



Kommunstyrelsen

Förslag på åtgärder för att öka bostadsproduktionen i attraktiva miljöer med begränsade byggrätter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige upphäva riktlinjer för utökade byggrätter, antagna 2008-06-16.

Ärendet

Kommunfullmäktige gav i budget- och verksamhetsplan för 2018-2020 uppdraget till Kommunstyrelsen att inventera vilka detaljplaner som skulle kunna bli föremål för revidering för att kunna förenkla möjligheten att bygga åretruntboende i attraktiva miljöer. Efter rapportering av ärendet i Kommunstyrelsen i april 2018 gavs ett nytt uppdrag om att komma med olika förslag på åtgärder för att öka bostadsproduktionen med anledning av rapporten från det tidigare uppdraget.

Miljö- och byggkontoret bedömer att nuvarande riktlinjer för utökade byggrätter, antagna 2008-06-16, bör upphävas. Anledningarna till detta är riktlinjerna kräver mer än vad lagrummet kring planbesked säger samt att riktlinjernas byggrättsreglering och utformning försvårar möjligheterna att bygga standardtyper av hus. Miljö- och byggkontoret bedömer vidare att områden som står inför planprocesser för att pröva möjligheten till utökade byggrätter bör bedömas områdesvis. Detta då varje separat detaljplan innehåller sina egna förutsättningar. Miljö- och byggkontoret föreslår därför att några nya riktlinjer för utökade byggrätter inte bör upprättas.

Ärendets tidigare behandling

KS 2018-04-30 § 94

Beslutsunderlag

Vision 2025

Protokollsutdrag till

Miljö- och byggnadsnämnden

Exp / 2018



Förvaltningens överväganden

Riktlinjerna för utökade byggrätter antogs 2008 då ÄPBL var den gällande plan- och bygglagen. I den fanns det inget lagrum eller vägledning om vad som förväntades i kunskapsunderlag för att få möjlighet till beslut om planuppdrag, därför var det möjligt att kräva in t.ex en va-utredning som grund för ett beslut om att påbörja planläggning. Med nuvarande plan- och bygglagen formaliserades arbetet som leder till beslut om planuppdrag genom möjligheten att ansöka om planbesked. Ett planbesked innebär att kommunen inom fyra månader ska avge ett beslut angående om en planläggning ska påbörjas för den sökta åtgärden.

Planbeskedet syftar inte till att behandla sakfrågor i detalj utan det är ett tidigt principbesked för att man som sökande ska få ett snabbt besked om kommunen är villig att påbörja en planprocess eller inte. Det som ska gå ingå i en ansökan är en karta med en skiss över området, en beskrivning av projektet och byggnadsverkens omfattning och storlek.

För berörda fritidshusområden som kan stå inför en möjlig planprocess för att pröva möjligheten till utökade byggrätter kommer vatten och avloppsfrågan alltid vara viktig att utreda, detta då områdena saknar kommunalt va och därmed förutsätter enskilda lösningar. Förslaget om att upphäva riktlinjerna innebär alltså inte att det är mindre viktigt att utreda t.ex va-frågan. Det innebär bara att utredningsskedet flyttas till ett skede då det finns ett beslut om planläggning.

Ett upphävande av riktlinjerna innebär också att utformning av den utökade byggrätten inte behöver ske genom små enheter kopplade till huvudstugan. Valfriheten att bygga ett nytt hus och eventuellt behålla fritidshuset går därmed att göra vilket bedöms vara ett steg mot att underlätta bostadsproduktionen.

Ändringar av detaljplaner förutsätter att hela planområden täcks in en sådan prövning. Det är i regel svårt för en initiativtagare att själv få med samtliga fastighetsägare att vara med och bekosta detaljplanen. Skälen till detta kan vara att man inte har några planer på att bygga ut eller att man motsätter sig en planändring.

För att underlätta bostadsproduktionen kan en lösning på det problemet vara att kommunen bekostar detaljplanerna via planavgift. Detta innebär att kommunen tar kostnader för de utredningar som krävs och driver planarbetet framåt. När en plan vinner laga kraft påbörjas avbetalningen av planen genom att de boende inom planområdet i samband med bygglov får betala en planavgift. Det kan dock ta tid innan en detaljplan är avbetald då det är svårt att veta när samtliga fastighetsägare använt sig av sin utökade byggrätt och därmed betalat planavgift.

Miljö- och byggkontoret

Olof Lindstrand

Klas Lundgren



Planarkitekt

Miljö- och byggchef