

Pernilla Jacobsson, Planarkitekt
Tfn: 0345-18429
E-post: pernilla.jacobsson@hylte.se

Samhällsbyggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse Planöversyn

ByggR: BME 2014-0035

Ärende

Samhällsbyggnadsnämnden fick 2014-06-18 (KF § 35) i uppdrag av fullmäktige att framställa en prioriteringslista på befintliga detaljplaner som är i behov av översyn, och att prioritera översyn av planer avsedda för bostadsbyggande och näringslivsutveckling i attraktiva områden. Ärendet ska också behandlas i MRP-processen.

Samhällsbyggnadskontoret har nu uppdaterat förteckningen över gällande detaljplaner, och formulerat ett förslag till översyn av områden i behov av aktuella detaljplaner.

Sammanfattning

I dagsläget finns det 172 gällande detaljplaner (DP) i Hylte kommun, varav ungefär hälften fastställdes före plan- och bygglagen (PBL) som trädde i kraft 1987. Åldern på en detaljplan ger en indikation på dess aktualitet, men är inte uttömmande för att göra en aktualitetsbedömning. Den viktigaste faktorn för att avgöra en plans aktualitet är bedömningen av i vilken grad dess bestämmelser avviker från det behov som finns idag.

När en detaljplan ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet kring sjöar och vattendrag, och en förnyad prövning av ett eventuellt upphävande av strandskyddet behöver göras i samband med att en ny detaljplan görs. I ca 70 % av de gällande detaljplanerna i Hylte kommun återinträder strandskyddet när man upphäver eller ersätter dessa med nya planer. Eftersom möjligheten att upphäva strandskyddet på nytt inte kan tas för givet, bör äldre planer revideras med försiktighet.

Ett sätt att identifiera planlägningsbehovet i kommunen är att utgå ifrån vilka behov som finns, och sen prioritera vilka områden som är i störst behov av planläggning. De områden i kommunen där nya detaljplaner behöver tas fram kan förslagsvis identifieras dels genom kartläggning av områden med stor andel planavvikelse vid bygglovsprövning, dels kartläggning av attraktiva områden för verksamheter och bostäder där aktuell detaljplan saknas.

Sex detaljplaner kan urskiljas där minst en planavvikelse per år har medgetts, varav 4 i Hyltebruk, 1 i Drängsered och 1 i Unnaryd. Av dessa är 2 rester av större byggnadsplaner, som inte går att revidera i sin helhet, pga sin utbredning och komplexitet, utan först behöver delområden där behoven är störst precisas. Kostnaden för att revidera de återstående fyra detaljplanerna bedöms vara ca 1400-1800 tkr.

Att identifiera attraktiva områden för verksamheter och bostäder ingår i den översiktliga planeringen. Här kan man välja att avvakta det kommande ÖP-arbetet, eller att göra en förstudie som dels kan användas om underlag för ytterligare beslut om kommunalt finansierade detaljplaner och planprioritering, dels som underlag i det kommande ÖP-arbetet. Kostnaden för en förstudie bedöms vara ca 150-250 tkr.

I takt med att kraven på detaljplanering ökat så har kostnaderna för att ta fram detaljplaner blivit relativt höga för den som ska betala planen. Kostnaden varierar betydligt beroende på planens

storlek, komplexitet, mängden utredningar mm, men brukar för normalstora relativt okomplicerade planer landa på mellan 300-500 tkr inklusive de utredningar som normalt krävs. De ökade kostnaderna för planläggning innebär att finansieringen är viktig att uppmärksamma innan ett planarbete sätts igång, och endast finansierade planer tas in i planprioriteringslistan.

Beslutsunderlag

Underlagsrapport ”Översyn av befintliga detaljplaner”, daterad 2014-11-11
Tjänsteskrivelse, daterad 2014-11-13

Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut

Samhällsbyggnadskontoret föreslår

1. Att medel (150-250 tkr) kan avsättas för att ta fram en översyn över attraktiva områden för bostäder och verksamheter i kommunen, som underlag för en fullständig prioriteringslista över befintliga detaljplaner som är i behov av översyn.
2. Att medel (1400-1800 tkr) kan avsättas för att revidering av detaljplaner för södra industriområdet, Staffansbo och Örnabäckshult i Hyltebruk, samt det nordvästra industriområdet i Unnaryd, så att dessa kan inordnas i samhällsbyggnadsnämndens planprioriteringslista:
3. Att samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att inordna ovanstående namngivna planarbeten i planprioriteringslistan när dessa inordnats i MRP-processen

Mats Andresen
Samhällsbyggnadschef

Stefan Andersson
Bygg- och miljöchef

Beslutet skickas till: