



FALKENBERG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med
kommunstyrelsens arbetsutskott i Falkenberg

2015-03-31

§ 88

Prioriteringslista för detaljplaneärenden m.m. KS 2015-103

KS

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Godkänna prioriteringslistan.
- 2 Godkänna principer för prioritering.

Beslutsunderlag

Beslutsförslag (yttrande), daterat 2015-03-16

Förslag till prioriteringslista, daterad 2015-03-16

Bifogad tjänsteskrivelse, principer för prioritering, daterad 2015-03-16

Ärende

Förslag till ny prioriteringslista för detaljplaneärenden föreligger.

Sammanfattning av ärendet

Förslag till ny prioriteringslista för detaljplaneärenden har utarbetats av stadsbyggnadskontoret. Prioriteringslistan redovisar förslag till indelning av pågående detaljplaneärenden i första, andra och tredje prioritet.

Bifogat finns även en uppdatering av principer för prioritering bland annat till följd av lagändringarna i plan- och bygglagstiftningen (SFS 2014:900) som trädde i kraft den 1 januari 2015. Lagändringen har medfört att bland annat begreppet ”enkelt förfarande” har ersatts av ”standard förfarande” och att tidigare ”normalt planförfarande” har ersatts av ”utökat förfarande”. Vilket genomslag dessa ändringar får i planeringsprocessen är fortfarande oklart men förväntan från lagstiftaren är att fler planer ska genomföras med endast ett samråd och därmed kunna färdigställas snabbare. Lagändringen påverkar endast detaljplaner som startas upp efter att lagändringen trätt i kraft.

Övervägande

Kommunstyrelsen föreslås besluta om vilken prioritet skilda ärenden skall ges, d v s hur resurserna skall fördelas, samt vilka ärenden som skall sättas igång den närmaste tiden.

Prioriteringslistan avser i övrigt vara en allmän orientering av vilka planuppdrag som givits och vilka planarbeten som pågår. Arbete pågår eller föreslås inledas för planärenden som är placerade i första, andra respektive tredje prioritet. Skillnaden ligger i vilken hastighet arbetet förväntas fortskrida, hur resurser skall fördelas. Den redovisning som ges angående



2015-03-31

FALKENBERG

forts § 88

tidplaner, antagande mm skall sålunda endast ses som en orientering kring förväntad utveckling i ärendet.

I januari 2015 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för kvarteret Krispeln 15 m fl. I beslutet gavs detaljplanen prioritet 1. Detta uppdrag är omfattande och måste utföras med hög prioritet med anledning av tidsramen för byggnation av kultur- och kunskapscentrum. Under året som kommer kan det under perioder bli så att ett större fokus behöver läggas på kvarteret Krispeln, vilket kan påverka andra planuppdrag.

Förändringar i planprioritetslistan

Ny detaljplan för kvarteret Krispeln 15 m fl innehållande kultur- och kunskapscentrum ges prioritet 1.

Ny detaljplan för Dikaren 8, 11, 12 m fl ges prioritet 1. Detaljplanen innebär en förtätning av stadskärnan med nya bostäder.

Ny detaljplan för Ullareds brandstation ges prioritet 1. Mycket angeläget byggprojekt eftersom nuvarande lokaler är utdömda av Arbetsmiljöverket.

Ny detaljplan för Ullareds busstation ges prioritet 1. Byggnationen av den nya busstationen planeras att startas upp hösten 2015.

Detaljplanen för Stafsinge 5:2 (Krämaregård, norr om Västkustbanan, väster om väg 154) flyttas till avvakta. Exploatören har valt att avvakta planärendet medan utredningsarbete för kv Dalkullan pågår.

Övrigt

Detaljplanarbetet för Vessige 11:16 har avslutats på fastighetsägarens begäran. Detta gäller även för detaljplanarbetet på Morups-Ry 1:7 (Långåsmotet) som har avslutats på fastighetsägarens begäran.

Vid protokollet

Jenny Antonsson

Protokollet justerat 2015-04-01 och anslaget samma dag.

Utdragsbestyrkande

Beslutet expedieras till:

Planenheten, Stadsbyggnadskontoret



FALKENBERG

Kommunstyrelseförvaltning
Stadsbyggnadskontoret
Josefin Selander

Beslutsförslag

2015-03-16

Prioriteringslista för detaljplaneärenden m m. KS 2015-103

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Godkänna prioriteringslistan
- 2 Godkänna principer för prioritering

Beslutsunderlag

Beslutsförslag (yttrande), daterat 2015-03-16

Förslag till prioriteringslista, daterad 2015-03-16

Bifogad tjänsteskrivelse, principer för prioritering, daterad 2015-03-16

Ärende

Förslag till ny prioriteringslista för detaljplaneärenden föreligger.

Sammanfattning av ärendet

Förslag till ny prioriteringslista för detaljplaneärenden har utarbetats av stadsbyggnadskontoret. Prioriteringslistan redovisar förslag till indelning av pågående detaljplanärenden i första, andra och tredje prioritet.

Bifogat finns även en uppdatering av principer för prioritering bland annat till följd av lagändringarna i plan- och bygglagstiftningen (SFS 2014:900) som trädde i kraft den 1 januari 2015. Lagändringen har medfört att bland annat begreppet ”enkelt förfarande” har ersatts av ”standard förfarande” och att tidigare ”normalt planförfarande” har ersatts av ”utökat förfarande”. Vilket genomslag dessa ändringar får i planeringsprocessen är fortfarande oklart men förväntan från lagstiftaren är att fler planer ska genomföras med endast ett samråd och därmed kunna färdigställas snabbare. Lagändringen påverkar endast detaljplaner som startas upp efter lagändringen trätt i kraft.

Övervägande

Kommunstyrelsen föreslås besluta om vilken prioritet skilda ärenden skall ges, d v s hur resurserna skall fördelas, samt vilka ärenden som skall igångsättas den närmaste tiden.

Prioriteringslistan avser i övrigt vara en allmän orientering av vilka planuppdrag som givits och vilka planarbeten som pågår. Arbete pågår eller föreslås inledas för planärenden som är placerade i första, andra respektive tredje prioritet. Skillnaden ligger i vilken hastighet arbetet förväntas fortskrida, hur resurser skall fördelas. Den redovisning som ges angående

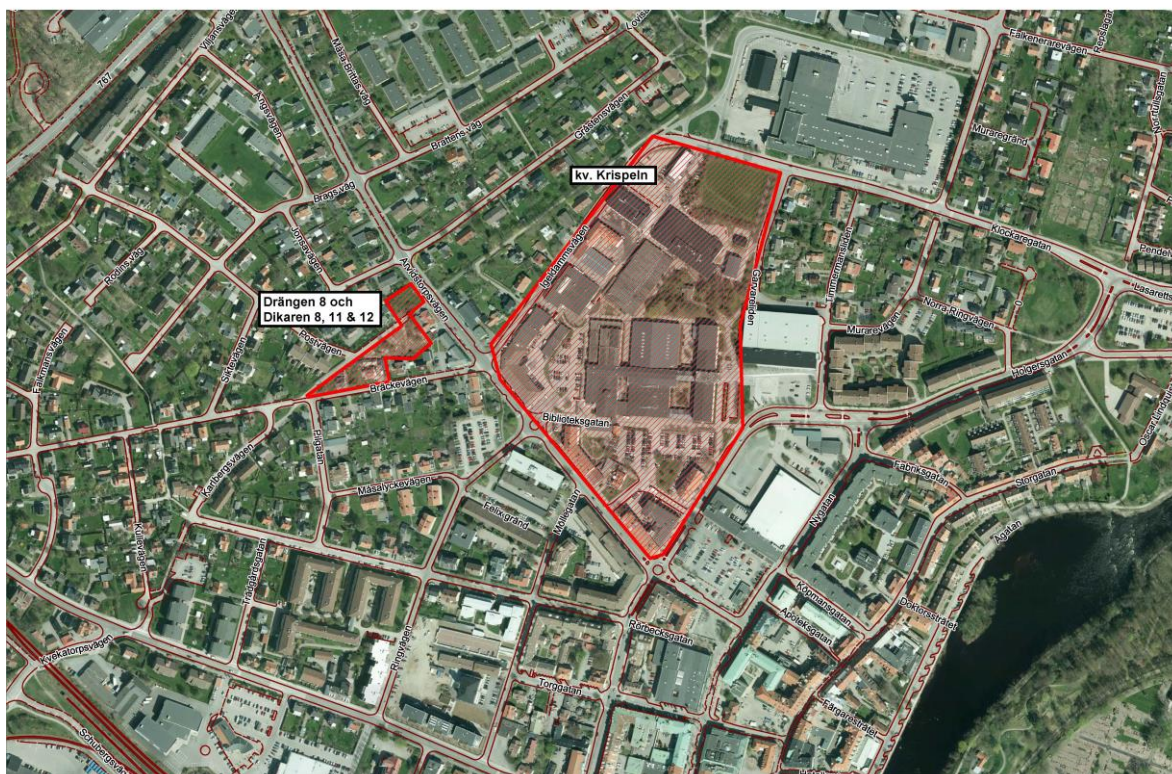
tidplaner, antagande mm skall sålunda endast ses som en orientering kring förväntad utveckling i ärendet.

I januari 2015 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för kvarteret Krispeln 15 m fl. I beslutet gavs detaljplanen prioritet 1. Detta uppdrag är omfattande och måste utföras med hög prioritet med anledning av tidsramen för byggnation av kultur- och kunskapscentrum. Under året som kommer kan det under perioder bli så att ett större fokus behöver läggas på kvarteret Krispeln, vilket kan påverka andra planuppdrag.

Förändringar i planprioritetslistan

Ny detaljplan för kvarteret Krispeln 15 m fl (*se karta*) innehållande kultur- och kunskapscentrum ges prioritet 1.

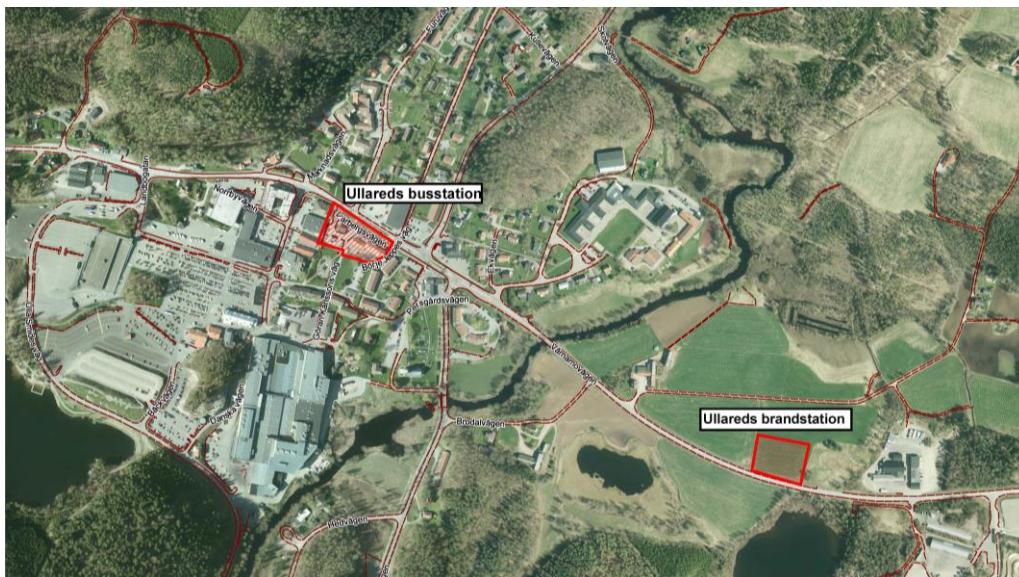
Ny detaljplan för Dikaren 8, 11, 12 m fl (*se karta*) ges prioritet 1. Detaljplanen innebär en förtätning av stadskärnan med nya bostäder.



Nya detaljplaneuppdrag i Falkenbergs stad

Ny detaljplan för Ullareds brandstation (*se karta*) ges prioritet 1. Mycket angeläget byggprojekt eftersom nuvarande lokaler är utdömda av Arbetsmiljöverket.

Ny detaljplan för Ullareds busstation (*se karta*) ges prioritet 1. Byggnationen av den nya busstationen planeras att startas upp hösten 2015.



Nya detaljplaneuppdrag i Ullared

Detaljplanen för Stafsinge 5:2 (Krämaregård, norr om Västkustbanan, väster om väg 154) flyttas till avvakta. Exploatören har valt att avvakta planärendet medan utredningsarbete för kv Dalkullan pågår.

Övrigt

Detaljplanearbetet för Vessige 11:16 har avslutats på fastighetsägarens begäran. Detta gäller även för detaljplanearbetet på Morups-Ry 1:7 (Långåsmotet) som har avslutats på fastighetsägarens begäran.

Prioritering av detaljplaneuppdrag

2015-03-16

prio	Ansv	planuppdrag	program	påbörjas år	samråd år kvartal	granskning år kvartal	antagande år kvartal	ändrad prio	kommentar	
1	RiA	Vinberg 1:3 (Vinbergs hed)	nej	2011-05-03	igång	klart	klar	2016 I / 2017 I	Inväntar ark.slutundersökning. Kan ev. innebära ny granskningsrunda.	
1	LeN	Kv Dalkullan (Handel, Långåsvägen)	nej	2011-06-07	igång	klart	2015 III	2016 II	Inväntar resultat av åtgärdsvalsstudie.	
1	SaU	Skrea 2:39 (Strandvägen, DÖP-obj 11)	nej	2010-08-10	igång	klart	klar	2015 III	Utredning av cirkulationsplats klar, möte med Derome mm	
1	RiA	Skrea 5:4, 8:5 m fl (Lyckan)	nej	2011-01-11	igång	2015 III	2016 II	2016 II	Upphandling arkeologi överklagad.	
1	LeN	Ullared 7:8 m fl (Gekås)	nej	2014-03-04	igång	klart	-	klar	Avvaktar lagakraft	
1	JoR	Kv Leken (Herting)	nej	2014-02-04	2015	2015 IV	2016	2016	Utbyte av skisser pågår med FABO	
1	JoR ChW	Vessige 2:6 (Församlingshem)	nej	2013-12-03	igång	klart	klart	klar	Avvaktar lagakraft	
1	JoR	Skrea 6:63 (Skrea backe, planändring)	nej	2014-05-06	igång	klart	-	klar	Avvaktar lagakraft	
1	JoR	del av Kattegatt (Skottarevet), vindkraft. Upphävande	nej	2014-11-04	igång	klart	-	klar	Avvaktar lagakraft	
1	LeN	Tånga Parkstad, Östra Gärdet 1:38	2015	2013-09-10	igång	2015 IV	2016 II	2016 IV	Planprogram till samråd under sommaren.	
1	LeN	Kv Krispeln 15 m fl (Kultur- och kunskapscentrum)	Tävling	2015-01-13	igång	2015 IV	2016 II	2016 II	ny Arkitekttävling juni - sept	
1	RiA	Ullared 1:142 Busstation	nej	2015-03-10	2015			2016	ny	
1	JoR	Ullared 2:205 Brandstation	nej	2015-03-10	2015	2015 II	2015 IV	2015 IV	ny	
1	SaU	Dikaren 8 m fl (Arvidstorp, bostäder)	nej	2014-12-16					ny	
2	RiA	Ullared 1:132 (bostäder, FaBo)	nej	2011-03-08	igång	klart	klart	2015 II		
2	SaU	Stafsinge 3:6 ("hästby", Stafsingevillaby)	klart	2006-10-10	igång	klart	klar	2015 III	Arkeologi försenad vår 2015	
2	RiA	Morup 20:1 (industrimark mm)	nej	2003-11-11	2015 IV	2016 II	2017	2017	Tänkt att genomföras parallellt med Morup 23:1	
2	SaU	Stafsinge-området (planprogram för helheten)	2015		igång	(till grund för andra dpl-ärenden i området)			Information till Ksau juni/juli 2015	
2	RiA	Morup 23:1 (östra sidan om väg 768 - fd E6, bostäder)	nej	2010-05-11	2015 IV	2016 II	2017	2017	Uppstart uppskjuten	
2	RiA	Morup 23:1 (västra sidan av väg 768 - fd E6, bostäder)	nej	2010-05-11	2016	2016	2017	2017	Avvaktar att exploatörerna vill dra igång planarbetet.	
2	ChW	Herting 2:1 del av (Vallarna)	Utv.plan	2011-06-07	igång	2015	2015	2016	Arbete med utvecklingsplan för området pågår	
2	LeN	Vitan 7 (Färgarestrådet)	nej	2012-08-14	igång	?	?	?	Nya skisser på gång, april 2015. Dialog med BLN. Planavtal ej skrivet	
2	LeN	Kv Spettet (Fjärrvärmeanläggning)	nej	2013-09-10	igång	klart	2015 II	2015 IV	Ej överskridande förorening i byggnad. Uppdatering av bullermätning mars 2015.	
2	JoR	Kv Strandbaden 3 m fl (Hotell, Klitterbadet mm)	nej	2007-11-13	igång	klart	2015 IV	2015 -2016		
2	SaU	Skrea 23:40 m fl (Fritidshem)	nej	2013-09-10	igång	klart	klar	2015 III	Förundersökning arkeologi krävs på parkeringen vid kyrkan	
2	SaU	Ugglarp 3:3 (Bostäder)	klart	2006-09-12	igång	klart	2015 III	2015 IV	Dagvattenutredning pågår	
2	RiA	Morups-Lyngen 2:40 m fl (Glommens hamn)	2015 III	2011-04-05	igång	2016 I	2016 III	2016 IV	Samråd för planprogram under sommaren	
2	JoR	Skällentorp 1:10 (A57 m fl)	Utredn	2013-12-03	igång	2016	2016	2016-17	Dagvattenutredning pågår, klar 2015	
2	AnB	Smedjeholm 1:65 m fl (Ändring av detaljplan)	nej	2014-10-07	igång	2015 II	2015	2015	Nytt planuppdrag från MEX	
2	ChW	Skrea 5:51 (Skrea camping)	nej	2014-08-12	igång	2015 II	2015	2015	Stugor vid Hansagårds camping	
3	RiA	Vitan 2	nej	2009-08-11	igång	klart	-	2015 IV	Krävs markföroreningsutredning före antagande	
3	JoR	Skrea 6:45 (vid Skrea motell)		2014-02-04	2015 ?				Avvaktar exploatören, de skall först utreda strandskyddet	
3	ChW	Morups-Lyngen 2:10 (kiosk Glommen)	nej	2007-10-09	igång	2014 IV	2015 I	2015 III	Går från enkelt till normalt planförfarande	
3	ChW	Hjortsberg 3:37 (Odenvägen, Skrea strand)	nej	2014-09-09					Planavtal ska skrivas	
avv		Stafsinge 5:2 (Krämaregård, väg 747)	nej	2010-03-09	igång	klart	klar	?	1	Exploatören har valt att invänta Dalkullan
avv		Ugglarp 1:7 (Ugglarps kvarn)	nej	2009-06-09	igång					Exploatören avvaktar
avv		Fibern 1 (Södra Åstranden /Glasfiber)	klart	2007-11-13	igång	klart				samråd klart, avvaktar beslut om inriktning
avv		Innerstaden 2:1 m fl (Bangårdsområdet)		2009-03-10	?					avvaktar besked om framtida industri spår i Fbg
avv		Vesslunda 5:3 (vid Suseån)	nej	2010-11-09	?					invänta FÖP Södra kusten, en exploatör har lämnat projektet
avv		Risarp 1:42 (närmare Eftra)		2009-06-12	?					invänta FÖP Södra kusten
avv		Boberg 8:27 (Grimsholmen - döp 41)	nej	2007-10-09	?					invänta FÖP Södra kusten
avv		Boberg 4:64 (Långaberget, Grimsholmen)	nej	2007-10-09	?					invänta FÖP Södra kusten
avv		Långaveka 3:17 (omr 9 i norra DÖP)	nej	2007-06-12	?					Hästverksamhet i närheten
avv		del av Vinberg 2:100 m fl (bostäder) 2011-01-11	nej	2011-01-11	?					bygglov? Oklar omfattning
avv		Hjortsberg 4:1 (Hansagård II, DÖP-obj 15)	nej	2010-08-10	?					Avtal har skrivits med Derome, hästverksamhet i närheten

I process (efter antagandet)

	<u>antagen</u>	<u>överkl.</u>	<u>Ist beslut</u>	<u>överkl.</u>	<u>MMD</u>	<u>MMÖD</u>
Skrea 4:7 m fl	2014-01-28	2014-02-20	2014-06-10	ja	2014-12-11	Prövningstillstånd 2015-03-09
kv Bacchus (LTN -fd V&S)	2014-03-25	2014-05-02	2014-07-28	ja	2014-12-12	Prövningstillstånd 2015-02-19

Avslutade planärenden

Avslutade

kv Bilen m fl (handel, Netto)
Töringe 7:40 (Vinbygården)
Ullarp 1:74 m fl
Hjortsberg 4:1 (Kristineslätt IP)
kv Hjorten (bostäder, FaBo)
kv Ormen (vid ICA Kvantum)
Morups-Ry 1:7 (Långåsmotet)
Vessige 11:16
Boberg 3:122 (Veka, delning av fastighet)
Eftra 2:54 m fl (bostäder, Långasand)
Skrea 8:54 (delning av fastighet)
kv Hjulet

laga kraft

2014-01-29 (Ist-beslut)
2014-02-06 (kn-beslut)
2014-02-10 (MMD-beslut)
2014-04-18 (kn-beslut)
2014-04-18 (kn-beslut)
Fastighetsägaren har avslutat planarbetet
Fastighetsägaren har avslutat planarbetet
Fastighetsägaren har avslutat planärendet
2014-12-27 (kn-beslut)
2015-01-10 (kn-beslut)
2015-01-28 (kn-beslut)
2015-03-04 (MMD-beslut, ej prövn.tillst i MMÖD)

Kommentarer

Allmänt

Kommunstyrelsen föreslås **besluta om vilken prioritet** de skilda ärendena skall ges, d v s hur resurserna skall fördelas samt vidare vilka ärenden som skall **igångsättas** det närmaste halvåret.

Prioriteringslista avser i övrigt huvudsakligen vara en **allmän orientering** av vilka planuppdrag som givits och vilka planarbeten som pågår. Arbetet pågår och föreslås inledas för planärenden som är placerade i i första, andra respektive i tredje prioritet. Skillnaden ligger i vilken hastighet arbetet förväntas fortskrida, hur resurser skall prioriteras, tidplaner pressas mm. Den redovisning som ges angående tidplaner, antagande skall endast ses som en orientering kring förväntad utveckling i ärendet.

Tidplaner

Redovisade bedömda tidplaner för flera ärenden har i samband med denna aktualisering förskjutits något eller några kvartal.



FALKENBERG

Kommunstyrelseförvaltningen
Stadsbyggnadskontoret
Josefin Selander

Prioriteringslista

- principer för prioritering av planärenden

Prioritering

Högst prioritering för åtgärder som är viktiga för kommunen, för det allmänna:

- större eller mindre företagsexploateringar,
- handelsetableringar,
- kommunal industrimarksförsörjning,
- ärenden kopplade till pågående infrastruktur- eller samhällsutbyggnad,
- viktig bostadsförsörjning,
- förtätning i centrala delar,
- större projekt som bedöms viktiga för allmänheten,
- ärenden där handläggning underkänts vid överprövning .

Något lägre prioritet föreslås på:

- sådant som ingår i ovan, men som inte bedöms vara lika tidspressat,
- sådana planer som egentligen skulle prioriterats lägre men där man kommit en väsentlig bit in i processen och där det därför bedömts vara rationellt (resursmässigt) att avsluta planarbetet,
- sådant som är väsentligt för stadens utveckling men som bedöms må bra av att planläggas något långsammare.

Det sistnämnda kan vara ärenden där ett bättre resultat nås med en fördjupad och mer ingående frågeställning. Det kan vara planer som större stadsförnyelseprojekt m.m. Dessa ärenden kan därefter prioriteras upp då man kommit förbi samrådet och problembilden klarnar.

Lägst prioriteras ex:

- projekt enligt ovan där det bedöms/är uttalat att det inte är bråttom,
- nya bostadsområden som inte är nödvändiga för bostadsförsörjningen (ex mindre projekt i staden, flera förfrågningar i kustområdet m.m), och
- rena formaliteter, tomtdelningar, planreglering av redan byggda hus m.m.

Tidplaner

Erfarenhetsmässigt gör vi bedömningen att det går ca ett kvartal till uppstart av ett planärende (inläsning, förankring, startmöte, avgränsning, planavtal m.m). Sen brukar det generellt ta ca ett halvår per remiss vilket sammantaget ger knappt ett år för en plan som handläggs enligt standard förfarandet (en remiss), mer än ett år för en plan som handläggs enligt utökat förfarande (två remisser) och cirka två år för en plan som dessutom inleds med ett planprogram. Kan man förvänta sig mycket utredningar får man lägga till ytterligare tid för dessa.

Ingen plan är den andra lik - vissa planer har en snabbare tidplan än andra. Det är väldigt stor skillnad på ärenden vad gäller omfång, komplexitet, aktivitet m.m. Även exploitörens inställning och aktiviteter påverkar tidplanen.

Tidplaner påverkas även av om handläggaren har många planer på gång samtidigt. Det är ofta bra att ha fler planer "i luften" samtidigt, men helst inte så många att det kraftigt hämmar tidplanerna. Det här skiljer från person till person, och naturligtvis vad gäller skilda ärenden. I vissa fall är det ändå bra att ett planarbete påbörjas då en långsam tidplan kan ge bättre slutresultat än om ett ärende avvaktar tills man kan köra det "för fullt" - även om tiden för antagandet blir detsamma.

När stadsbyggnadskontoret har kapacitetsproblem anlitas konsulter för avlastning. Konsulter upphandlas via ramavtal och för närvarande har vi ett avtal med Tengbom arkitekter. Hur mycket av arbetet som går att lägga ut på konsult skiljer sig ganska mycket från plan till plan. Det normala är dock att ca hälften av arbetet ändå kvarstår inom stadsbyggnadskontoret (avtal och ekonomi, projektledning, politisk hantering, samråd, avvägningar, administration och efterarbete).