

Strategi för prioritering

Mindre bostadsprojekt på privatägd mark

Beslutad i kommunstyrelsen 2018-05-28, reviderad 2019-12-09

Planbesked

Kommunen får varje år in ett flertal så kallade *Begäran om planbesked* från enskilda fastighetsägare. Begäran om planbesked regleras i plan- och bygglagen. Syftet med planbesked är att den som önskar utveckla sin fastighet ska få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen har för avsikt att inleda ett planläggningsarbete eller inte. Genom beskedet ska kommunen redogöra för sin planeringsstrategi. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat men är inte bindande och kan inte överklagas.

I praktiken används *Begäran om planbesked* som en ansökan om planläggning där den sökande önskar ett formellt beslut om planuppdrag. Planbeskeden gäller ofta möjligheten att göra en ny detaljplan i syfte att utveckla den egna bostadsfastigheten.

Önskemålen kan gälla såväl avstyckning av villatomt som byggnation av mindre flerbostadshus. Frågan ställs normalt av ägaren till fastigheten och denne är vanligtvis inte verksam i byggbranschen eller endast en mindre byggaktör.

Denna strategi syftar till att redovisa förutsättningarna för planuppdrag för mindre bostadsprojekt på privata tomter. Syftet är att hantera jämförbara förfrågningar lika utifrån förankrade och kända prioriteringsgrunder.

Bostadstillskott en allmän förutsättning för prioritering

Kommunen ska enligt gällande översiktsplan säkerställa byggnation av 1000 bostäder per år. För att nå detta övergripande bostadsförsörjningsmål anges i gällande budget att det varje år ska antas planer som omfattar sammanlagt 1200 lägenheter. Planärenden som påtagligt bidrar till bostadsförsörjningen och uppfyllelsen av kommunens bostads-mål är därför prioriterade.

I småhusområden är möjligheten till större bostadstillskott på privatägd mark vanligtvis begränsad. I dessa fall prioriteras ärenden:

- Där flera enskilda fastighetsägare går ihop och samordnar sina intressen.



- Där fastigheter inom områden med sammanhängande bebyggelse saknar detaljplan. Dessa ärenden prioriteras även om en enskild fastighetsägare söker om planläggning.
- Där fastigheter har detaljplan men där reglering av byggrätt och utformning saknas. Dessa ärenden prioriteras även om en enskild fastighetsägare söker om planläggning.

I övrigt sker prioriteringen utifrån de listade grunderna nedan.

Övriga prioriteringsgrunder

1. Varierat bostadsbestånd

Områden med ett ensidigt bostadsbestånd ska om möjligt kompletteras. Planärenden som ger ett tillskott av hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer som är underrepresenterade inom kommundelen prioriteras. Även tillskott av bostäder för olika åldersgrupper och för personer med särskilda behov, som till exempel boenden för äldre och ungdomar, ges prioritet.

2. Tryggt och attraktivt lokalsamhälle

Det är positivt om bebyggelsen kan ge förutsättningar för verksamheter som stärker lokalsamhället. Bostadsprojekt som även har inslag av samhällsfunktioner och servicefunktioner som kan ge ökad, upplevd trygghet och funktionell mångfald ges prioritet.

3. Liten kommunal påverkan

En förutsättning för prioritet är att projektet inte förutsätter omfattande exploateringsresurser eller investeringar i utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektet ska gå att genomföra med befintlig infrastruktur och bibehållen kommunal service och utan större påverkan på kommunal mark.

4. Positiv betydelse för Järfällas näringsliv

Bebyggelse som bedöms skapa förutsättningar för näringslivet att expandera och bidra till kommunens tillväxt prioriteras. Det kan innebära möjligheter för nyetableringar eller utbyggnad av befintlig verksamhet.

Viktiga aspekter vid planläggning

Omfattningen av de utredningar som behöver göras inom ramen för planarbetet beror av projektets art och platsens förutsättningar. Grundläggande aspekter att beakta vid planering av mindre bostadsprojekt är;

- Ny bebyggelse och eventuellt ny fastighetsindelning ska anpassas till platsen. Tomtens topografi, användbarhet och storlek ska beaktas liksom anpassningen till omkringliggande bebyggelse.



- Ny bebyggelse ska kunna anslutas till befintligt kommunalt nät för vatten och avlopp.
- Ny bebyggelse ska enkelt kunna anslutas till angränsande allmänna anläggningar.
- Parkering enligt kommunens parkeringsnorm ska uppfyllas.
- Tillgänglighetskraven ska uppfyllas.
- Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten.
- Grönområden som enligt kommunens naturvärdesinventering är viktiga för ekologiska spridningssamband ska värnas.

Planarbete

Kommunens egna planarkitekter ansvarar för de moment som ingår i planprocessen. Detta innebär att kommunen tar fram planhandlingarna (plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse) samt gör de beställningar av utredningar som eventuellt kan bli aktuella. Kommunens planhandläggare står för kontakterna inom den kommunala organisationen samt med medborgare.

Finansiering

Detaljplaner finansieras genom ett plankostnadsavtal med den byggaktör eller fastighetsägare som har nytta av detaljplanen. Plankostnadsavtalet innebär att fastighetsägaren bekostar den tid som kommunen arbetat med ärendet samt det kartunderlag som krävs och de eventuella utredningar som planen förutsätter.

Utöver plankostnadsavtal regleras ansvar och finansiering av åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen i exploateringsavtal och principöverenskommelser/ramavtal.

Järfälla 2018-05-28 (reviderad 2019-12-09).