

Datum: 2018-07-11  
Handläggare: Malin Haraldsson  
Direktr:   
Diariernr: 2017.252 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## Rutiner för byggherredriven planprocess

### Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden fick 2016-10-17 ett förslag på remiss om effektivare planprocess, där Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag åt samhällsbyggnadskontoret att utveckla en byggherredriven planprocess.

Byggherredriven planprocess innebär att byggherren har ansvaret för att driva planprocessen framåt. Plan- och bygglagen är tydlig angående vem som kan göra vad.

- Politiker beslutar och prioriterar
- Exploatören driver sitt projekt
- Tjänstemän ansvarar för planprocessen

### Beredning

Samhällsbyggnadskontoret har utarbetat rutiner för byggherredriven planprocess, med en rutin för utökat- respektive standardförfarande. Till rutinen hör en sammanfattande rutinblankett som beskriver ansvarsfördelning mellan projektkoordinator, kommunala sakkunniga, byggherre och dennes planarkitekt. Planavtal och samverkansavtal har anpassats till byggherredriven planprocess.

Syftet med rutinen för byggherredriven planprocess är att förtydliga roller och ansvarsområden för inblandade parter från både byggherrens och samhällsbyggnadskontorets sida, för att få en så tydlig och effektiv process som möjligt. Rutinen beskriver bland annat byggherrens och projektkoordinatorns roller och ansvarsområden, hur kommunikationen sker dem emellan, hur handlingar tas fram samt hur dessa handlingar kvalitetssäkras och förankras inför politiska beslut.

Samhällsbyggnadsnämnden återremitterade 2017-11-20, §151 rutinen med följande motivering:

- Rutinen behöver uttryckas mer i formen av en processbeskrivning.
- Av rutinen behöver framgå hur koordinatören tillsätts och hur denne arbetar.
- Övriga otydligheter behöver förtydligas.

Rutinen behandlades sedan på arbetsutskottet 2018-01-30, §16. Samhällsbyggnadskontoret har därefter reviderat rutinen med en inledande illustrativ processbeskrivning som visar planprocessens olika skeden med byggherrens, kommunens och politikens roller och uppgifter. Förtydliganden har också gjorts bl a kring planbesked och ansvarsfördelning under planprocessen.

I ansökan om planbesked kommer byggherren kunna anmäla intresse för byggherredriven planprocess. Innan ytterligare byggherredrivna planprojekt startas, behöver dock nuvarande projekt utvärderas, för att se över uppnått resultat och genomföra eventuella effektiviserande åtgärder. Pilotprojekten bör utvärderas senast efter att två av projektet varit ute på granskning. Rutinerna kan behöva revideras efter denna utvärdering, och kommer i så fall att åter lyftas för politiskt fastställande.

Våra erfarenheter hittills, tillsammans med erfarenheter från en annan kommun som kommit längre med byggherredriven planprocess, visar bl a följande:

- Rutiner och roller behöver vara tydliga, bl a för att undvika dubbelarbete.
- Vinsten i processen handlar främst om en ökad delaktighet för byggherren och att få in marknaden tidigt tillsammans med byggherrens kunskap, snarare än vinst i tid och pengar.
- Alla parter föredrar samverkande processer, eftersom mycket kompetens bara finns hos kommunen.

Vi ser redan nu att byggherren och dennes organisation är i behov av fler och tätare kontakter med tjänstemännen än vad vi förutsett från början. Vidare är en slutsats att för att nå framgång i de byggherredrivna planprojekten krävs att man så tidigt som möjligt enas kring en gemensam målbild för projektet, och detta bör involvera såväl beslutsfattare som tjänstemän och byggherre.

Utan tydliga rutiner och en god samverkan kan en byggherredriven planprocess bli ineffektivt både tids- och kostnadsmässigt. Det är därför av vikt att pilotprojekten utvärderas och att rutinen för byggherredriven planprocess fastställs för att uppnå en så effektiv process som möjligt.

### **Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden antar rutiner för byggherredriven planprocess.

### **Beslutet ska skickas till**

Plan- och bygglovsavdelningen

Ulrika Samuelsson  
Plan- och bygglovschef

Malin Haraldsson  
Planarkitekt