxt som är kopplat till behovet av nödvändiga investeringar i kärnvälfärd och infrastruktur. Till detta finns uppdragen ”att verka så att befolkningstillväxten över tid ska vara 1 - 1,5 procent” samt ”att säkerställa kommunens leveransförmåga för detaljplaner i enlighet med produktionsplaneringen”. I viljeinriktningen tydliggörs också att det ska finnas en blandad bostadsbebyggelse i hela kommunen. Villor och radhus ska blandas med bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter. Även den politiska viljeinriktningen för näringslivet ”Kommunen ska erbjuda mark för företag som vill etablera sig i Lerums kommun” är starkt kopplad till samhällsplaneringen.

Analysen utifrån det förvaltningsövergripande färdplansarbete för en hållbar samhällsplanering (KS20.635), som redovisades för kommunstyrelsen den 23 juni 2021, visar att:

- Alla politiskt beslutade positiva planbesked och detaljplaner ger tillsammans med prognos om bygglov utanför plan och via byggrätter i äldre planer en befolkningstillväxt under perioden 2021 – 2030 på över två procent.
- Beslutad bostadsproduktion ger till största delen bostadsrätter.
- Effekten på behovet av verksamhetslokaler som kommunen ansvarar för, såsom förskola, skola, hyreslägenheter för särskilda behov, äldreboende med mera, har inte varit tydligt vid planeringen av bostäder. Det har bidragit till ett eftersatt behov av dessa.
- Planering och byggnation av verksamhetsmark är eftersatt jämfört med bostäder.
- Det behövs en bättre synkronisering mellan det som planeras och byggs gentemot den infrastruktur (vatten, avlopp, ledningar, vägar) som krävs.
- Analysen visar att det finns ett stort behov av en helhetssyn och en övergripande strategisk planering i tidiga skeden, det vill säga skedena före detaljplan.

Idag finns beslut om 29 positiva planbesked där detaljplanarbete inte startats. De positiva planbeskeden har beslutade preliminära planstarter mellan 2013 och 2025. Tre har även beslut om att de ska föregås av programarbete. Det handlar om 25 planbesked för huvudsakligen bostäder, ett planbesked för gång- och cykelväg, ett för verksamhet samt två gällande mindre planändringar. Ytterligare ett uppdrag (KS15.628) har inte föregåtts av förprövning men har ingått i prioriteringsarbetet.

Kommunen ska enligt 5 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL) redovisa sin avsikt i fråga om att inleda eller inte inleda ett detaljplanearbete i ett planbesked. Av regeringens proposition 2009/10:170 ”En enklare plan- och bygglag” (som blev lag 2011), framgår att planbeskedet inte bör vara bindande för myndigheter och

Datum
2021-10-26

Dnr
KS21.853

enskilda. Ett planbesked är inte heller möjligt att överklaga enligt PBL. Beslutet är inte heller ett slutligt ställningstagande från kommunens sida. Det finns därför inget hinder till att ompröva ärenden som tidigare fått ett besked om att inleda detaljplanearbete, det vill säga positivt planbesked. Ett upphävande av planbesked ger inte möjlighet till skadestånd om något avtal inte ingåtts.

Förslaget

Förslaget är en följd av arbetet med förvaltningsövergripande färdplan för hållbar samhällsplanering.

Ekonomi

Taxa för planbesked har använts vid både positiva och negativa planbesked. Förvaltningen anser att erlagd avgift motsvarar Lerum kommuns kostnad för utförd prövning och beslut. Eventuella kostnader på sökandes sida svarar sökanden för. Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser kan hanteras inom ordinarie driftsbudget.

Jämställdhet

Berör ärendet kvinnor, män, flickor eller pojkar? Ja

Synliggör ärendet kvinnor, män, flickor och pojkar? Nej

Kan ärendet få olika effekter för kvinnor och män, flickor och pojkar? Nej

Hur påverkar ärendet kommunens jämställdhetsmål? Bidrar till att målen uppfylls

Ett av syftena med prioriteringen är att skapa möjligheter till en större blandning av upplåtelseformer vilket ökar möjligheterna för fler att bo i Lerums kommun oavsett om man vill hyra eller äga sin bostad. De vars ärenden kommer att omprövas kommer att beröras. Effekten för dessa kan komma att bli olika stor. Det är därför viktigt att en tydlig kommunikering görs kring detta beslut.

Bedömning

Prioriteringsarbetets mål är att skapa grund för en långsiktig hållbar samhällsplanering. Det innebär hållbarhet både gällande process och innehåll i prövning och kommande detaljplaner och projekt.

För en tillväxt på 1,5 procent behövs det årligen antas detaljplaner för en bostadtillväxt för omkring 700 personer, vilket betyder mellan 300 – 350 bostäder.

De kommande årens planerade byggnation, fram till och med 2025, finns i redan

Datum
2021-10-26

Dnr
KS21.853

uppstartade detaljplaner.

I de fall planbeskeden bedöms behöva föregås av ett strategiskt helhetsgrepp hamnar planstarterna upp emot tio år fram i tiden, dessa planbesked föreslås därför att omprövas till negativa.

Dessa bostäder kräver fungerande infrastruktur (vatten, avlopp, vägar), kommunal service och mark för företag och verksamheter att växa på. Av dessa skäl föreslår förvaltningen en prioritering mellan de positiva planbeskeden.

Förvaltningen har använt följande kriterier och principer för prioritering:

- Önskad befolkningstillväxt på 1 – 1,5 procent
- Komplexiteten av planbeskedets planeringsförutsättning och förutsättningar för genomförande utifrån identifierade knäckfrågor
- Prövning via detaljplan ska göras där förutsättningar för vattenförsörjning, avlopp och dagvattenhantering finns utbyggt idag eller inom rimlig tid
- Andel resurser som krävs inom förvaltningen kontra utfallet planarbetet ger
- Balans vad gäller upplåtelseformer
- Omfattar eller bidrar planbeskedet till kommunal service (förskola, skola, äldreboende, LSS-boende)?
- Omfattar eller bidrar planbeskedet till annan service såsom exempelvis handel, kontorslokaler och trygghetsboenden?
- Närhet till kollektivtrafik och service
- Har planbeskedet ett särskilt beslut om att det ska föregås av ett strategiskt helhetsgrepp genom ett planprogram ska planbeskedet omprövas till negativt planbesked men beslutet om planprogram ligga kvar
- Har planbeskedet givits på kommunens mark utan en formell markanvisning, ska planbeskedet omprövas till negativt planbesked. Detta med anledning av att det inte är i linje med kommunens markpolicy

Det finns i dagsläget osäkerheter i bedömningen gällande vattenförsörjning. En kapacitetsutredning gällande vattenförsörjningen i hela kommunen pågår och det kommer under 2022 finnas en bild av det totala vattenförsörjningsläget. Detta kan medföra att justering i prioriteringsarbetet kan komma att behöva göras.

Utifrån detta prioriteringsarbete föreslår förvaltningen omprövningar av planbeskeden antingen till ny tidplan eller till negativt planbesked. För djupare beskrivning av grunderna för prioritering samt förvaltningens förslag med närmare beskrivning och motivering se bilaga ”Förslag till prioriteringar av planbesked”.

Konsekvenserna av förvaltningens förslag till prioritering av planbeskeden blir:

Datum
2021-10-26

Dnr
KS21.853

- Tio planbesked, med planstart mellan 2021 – 2026 ger ett tillskott av drygt 600 inflyttningsklara bostäder mellan 2028 – 2031. Av dessa är minst 170 hyresrätter, samtliga i tätortsnära läge i Lerum och Floda samt Gråbo
- Tillskott av två mindre lokaler för näringslivet i Lerum
- Gång- och cykelbana i Olstorp
- Bostadstillskott på cirka 1000 bostäder som eventuellt kan bli genomförda efter att ha blivit prövade i ett strategiskt helhetsgrepp via planprogram eller fördjupad översiktsplan, innan detaljplan påbörjas
- Bostadstillskott på 150 bostäder som behöver avvakta resultat av kommunövergripande kapacitetsutredning gällande vattenförsörjning
- Skapar förutsättningar för förvaltningen att starta detaljplaner som är möjliga att genomföra.

Prioriteringsarbetet löser inte följande utmaningar:

- Förskole- och grundskoleplatser som matchar bostadstillväxten. Detta blir ett av fokuset i den nya lokalförsörjningsprocessen som implementeras våren 2022.
- Planering av verksamhetsmark. En strategi för detta kommer tas upp för beslut i kommunfullmäktige i slutet av året.

Förvaltningen kommer återkomma med förslag på beslut gällande övergripande strategiskt planeringsunderlag såsom planprogram och strukturstudier.

Parallellt med prioriteringsarbetet och vidare under 2022 kommer förvaltningen fokusera på att vidareutveckla förprövningsprocessen. Framöver kommer ansökningarna till än högre grad att prövas utifrån helheten i samhällsplaneringen och beslutsunderlagen utvecklas för att innehålla en tydligare ekonomisk konsekvensbeskrivning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse om prioritering av planbesked för hållbar samhällsplanering
- Förslag till prioriteringar av planbesked, KS21.853-3
- Föreslagna tidplaner, KS21.853-2
- Prioritering av planbesked_Plats och innehåll, KS21.853-4

Beslutet ska skickas till

Peter Wallentin, sektorchef Samhällsbyggnad
Anna Poulsen, verksamhetschef Samhällsplanering
Anna Samuelsson, enhetschef planerheten
Micaela Holmberg, utvecklingsledare
Sökanden

Datum
2021-10-26

Dnr
KS21.853

Sektor samhällsbyggnad

Peter Wallentin
Sektorchef

Anna Poulsen
Verksamhetschef Samhällsplanering