



Kommunstyrelsen

Förslag på hur den stora mängden planuppdrag kan hanteras mer skyndsamt

Förslag till beslut

1. Godkänna uppdraget.
2. Uppdra till samhällsenheten att genomföra resursförstärkning på funktionen planarkitekt redan 2020.
3. Uppdra till kommunledningskontoret att i budgetarbetet för 2021 utgå från resursförstärkningen att bidra till fokusområdet samhällsbyggnad.
4. Finansiera resursförstärkning under 2020 med 250 tkr från kommunstyrelsens avsatta medel för oförutsedda händelser.

Ärendet

Timrå kommun har idag ca 30 st planuppdrag av varierande komplexitet och storlek. Beroende på plantyp är kommunens åtagande olika stora. I vissa planer där större områden ska planeras behöver planarkitekt, mark- och exploateringssamordnare tillsammans med den tekniska förvaltningen ta ett stort ansvar för att säkerställa planens genomförande. Bemanningen på mark- och exploateringssidan är i dag låg i förhållande till kommuns tillväxtambitioner inom fokusområdet samhällsbyggnad. Idag behöver kommunen köpa in tjänster av fastighetskonsult för att kunna hantera den stora mängden ärenden. Med planer som t.ex Ubo4 kommer mark- och exploateringssamordnaren belastas ytterligare vilket kommer föranleda än mer stöd av fastighetskonsulten.

Merparten av kommunens planuppdrag är av mer enskild karaktär och syftar till att pröva möjligheten att utöka byggrätter i kustnära fritidshusområden. Dessa bedöms i dagsläget inte innebära några större kommunala åtaganden för att kunna genomföras. Utifrån den nuvarande andelen planuppdrag är bedömningen att ytterligare kompetens inom funktionen planarkitekt är den bästa lösningen för att mer skyndsamt hantera kommunens mängd av planuppdrag.

Den ytterligare kompetensen inom funktionen planarkitekt bedöms uppgå till ca 750 tkr. Då samhällsenhetens står inför personella förändringar under 2020 bedöms det till vissa delar finnas medel inom samhällsenhetens budget för att finansiera funktionen planarkitekt under 2020. För att inte tappa fart inom kommuns planering bedöms medel för att ta hjälp av konsulter inom planeringsområdet vara nödvändigt. Detta ger oss bättre förutsättningar för att arbeta med t.ex utökade byggrätter i fritidshusområden.

Beslutsunderlag

Vision 2025

Protokollsutdrag till

Exp / 2020

Samhällsenhetens överväganden

Att vara planarkitekt i en kommun innebär traditionellt att arbeta med att upprätta planer (översiktsplaner och detaljplaner) enligt plan- och bygglagen.

Beroende på kommuners storlek och organisation brukar dock arbetet innebära en mängd andra uppgifter.

Timrå har två tjänster för planarkitekter, organisatoriskt förlagda till Miljö- och bygghuset. Traditionellt har rollerna varit uppdelade vilket inneburit att en tjänst har varit kopplad till översiktsplanering (Planarkitekt ÖP- Håkan) och den andra tjänsten har varit kopplad till detaljplanering (Planarkitekt DP- Olof).

Sedan kommunens översiktsplan Öp2035 antogs i KF har planarkitekt ÖP fokuserat mer på infrastrukturfrågor, bostadsförsörjningsprogram och andra översiktliga frågor som t.ex naturreservatet på Åstön.

Planarkitekt DP har förutom detaljplaner och planprogram också tagit en mer aktiv del i mark- och exploateringsfrågor och fungerar också som en stödfunktion i stort sett för samtliga samhällsbyggnadsprojekt som kommunen arbetar med. Planarkitekt DP har också verksamhetsansvar för samhällsenheten där MBK/GIS, fastighet (mark), strategiskt miljöarbete, naturvård och tomträtter också ingår.

När planarkitekt ÖP gick i pension fick samhällsenheten möjlighet att rekrytera en ny planarkitekt. Upplägget har då varit att arbeta för att kunna kombinera detaljplaner med översiktsplanering. Detta för att stärka kompetensen inom dessa bägge områden men också för att minska sårbarheten vid eventuell sjukdom eller personella förändringar.

Sammantaget kräver dock rollen som planarkitekt i Timrå höga krav på bred kunskap, initiativtagande och lagarbete.

Jämförelse med andra kommuner

Timrå har i dagsläget 31 st detaljplaneuppdrag fördelat på två handläggare. Dock omfattas planhandläggarna av i princip alla frågor om samhällsplanering vilket gör att ingen riktigt längre är renodlad mot detaljplanering.

I samband med uppdraget om att presentera ett förslag på hur kommunen mer skyndsamt ska hantera den stora mängden planuppdrag har en rundringning till en grannkommun och en kommun med stor likhet till Timrå intervjuats.

I Sollefteå finns två tjänster som planarkitekt. Den ena tjänsten är kopplad enbart till detaljplaner och den andra tjänsten är kopplad enbart till översiktsplanering. Tjänsterna är inte belägna inom samma förvaltning. Med den bemanning som finns inom detaljplanering bedömer planarkitekten att de mest akuta detaljplanerna hinns med, men däremot är det svårt att vara proaktiv och framåtskridande inom detaljplaneringen. Antal planuppdrag är ca 10 st. Tjänsten som Planarkitekt ÖP är vakant och har varit så under en längre tid.

Hammarö är en kommun ca 1 mil från Karlstad. Kommunen har ca 16 500 invånare och är en pendlings- och boendekommun med stora likheter med Timrå. Kommunen har vuxit snabbt (från 14 926 st år 2010 till 16 568 st 2019) och plantrycket har varit hårt. Hammarö har 3 tjänster kopplade till översiktsplanering och detaljplanering. En tjänst kallas för samhällsbyggnadssamordnare och övriga två är planarkitekter. Denna bemanning är dock en minskning från ursprungliga 4 tjänster. Bedömningen är man hinner med mängden planuppdrag då många planer bedrivs med hjälp av konsultstöd.

Vad innebär en detaljplaneprocess?

En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner genomförs efter en process som definieras i plan och bygglagens femte kapitel. En detaljplaneprocess tar normalt 1-3 år. Resultatet blir en plankarta med tillhörande bestämmelser, beskrivningar och eventuella illustrationer.

Av detaljplanen ska det framgå vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Allmänna platser är oftast gator, parker och gemensamma ytor för avfallshantering, lekplatser etc.

Kvartersmark är mark som kan användas för exempelvis bostäder, affärer, industrier och kontor.

Planen kan reglera vem som ska vara ansvarig för gator, hur stora eller höga husen får vara eller hur ledningar ska dras. Tiden för genomförande och utbyggnad kan i detaljplanen bestämmas till mellan fem och femton år. Planen fortsätter att gälla efter att genomförandetiden har gått ut, men då kan den ersättas, ändras eller upphävas.

I snitt kan man räkna med att en planarkitekt med något års erfarenhet kan hantera ca 5 parallella planprocesser.

Planuppdrag i Timrå

Av de ca 30 planuppdrag i Timrå är majoriteten uppdrag för att pröva möjligheten till utökade byggrätter i kustnära områden. Dessa områden är till stora delar bebyggda, fasighetsbildade och utbyggda med vägar. Kommunen har därmed inte i dagsläget några större åtaganden i dessa områden för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Övriga uppdrag kan vara av mer ”frimärksplanskaraktär”, alltså att en fastighet vill ändra markanvändning eller ändra äldre planbestämmelser men vi har också stora uppdrag som t.ex Ubo4 och Åstön. Dessa planer kräver stor arbetsmängd från en rad olika kompetenser inom kommunen.

Exempelvis är Ubo4 idag ett skogsområde som noga behöver förprojekteras för att hitta ett fungerande och genomgående gatunät. Marken behöver undersökas för eventuella föroreningar och geotekniska undersökningar behöver genomföras för att klargöra markens bärighet. Andra viktiga frågor är kopplade till att skapa fortsatt kvalitativa grönområden, hantera dagvatten och klargöra framtida fastighetsrättsliga åtgärder. Vidare är också medborgardialogen viktig då detta är ett område med grannar och många som använder det som ett rekreationstråk.

Planarbetet är i det stora ett mycket inkluderande jobb där specialkompetens från kommunens olika förvaltningar behöver bidra för att uppnå ett bra resultat. Med fler tillgängliga med specialkompetens ökar möjligheten att driva på planarbetet mer skyndsamt.

Miljö och byggkontoret

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef

Olof Lindstrand
Planarkitekt