Upprättad av sektorn för samhällsbyggnad 2025-04-07

HÄRRYDA KOMMUN

Rutin för exploatörsdrivna detaljplaner

Innehåll

Inledning **3**

Roller och ansvar **4**

Kommunens roll 4

Exploatörens roll 4

Ansvar i genomförande av detaljplan 5

Kommunens projektmodell **6**

Projektdirektiv 6

Projektplan 6

Kommunikation **7**

Startmöte 7

Möten 7

Avstämning med statliga myndigheter 7

Kommunikation med sakägare, allmänhet och andra externa parter 8

Utredningar **9**

Uppfyllnadskrav 9

Undersökning om BMP och MKB 9

Kvalitetssäkring och förankring av handlingar **10**

Slutmöte och kunskapsåterföring **11**

Bilaga 1 Utredningar 12

Bilaga 2 Miljökonsekvensbeskrivning 14

Bilaga 3 Kvalitetssäkring och förankring av handlingar 15

Inledning

Denna rutin avser detaljplanearbeten som bedrivs med en exploatörsdriven planprocess.

Exploatörsdriven planprocess innebär att exploatören får större ansvar att driva processer för att ta fram en genomförbar detaljplan. Exploatören i samverkan med kommunen tar genom sin projektledare, plankonsult och andra konsulter, som exploatören anlitar, fram erforderliga utredningar, förslag till plankarta och övriga planhandlingar.

Utgångspunkten för exploatörsdriven planprocess är att på ett effektivt sätt ta tillvara exploatörens och de kommunala projektdeltagarnas kunskap, kompetens och resurser för att driva ärendet framåt med god kvalitet i både process och färdigt resultat.

Roller och ansvar

Kommunens roll

Kommunen utser en intern projektledare samt tjänstepersoner till kommunens projektgrupp. Förvaltningen ansvarar för att alla de kompetenser som kan krävas för en effektiv planprocess finns tillgängliga i projektgruppen. Samtliga projektgruppsmedlemmar ska tidigt få tillgång till information om projektet och engageras i de frågor som avser deras kompetensområde.

Den interna projektledaren projektleder kommunens projektgrupp i planarbetet och samverkar med exploatörens projektledare. Kommunens projektgrupp ansvarar för att säkerställa att planförslaget uppfyller relevanta lagkrav, att de kommunala behoven uppfylls och att planförslaget med utredningar utgör ett gott underlag för den demokratiska processen inklusive politiska beslut. Kommunen bedömer ensidigt vilka underlag som behövs.

Den interna projektledaren eller tjänstepersoner till kommunens projektgrupp kan i vissa fall företrädas av en konsult som upphandlats av kommunen. Kommunen säkerställer via upphandling krav på att konsulter har relevant utbildning för handläggande av detaljplaner med minst samma komplexitet som det aktuella uppdraget.

Exploatörens roll

I en exploatörsdriven planprocess har exploatören ett utökat ansvar för att ta fram detaljplanen. Det innebär att exploatören ska ta fram de handlingar och utredningar och annat underlag som erfordras för en detaljplan enligt plan- och bygglagens krav och kommunens behov.

Exempel på detta kan vara plankartor som är kompatibla med kommunens ritprogram. Dessutom ska exploatören ta fram gestaltningsförslag, illustrationer och vid behov tillstånd enligt annan lagstiftning. Dessa dokument säkerställer att projektet följer gällande regler och riktlinjer samt att alla juridiska krav uppfylls.

Exploatören ska ha en projektledare som ansvarar för planarbetets framdrift i samverkan med den interna projektledaren. Exploatören ska ta fram en projektplan som stämmer överens med kommunens projektdirektiv. Framtagen projektplan ska godkännas av den interna projektledaren.

Exploatörens projektledare ska ha relevant utbildning och erfarenhet av byggprojekt kopplade till detaljplanering.

Exploatören ska följa kommunens mål- och styrdokument, policys samt relevanta underlag såsom mallar och rutiner. Detta är nödvändigt för att kunna ta fram de handlingar och utredningar som krävs.

Exploatören ska också ha en plankonsult till sin hjälp. Denne ska ha relevant utbildning för handläggande av detaljplaner och flerårig erfarenhet av kommunalt framtagande av detaljplaner med minst samma komplexitet som det aktuella uppdraget. Exploatören ansvarar även för att upphandla konsulter som genomför nödvändiga utredningar, bistår i genomförandefrågor samt medverkar i framtagandet av underlag till projektkalkyl.

Exploatörens organisation ska ha tillräcklig storlek i förhållande projektets art och omfattning. Förutsatt att tillräcklig kapacitet och kompetens säkerställs, kan exploatörens projektledare och planarkitekt/plankonsult vara samma person.

Ansvar i genomförande av detaljplan

- Kommunen ansvarar för att bygga ut kommunal infrastruktur så som allmän plats och kommunala ledningar.
    - Exploatören står för etableringsdriften innan anläggningen övergår till ordinarie drift och underhåll. Det innebär till exempel att kontrollera att planteringar och grönska har etablerat sig.
- Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och annan mark som inte innebär utbyggnad av kommunal infrastruktur.

Kommunens projektmodell

En stor andel av de uppdrag som idag bedrivs inom sektorn för samhällsbyggnad sträcker sig över lång tid och berör ett flertal verksamheter som arbetar med skilda frågor. För att hantera dessa uppdrag på ett effektivt sätt använder sektorn en gemensam projektmodell. Med ett gemensamt arbetssätt för att hantera uppdragens olika processer blir det tydligt vad som förväntas av alla som är involverade, vilket förenklar samarbete och mer effektiv samordning av resurser från sektorns olika verksamheter. Exploatörsdriven planprocess ska förhålla sig till kommunens projektmodell.

Projektdirektiv

Enligt sektorns projektmodell ansvarar kommunen för att i ett tidigt skede ta fram ett projektdirektiv för projektet. Projektdirektivet har till syfte att tydligt definiera ramarna för projekten, vilket säkerställer att alla inblandade parter förstår projektets syfte. Detta skapar en enhetlig förståelse och enhetliga förväntningar för alla involverade, vilket underlättar planeringen av projektets genomförande.

Eftersom projekten kan variera i komplexitet är det särskilt viktigt att direktivet anpassas efter projektets omfattning, risker och beroenden. Genom att tydligt klargöra förutsättningarna och kommunicera eventuella prioriteringar säkerställer direktivet också en effektiv användning av kommunens tid och resurser, samtidigt som det skapar en struktur som kan hantera både enklare och mer omfattande projekt.

Projektplan

Projektplanen är ett stödverktyg för de som arbetar operativt i projekten och ska tas fram av exploatörens projektledare tillsammans med den interna projektledaren. Projektplanen ska utgå från innehållet i projektdirektivet. Projektplanen tas fram när projektdirektivet är beslutat av sektorns styrgrupp. Projektplanen är levande och dess delar ska kontinuerligt uppdateras och revideras för att underlätta för alla som arbetar med eller berörs av projektet att förstå vad som händer och vad som planeras framöver. Den interna projektledaren ansvarar för att stämma av projektplanen vid ändringar internt enligt sektorns projektmodell.

Kommunikation

Den interna projektledaren och exploatörens projektledare ska tillsammans fastställa en tydlig kommunikationsplan för projektet. Beroende på projektets komplexitet och omfattning ska de gemensamt komma överens om vilken kommunikationsnivå och hur ofta möten ska ske för att säkerställa effektiv informationsdelning och samordning i projektet.

Startmöte

Kommunen ansvarar för att startmöte anordnas. Den interna projektledaren stämmer av lämplig tidpunkt med exploatören, och kallar berörda inom kommunen till mötet. På startmötet deltar utöver exploatören, projektgruppen och annan berörd personal inom kommunen eller kommunala bolag. Här klargörs förutsättningarna för arbetet och vilka utredningar som behöver tas fram. Tidplan, syfte och mål utifrån kommunens projektdirektiv diskuteras gemensamt på mötet. Kommunen ansvarar för dagordning, mötesanteckningar samt att efter startmötet lägga upp relevant information om projektet på kommunens hemsida.

Möten

Möten hålls enligt överenskommen mötesstruktur mellan kommunens interna projektledare och exploatörens projektledare. Exploatören ansvarar för dagordning med inspel från kommunens projektgrupp. Kommunen ansvarar för att anteckningar förs under mötet, dessa kan föras antingen av en representant från kommunen eller av exploatören. Mötesanteckningar ska tillgängliggöras för alla mötesdeltagare efter mötet.

Anteckningar bör innehålla slutsatser om:

- vad mötet kommit överens om (en beslutslogg)
- ”att göra lista” med angivande av ansvarig och tidpunkt för färdigställande
- tidplanen

Avstämning med statliga myndigheter

Den interna projektledaren ansvarar för kontakten med statliga myndigheter t.ex. länsstyrelsen och Trafikverket. Exploatören och konsulter deltar vid behov i de möten som erfordras. Exploatören stöttar vid behov med att ta fram det underlag som behövs inför möten.

Kommunikation med sakägare, allmänhet och andra externa parter

Vid all extern kommunikation är det väsentligt att det framgår vem som är avsändare och vilken roll denne har i processen. Den som mottar en fråga eller tar initiativ till utåtriktad information ska hantera frågan utifrån detta. Tydlighet är också viktig vid tillfällen då båda parter deltar vid externa möten såsom samråd eller om kommunala representanter deltar vid dialogmöten.

Exploatören

- Exploatören ansvarar för eventuell dialogprocess utanför den formella detaljplaneprocessen samt frågor om projektets innehåll.
- Extern presentation och marknadsföring av projektet hanteras av exploatören.

Kommunen

- Kommunen ansvarar för den formella handläggningen av planen.
  - Detta omfattar sakägares och kommuninnevånares rättigheter och möjligheter till inflytande i enlighet med plan- och bygglagen samt annan relevant lagstiftning.
- Frågor rörande kommunens övergripande planeringsmål, politiska ställningstaganden och mål för kommunal service besvaras av en kommunal företrädare.
- Kommunen ansvarar för ställningstaganden till projektets utformning och innehåll.

Utredningar

Exploatören ansvarar för att ta fram och bekosta de utredningar som behövs för framtagandet av detaljplanen. Kompetenskraven på konsulter som genomför utredningarna ska godkännas av kommunen. Exploatören är inte bunden till kommunens ramavtal, utan har möjlighet att anlita andra konsulter. I vissa fall kan det vara lämpligt att kommunen tar fram en specifik utredning, exempelvis på sådana utredningar är miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och kulturmiljöutredning. Kommunen avgör ensidigt om specifika utredningar ska utföras av kommunen. När kommunen ansvarar för framtagandet upphandlas utredningen av kommunen, och bekostas av exploatören.

Uppfyllnadskrav

Grundkraven är att de konsulter som ansvarar för utredningar ska ha relevant examen från högskola och erfarenhet inom sakområdet i den omfattning som krävs med hänsyn till utredningens komplexitet. Utredande konsult ska ha erfarenhet att ta fram underlag för detaljplaner.

I bilaga 1 framgår kommunens uppfyllnadskrav för när en exploatör tar fram utredningar.

Undersökning om BMP och MKB

Kommunen ansvarar för undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP) då den inrymmer myndighetsutövning. Exploatören överlämnar de sakupplysningar som erfordras som underlag för undersökningen och eventuell miljöbedömning till kommunen.

I det fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB) erfordras för planen avgör kommunen om den ska tas fram av kommunen eller om exploatören ska göra det. När kommunen ansvarar för framtagandet upphandlas MKB:n av kommunen.

MKB:n ska vara en del av samråds- och granskningshandlingarna.

I bilaga 2 framgår kommunens process för när en exploatör tar fram miljökonsekvensbeskrivning.

Kvalitetssäkring och förankring av handlingar

Planhandlingar och utredningar ska tas fram i samverkan med kommunen. Samverkan innebär att kommunen är delaktig från start och löpande under hela detaljplaneprocessen i framtagande av planhandlingar och utredningar. Handlingarna förankras på så sätt med kommunen och den kommunala kvalitetssäkringen kan ske på ett så effektivt sätt som möjligt.

Exploatören ska genom sin organisation säkerställa att erforderlig egenkontroll genomförs. Syftet är att garantera att de planhandlingar och utredningar som tas fram uppfyller kommunens krav samt följer tillämpliga lagar, regler och standarder.

När exploatören, i samråd med kommunen, bedömer att utredningar och planhandlingar är redo för kvalitetsgranskning inför samråd, granskning eller antagande, ska dessa skickas till kommunen för kvalitetssäkring och formell hantering.

I bilaga 3 framgår kommunens process för kvalitetssäkring och förankring av handlingar.

Slutmöte och kunskapsåterföring

Vid avslutandet av projektet ska ett slutmöte genomföras mellan exploatören och kommunen. Syftet med mötet är att summera projektet, identifiera framgångsfaktorer samt diskutera eventuella förbättringsområden. Kunskapsåterföring är en central del av kommunens utvecklingsarbete inför framtida projekt.

Genom att systematiskt samla in och utvärdera erfarenheter från tidigare projekt kan kommunen förbättra arbetssätt, stärka samverkan och effektivisera beslutsprocesser. Detta möjliggör en djupare förståelse för både framgångsfaktorer och utmaningar, vilket i sin tur skapar bättre förutsättningar för mer effektiva och hållbara projekt framöver.

Kommunens interna projektledare ansvarar för att ett slutmöte med tillhörande dokumentation genomförs enligt sektorns projektmodell.

Bilaga 1 Utredningar

Underlag för upphandling av utredningar

- Kommunen ger rådgivning genom sakkunniga och tillhandahåller mallar för respektive utredning.
  - Om mall inte finns tillgänglig tar exploatören fram förfrågningsunderlag för upphandling av utredning.
- Underlaget stäms av med kommunen innan det skickas ut.

Offert och granskning före beställning

- Offert som inkommit, inklusive CV, referensuppdrag och referenstagning ska godkännas av kommunen före beställning.

Krav på utredningarnas kvalitet

- Utredningarna ska vara av hög kvalitet och tillräckligt detaljerade för att stödja detaljplanearbetet.
- Slutsatserna ska sammanfattas på ett sätt som är begripligt för personer utan specialistkunskap.
- Övriga delar av utredningarna ska vara tydliga för att kunna granskas av berörda enheter inom kommunen och andra myndigheter.
- Underlag, fältstudier, beräkningar och hänvisningar ska vara tydligt redovisade.
- Bedömningarna ska vara sakliga, professionella och väl underbyggda.

Startmöte för utredningar

- Exploatören ska bjuda in till ett startmöte för utredningarna, där kommunen, exploatören och upphandlad konsult deltar.
- På startmötet diskuteras vid vilka skeden i utredningsprocessen som frågor ska stämmas av med kommunen.

Kommunens granskning av utredningar

- Kommunen bedömer resultaten från utredningarna.
- Vid behov stäms utredningarna av med en kommunal tjänsteperson eller upphandlad konsult av kommunen med relevant kompetens inom utredningens område.

- Kommunen har det juridiska ansvaret för utredningarna, vilket innebär att de måste godkännas av kommunen innan de används som underlag i projektet.

Beredskap för ytterligare utredningar

- Exploatören ska vara beredd på att ytterligare utredningar eller fördjupningar av tidigare utredningar kan behövas.
- Dessa kan bli nödvändiga för att hantera synpunkter och ny kunskap som framkommer under planprocessen.

Bilaga 2 Miljökonsekvensbeskrivning

1. Exploatören tar fram förfrågningsunderlag och skickar det till kommunen, som granskar.
2. När kommunen godkänt förfrågningsunderlaget skickar exploatören ut godkänt förfrågningsunderlag och utvärderar inkomna anbud.
3. När urvalet är gjort skickas anbud, utvärderingsdokumentation inklusive motivering av val av MKB-konsult till kommunen.
4. Kommunen återkopplar eventuella invändningar till exploatören. Kommunens godkännande av valet MKB-konsult ska dokumenteras skriftligt och sändas till exploatören.
5. Vid startmöte med MKB-konsult ska avgränsning, mötesstruktur och tidplan bekräftas samt diskussion om uppfattningen om nollalternativ och lokaliseringsalternativ ske. Exploatören föreslår tid och kallar berörda på kommunen.
6. Ett föreslaget nollalternativ och eventuellt lokaliseringsalternativ eller utformningsalternativ skickas till kommunen. Kommunen avgör ensidigt om vad som är nollalternativet.
7. Avstämningsmöte genomförs som senast när koncept till MKB föreligger. Knäckfrågor och andra inspel av hur arbetet fortlöper tas upp. MKB:n arbetar in utredningar utefter de blir klara och görs parallellt med planen.
8. Avslutande möte/presentation av färdig MKB. Slutsatserna i MKB:n ska kontinuerligt arbetas in i planhandlingarna.

Bilaga 3 Kvalitetssäkring och förankring av handlingar

Tidplan för kvalitetssäkring

- Kommunen ger exploatören information om uppskattad tidsåtgång för kommunens granskning, möten och sammanställning av synpunkter, med hänsyn till ärendets omfattning.
  - Utgångspunkten är 3–4 veckors tid för granskning. Tiden för granskning kan variera beroende på projektets komplexitet.
  - Tid för förankring i kommunens styrgrupp och eventuell politisk avstämning ska säkerställas.

Granskning och justeringar

- Exploatören levererar samtliga handlingar i ett utskick till kommunen.
- Kommunen granskar utredningar och planhandlingar och skickar eventuella skriftliga synpunkter till exploatören.
- Exploatören får därefter möjlighet att uppdatera handlingarna och skickar dem åter till kommunen tillsammans med tydlig dokumentation över genomförda justeringar, enligt mall.
  - Om justeringar inte har gjorts, ska exploatören motivera detta. Kommunen bedömer då om det är acceptabelt eller inte.
- Kommunen granskar de uppdaterade handlingarna och ger återkoppling till exploatören, som ansvarar för att nödvändiga revideringar genomförs enligt samma process.

Beslut om färdigställande

- När kommunen bedömer att handlingarna är redo, läggs de fram för sektorn för samhällsbyggnads styrgrupp, som beslutar om att gå ut på samråd, granskning eller antagande.
  - Styrgruppen avgör om handlingarna behöver en politisk förankring inför samråd och granskning.

Information om förseningar

- Exploatören ska omgående meddela kommunen om eventuella förseningar i den egna organisationen i förhållande till tidplanen. Likaså behöver

kommunen omgående meddela om eventuella förseningar i förhållande till tidplanen.

- Exploatören bör vara medveten om att även mindre förseningar kan ha stora effekter på grund av kommunens mötesstruktur och andra pågående arbeten.