

Planering: en process, som innebär att nå ett framtida mål genom ett systematiskt och målinriktat handlande från givna utgångspunkter.

Vilket mål?

Vilka utgångspunkter?

Vilken systematik?

Vilket mål?

...att med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med **jämlika och goda sociala levnadsförhållanden** och en god och **långsiktigt hållbar livsmiljö** för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer?

tillgänglighet

fler bostäder?

när?

spännande miljöer?

privat?

plats för möten?

intressanta byggnader?

varierad stadsbild?

nya arbetsplatser?

karaktär och identitet?

politiska inriktningsbeslut

integration?

tydlig orienterbarhet?

kostnad?

offentligt?

plats för lek och vila?

avskildhet och harmoni?

smälta in?

kultur och samvaro?

kvalitet?

parker och odling?

service

trygga gaturum?

olika verksamheter?

geoteknik infiltration radon skred avrinningsområden dagvatten avfallshantering
vägar spårvägar gång- och cykelbanor kollektivtrafik motorvägar järnvägar hamnar
omgivningsbuller industribuller flygbuller luktproblem risk ljusstörningar vibrationer
skolor förskolor vård gruppboenden äldreomsorg kultur idrott simhallar badplatser

Vilka utgångspunkter?

politiska inriktningsbeslut

kommersiell service verksamhetsområden torghandel externhandel evenemang
fastighetsrättsliga frågor huvudmannaskap ledningar ledningsreservat u-områden
natur landskap friluftsliv ekologi vindkraft strandskydd kolonilotter havsplanering
kultur kulturhistoria arkeologi fornlämningar byggnadsminnen industrihistoria
stadsbild landskapsbild arkitektur

Vilka kompetenser och verktyg finns?

Vilka kompetenser och verktyg saknas?

Vad sker inom PBL-processen?

Vad sker utanför PBL-processen?

Hur ser informationskanalerna ut?

Hur ser den politiska processen ut?

Vilken systematik?

Finns en systematik? (inventering, analys, förslag)

Finns tid för övergripande arbeten?

Finns tid för fördjupning?

Vad tar tid?

Vad tar kraft?

Utnyttjas kompetenserna rätt?

Litar ni på varandra?

1 januari 2015:

Exploateringsavtal kopplas in i PBL

Riktlinjer för markanvisningar

Nu

I vissa fall regleras olika plangenomförandefrågor i avtal mellan en kommun och en markexploatör, s.k. exploateringsavtal. Exploateringsavtalen brukar godkännas i anslutning till antagande av en detaljplan.

Det finns ingen juridisk definition på eller lagreglering av exploateringsavtal.

Nu

När kommunen är markägare regleras marköverlåtelse eller markupplåtelse med en byggherre/exploatör i ett markanvisningsavtal. Markanvisningen är ofta kopplad till genomförandet av en detaljplan.

Det finns ingen juridisk definition på eller lagreglering av maranvisningsavtal.

Efter 1 januari

Exploateringsavtalen definieras i PBL: *Ett avtal om genomförande av detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.*

Efter 1 januari

- Kommunen ska anta riktlinjer för exploateringsavtal.
- I planbeskrivningen ska det inför samråd framgå om kommunen tänker teckna exploateringsavtal. Där ska man också kunna läsa om exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och vilka konsekvenser avtalet kan ha för detaljplanen.
- Kommunen har rätt att ta ut relevanta och nödvändiga kostnader för anläggning av allmän platsmark (gator, parker m.m.) och för utbyggnad av vatten och avlopp.
- Det finns begränsningar när det handlar om s.k. social infrastruktur (t ex skolor) och tekniska egenskapskrav på byggnader (särkrav).

Efter 1 januari

- Markanvisningar definieras i PBL: En överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.
- Kommunen ska anta riktlinjer för markanvisningar.

Nytt moment i planeringen, fler frågor ska lyftas tidigt i detaljplaneprocessen!

geoteknik infiltration radon skred avrinningsområden dagvatten avfallshantering

vägar spårvägar gång- och cykelbanor kollektivtrafik motorvägar järnvägar hamnar

Vilka utgångspunkter? när?
omgivningsbuller industribuller flygbuller luktproblem risk ljusstörningar vibrationer

tillgänglighet **Vilken systematik?**
skolor förskolor vård gruppboenden äldreboenden kultur idrott simhallar badplatser

...att med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med **jämlika och goda sociala levnadsförhållanden** och en god och **långsiktigt hållbar livsmiljö** för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer?

spännande miljöer? **Vilket mål?**
politiska inriktningsbeslut

fler bostäder? privat? plats för möten?
kommersiell service verksamhetsområden torghandel externhandel evenemang
intressanta byggnader? varierad stadsbild? nya arbetsplatser?
fastighetsrättsliga frågor huvudmannaskap ledningar ledningsreservat u-områden
karaktär och identitet?

politiska inriktningsbeslut
integration? tydlig orienterbarhet? **kostnad?** offentligt?
natur landskap friluftsliv ekologi vindkraft strandskydd kolonilotter havsplanering
plats för lek och vila? stadsbild landskapsbild arkitektur smälta in?

kultur och samvaro? **kvalitet?** avskildhet och harmoni?
trygga gaturum? parker och odling? **service**

olika verksamheter?
kultur kulturhistoria arkeologi fornlämningar byggnadsminnen industrihistoria

Vad tar tid?

Vad tar kraft?

Utnyttjas kompetenserna rätt?

Litar ni på varandra?