

Datum: 2019-01-14
Handläggare: Hanna Andersson
Direktnr:
Diariernr: 2018.076 KS

Kommunstyrelsen

Detaljplanebeställning februari 2019

Ärendebeskrivning

I enlighet med beslut i kommunfullmäktige den 27 september 2017, § 207, ansvarar kommunstyrelsen för att anta en övergripande detaljplanebeställning, som utgör prioriteringsordning för framtagande av detaljplaner i Alingsås kommun. Enligt beslutet ska kommunstyrelsen i samband med detaljplanebeställningen avgöra om en detaljplan är av strategisk betydelse för tillväxtprogrammets genomförande och som slutligt ska fastställas i kommunfullmäktige, i dessa fall ska detaljplanen beredas av kommunstyrelsen.

Enligt beslut i kommunstyrelsen den 11 september 2017, §158, har kommunledningskontoret i uppdrag att tillsammans med samhällsbyggnadskontoret ta fram förslag till en övergripande detaljplanebeställning med hänsyn till tillväxtprogrammets genomförande. Det ska vidare enligt beslutet framgå om en beställning är av strategisk karaktär eller ej samt om det är kommunstyrelsen eller samhällsbyggnadsnämnden som är beslutande instans. Enligt beslutet ska revidering av beställningsunderlaget ske kvartalsvis eller vid behov och föregås av politisk beredning.

Kommunstyrelsen har i uppgift att beställa och säkerställa framtagande av planprogram och detaljplaner för strategiskt viktiga områden som är utpekade i tillväxtprogrammet. Beslut om detaljplanebeställningen utgör beställning till samhällsbyggnadsnämnden att ta fram planavtal och påbörja planläggning av tillväxtområden i enlighet med prioriteringsordningen.

Beslut om planprioritering togs senast av kommunstyrelsen den 9 april 2018, § 36. En revidering föreslås nu för att aktualisera prioriteringsordningen och för att initiera genomförande av tillväxtprogram 2019-2028 som beslutades i kommunfullmäktige den 12 december, § 226.

Förslag till detaljplanebeställning har tagits fram av tjänstemän på kommunledningskontoret och samhällsbyggnadskontoret gemensamt. Föreslagen prioriteringsordning för beställningen framgår av prioriteringslista med tillhörande begreppsdefinition som biläggs denna skrivelse. Listan redovisar samtliga områden som genom beslut i samhällsbyggnadsnämnden getts positivt planbesked samt områden och infrastrukturprojekt där planläggning föreslås enligt tillväxtprogrammets måltid.

Kommunledningskontorets yttrande

Föreslagen detaljplanebeställning och prioriteringsordning bedöms skapa goda förutsättningar för att uppfylla politiska mål och inriktningar för kommunens utveckling i enlighet med tillväxtprogrammets genomförande. Prioriterade planer stämmer väl överens med överordnade planer såsom gällande översiktplan och fördjupade översiktplaner samt strategiskt identifierade områden i enlighet med tillväxtprogrammet.

Prioriteringen är gjord utifrån ordningen 1-5, där 1 innebär högsta prioritet. Innebörden av prioritetsordningen framgår av bilagd begreppsdefinition.

Planer som tilldelas högsta prioritet i upprättat förslag till detaljplanebeställning uppfyller följande kriterier.

- Tillväxtområden och större infrastrukturprojekt (riksvägar, huvudleder och järnvägsnät) enligt tillväxtprogrammet. Planer som stämmer överens med tillväxtprogrammets målbild eller planer som i övrigt bidrar till att uppfylla kommunens prioriterade mål och som är förenligt med översiktsplanen.
- Påbörjade detaljplaner – påbörjade detaljplaner bör färdigställas med hänvisning till att redan nedlagda resurser samt förväntningar hos motparten.

För att säkerställa en tydlig och transparent prioriteringsordning samt underlätta fortsatt handläggning av detaljplanebeställningen, föreslås kommunledningskontoret ges i uppdrag att ta fram riktlinjer för detaljplanebeställning i Alingsås kommun.

I tillväxtprogrammet lyfts särskilt fyra större tillväxtområden där planläggning föreslås påbörjas under 2019. Utveckling av tillväxtområdena medför även behov av utredningar och utbyggnad av större infrastrukturprojekt. Aktuella områden och infrastrukturprojekt är Södra Stadsskogen och Södra Stadsskogsgatan, Mjörnstranden, Norra Bolltorp samt Verksamhetsområde Norr och Norra Länken. På grund av områdenas omfattning föreslås detaljpaneläggningsen föregås av planprogram. Syftet med planprogram är att utreda lämplig markanvändning samt utgöra planeringsunderlag för kommande detaljpaneläggningsen. För Mjörnstranden finns ett tidigare framtaget planprogram från 2010, en översyn av detta bedöms tillräcklig för se över lämplig markanvändning på nytt.

För infrastrukturprojekten Södra Stadsskogsgatan och Norra Länken finns tidigare framtagna utredningar. Fortsatta utredningar krävs bland annat för att fastställa slutlig lokalisering och därigenom möjliggöra efterföljande detaljpaneläggningsen för bostäder och verksamheter inom respektive tillväxtområde. Utredningarna får även visa på när i tiden utbyggnad bör ske i förhållande till exploateringsstakten. Vägutredningarna och en lokalisering av infrastrukturen kan också medföra att detaljplaner som idag inväntar strategiska beslut och som tilldelats prioritering fem i detaljplanebeställningen kan påbörjas. Vägutredningarna föreslås tas fram parallellt med planprogrammen.

Tillväxtområdet för Norra Bolltorp är i översiktsplanen utpekade som område för tätortsbebyggelse, huvudsakligen bostäder. Området består av jordbruksmark och ska därför prövas enligt Miljöbalkens 3 kap. 4 § som anger att brukningsvärd jordbruksmark på grund av sin nationella betydelse får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Innan planprogram påbörjas bör en lokaliseringsprövning därför göras. Detta innebär att kommunen prövar lokaliseringen i förhållande till övriga platser i kommunen, kommunen får därigenom Länsstyrelsens syn på planläggning i det aktuella området. Lansspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark är en av Länsstyrelsens ingripandegrunder vilket innebär att Länsstyrelsen kan upphäva en av kommunen antagen detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden har genom kommunens flerårsstrategi

2019-2021, beslutad i kommunfullmäktige 12 december, § 226, getts i uppdrag att ta fram en lokaliseringsprövning för ianspråktagande av jordbruksmark med fokus på stadsnära områden. Beroende på vad utredningen visar så kan eventuell planläggning av Norra Bolltorp sedan påbörjas. Planprogram för Norra Bolltorp föreslås därför tillsvidare tilldelas prioritering fem, planer som inväntar strategiska beslut, i detaljplanebeställningen.

Kommunledningskontoret föreslår att planprogram och utredningar för infrastrukturprojekt påbörjas enligt tillväxtprogrammets målbild med undantag av planprogram för Norra Bolltorp.

Ekonomisk bedömning

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2018, § 226, att kommunstyrelsens kommunbidrag höjs permanent 2019 med 2 mnkr avseende medel för tillväxtprogrammets genomförande och att tomtförsäljningar från och med år 2019 redovisas tillsammans med övrig exploateringsverksamhet under kommunstyrelsen. Eventuellt överskott från tomtförsäljningen får ej täcka kommunstyrelsens ordinarie verksamhet utan får när utrymme finns finansiera nödvändiga åtgärder för tillväxtprogrammets genomförande. Enligt kommunstyrelsens delegationsordning, godkänd av kommunstyrelsen den 20 augusti 2018, § 128, framgår att kommundirektören har delegation att ianspråka medel från tomtförsäljning.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en grov uppskattning av kostnaderna för att ta fram föreslagna planprogram med tillhörande utredningar för infrastrukturprojekt. Framtagande av planprogram och vägutredning för Norra Verksamhetsområdet och Norra Länken beräknas kosta ungefär 2 mnkr, planprogram för Södra Stadsskogen och vägutredning för Södra Stadsskogsgatan och del av Södra Länken beräknas kosta ungefär 2 mnkr och kostnad för översyn av planprogram för Mjörnstranden bedöms uppgå till ungefär 1,5 mnkr. Kostnaderna fördelas på två år för respektive tillväxtområde. Framtagande av utredning för lokaliseringsprövning för ianspråktagande av jordbruksmark finansieras med avsatta medel för tillväxtprogrammets genomförande. Om kommunen inte har realisationsvinster från tomtförsäljningar som påverkar resultatet positivt med motsvarande belopp så kommer kommunens resultat påverkas negativt. Kommunledningskontorets bedömning är i nuläget att realisationsvinsterna från tomtförsäljningarna år 2019 kommer att kunna finansiera tillväxtprogrammets genomförande.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. Förslag till detaljplanebeställning godkänns.
2. Kommundirektören bemyndigas att underteckna planavtal för framtagande av planprogram och vägutredningar för Södra Stadsskogen och Södra Stadsskogsgatan, Mjörnstranden samt Verksamhetsområde Norr och Norra Länken.
3. Kommunledningskontoret ges i uppdrag att ta fram riktlinjer för detaljplanebeställning i Alingsås kommun.

**Beslutet ska skickas till
SBN, Expl**

Jenny Perslow
Tillväxt- och exploateringschef

Hanna Andersson
Exploateringsingenjör

Sofia Björking
Exploateringsingenjör