

**Mottagare**  
Regionstyrelsen

## **Uppdrag. Se över resurser och förändringar i processer och arbetssätt som krävs för att korta tiden för detaljplaner**

### **Förslag till regionstyrelsen för beslut i regionfullmäktige**

Regionstyrelsen beslutar att redovisningen av uppdraget godkänns.

---

#### **Sammanfattning**

Det råder stort behov av att få fram planlagd mark på Gotland då Region Gotland förnärvarande mer eller mindre saknar planberedskap. Inte minst märks det för behovet av att få igång byggandet av bostäder som är en avgörande faktor för att främja befolkningsökning och utveckling av näringslivet.

Detaljplanarbetet drivs av samhällsbyggnadsförvaltningen men resurser behöver även tillföras från teknikförvaltningen och externa konsultföretag. Att få tillgång till personella resurser är en av de största utmaningarna då det råder stor konkurrens. De resurser som behövs inom detaljplaner behövs ofta även till andra arbetsuppgifter inom samhällsbyggnadsprocessen. Ungefär hälften av de ca 100 detaljplaneuppdragen har inte kunnat påbörjas då de kräver resurser från både samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen. Med de resurser som finns tillgängliga idag inom detaljplaneverksamheten behövs hårda prioriteringar för att få framfart på några enstaka detaljplaneuppdrag.

För att kunna bidra till regionfullmäktiges prioritering, ett hållbart växande Gotland, och miljö- och byggnämndens mål om att möjliggöra för minst 500 bostäder per år är detaljplaneverksamheten oerhört viktig då det inom den går att skapa många byggrätter. För att säkra att verksamheten kan bidra till Region Gotlands måluppfyllelse behöver resurstillgången säkras. Det är svårt att uppskatta i vilken omfattning var och en av följande resurser behöver finnas tillgänglig till övriga detaljplaneuppdrag förutom exploateringsprojekten. Resurser till exploateringsprojekten säkerställs separat inom exploateringsprocessen. Det som tydligt kan uppskattas och som visar sig i pågående detaljplaneuppdrag är att det saknas tillgång till resurser. Det behövs en balans mellan resurserna inom detaljplaneprocessen för att kunna bemanna uppdragen. Samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen ser därför följande resursbehov: 1 VA-planerare, 1 dagvatteningenjör, 1 trafikplanerare/-ingenjör, 1 landskapsarkitekt, 3 planarkitekter, 1 antikvarie, 1 GIS-ingenjör samt extern konsulthjälp inom ramavtal. Kostnaden för rekrytering av tjänster

beräknas till 4,1 miljoner kr och avrop mot konsultavtal till 1,0 miljoner kr, vilket redovisas i tekniska nämndens respektive miljö- och byggnämndens mål- och budgetskrivelse.

Förändringar inom processer och arbetsätt har skett och sker kontinuerligt. Framtagandet av en prioriteringsmodell för detaljplaner är ett exempel på förändring av process och arbetsätt. Bedömningen är att utökande av resurser och pågående förändringar kommer att bidra till att öka effektiviteten och på så sätt korta tiderna för detaljplaneuppdragen.

### **Ärendebeskrivning**

Regionfullmäktige beslutade den 2022-06-20 att ge regionstyrelsen i uppdrag att tillsammans med miljö- och byggnämnden och tekniska nämnden se över vilka resurser och förändringar i processer och arbetsätt som krävs för att korta tiden för detaljplaner (RF § 100, 2022-06-20).

Efter det har miljö- och byggnämnden den 2022-10-18 MBN § 235, ärendenummer MBN 2022/2426, beslutat om en prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag efter förankring med presidierna för regionstyrelsen och tekniska nämnden. Prioriteringsmodellen är en del i arbetet med att effektivisera detaljplaneprocessen. Modellen skapar tydlighet och säkerställer att vi arbetar med rätt uppdrag för Gotlands utveckling. Den bidrar även till att främja en god arbetsmiljö och gör det enklare att kommunicera till våra medborgare.,

Detaljplaneuppdragen ska därför prioriteras enligt följande ordning:

1. Planansökningar.
2. Region Gotlands beslutade och prioriterade exploateringsprojekt. Detaljplaneuppdrag som möjliggör minst 50 st bostadsenheter samt detaljplaneuppdrag inom 3 km från aktiv skolverksamhet som möjliggör minst 10 st bostadsenheter utanför Visby.
3. Detaljplaneuppdrag som möjliggör utveckling av offentlig service för vård, omsorg och idrottsändamål.
4. Detaljplaneuppdrag som har påbörjad handläggning vid beslutsdatum för prioriteringsmodell.
5. Detaljplaneuppdrag som är äldre än 5 år beräknat från det datum när samhällsbyggnadsförvaltningen fick uppdraget d.v.s. beslutsdatum när positivt planbesked gavs.
6. Övriga detaljplaneuppdrag fördelas efter tidpunkt när positivt planbesked gavs. Detaljplaneuppdrag med längst väntetid fördelas först.

Samhällsbyggnadsförvaltningen genom planenheten har under flertalet år haft många detaljplaneuppdrag och samtidigt begränsat med egna personella resurser men också begränsad tillgång till resurser från andra förvaltningar. Detta har resulterat i att en plankö uppstått vilket har påverkat möjligheten att handlägga uppdragen effektivt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har för närvarande ca 100 st detaljplaneuppdrag. Av dessa uppdrag har ca 40 st inte kunnat fördelas till en handläggare, ca 10 st befinner sig i ansökningskedet och övriga ca 50 st uppdrag är påbörjade i handläggningen eller har gått vidare ut på samråd eller granskning.

Utöver detaljplaneuppdragen har planenheten även fått en del andra uppdrag som kräver resurser det handlar om exempelvis att handlägga planprogram, områdesbestämmelser, översiktsplanen, grönplanen, förstudier för exploateringsprojekt, uppdrag att utreda lämplig industrimark samt deltagande vid revidering av VA-planen.

Den stora mängden uppdrag i relation till antalet tillgängliga resurser kräver att prioriteringar måste ske. Planenheten har idag anställda planarkitekter och fysiska planerare som framförallt ska driva detaljplaneuppdragen tillsammans med mark- och exploateringsingenjörer som är anställda inom samhällsbyggnadsförvaltningen, mark- och exploateringsenheten. Planenheten har en anställd ekolog och en anställd landskapsarkitekt. Ekologer finns även inom samhällsbyggnadsförvaltningen, enheten för miljö- och hälsoskydd, och landskapsarkitekterna finns normalt inom teknikförvaltningen, avdelningen för park och trafik.. Det är avgörande att få tillgång till en rad andra interna kompetenser för att klara uppdragen.

Rekrytering för utökning av personella resurser har skett under 2021 och 2022. Planenheten har utökat antal planarkitekter från 5 st (2020) till 12 st (2023).

För att driva detaljplaneuppdrag så krävs personella resurser i form av:

Projektledning:

- Planarkitekt, Fysisk planerare, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Mark- och exploateringsingenjör, samhällsbyggnadsförvaltningen

Projektgrupp tillgänglig för detaljplaneuppdrag:

- VA-planerare, teknikförvaltningen
- Trafikplanerare/Trafikingenjör, teknikförvaltningen
- Landskapsarkitekt, teknikförvaltningen
- Ekolog/Miljövetare, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Bygglovshandläggare/Bygglovsarkitekt/Byggnadsinspektör, samhällsbyggnadsförvaltningen

Referensgrupp kompetenser tillgängliga för detaljplaneuppdrag:

- Dagvatten, teknikförvaltningen
- Miljö och hälsa, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Översiktsplanerare, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Regionarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
- Antikvarie, samhällsbyggnadsförvaltningen
- GIS, mät och kart, samhällsbyggnadsförvaltningen

- Avfall, teknikförvaltningen
- Geoteknik, finns inte idag på varken teknikförvaltningen eller samhällsbyggnadsförvaltningen (för att säkerställa kvalitet, finns inte som resurs idag)
- Kommunikatör, samhällsbyggnadsförvaltningen

Utöver dessa kompetenser kan det behövas andra resurser inom olika specifika uppdrag, som exempelvis kollektivtrafikutvecklare, driftpersonal inom gata och park, brandingenjör, näringslivsstrateg, exploateringsstrateg, ekostrateg, projektledare samhällsbyggnad m. fl. Det behövs även finnas samverkan med personal från övriga förvaltningar och då främst inom socialförvaltningen, utbildnings- och arbetslivsförvaltningen samt regionstyrelseförvaltningen, avdelningen för kultur och fritid.

Inom Region Gotlands projektgrupper för exploateringsprojekt säkerställs normalt personella resurser enligt nedan:

- Projektledare, mark- och exploateringsingenjör
- Delprojektledare detaljplan, planarkitekt
- Delprojektledare utbyggnad infrastruktur, projektledare samhällsbyggnad
- Landskapsarkitekt
- VA-planerare
- Trafikplanerare

Inom exploateringsprojekt Visborg har en uppskattning av behovet inom detaljplaneuppdraget gjorts med följande fördelning:

- 1 Planarkitekt
- 0,5 Mark- och exploateringsingenjör
- 0,15 Trafikplanerare
- 0,15 Landskapsarkitekt
- 0,15 VA-planerare

Ett nytt ramavtal med konsultföretag möjliggör att avropa personella resurser inom en rad kompetenser. Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt med att utveckla arbetssätt där konsulthjälp kan komplettera våra egna resurser. De externa konsulterna har ofta lång erfarenhet och kan därför bidra dels i stödjande roller och dels i producerande roller. För att få igång detta arbetssätt behöver ekonomiska resurser tillföras.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har lagt ned mycket arbete under de senaste 2,5 åren för att göra förutsättningarna bättre inom detaljplaneverksamheten. Det har identifierats förbättringsområden och det har skett utvecklingsarbeten för att få tillgång till hjälpmedel för att kunna effektivisera detaljplaneprocessen och för att underlätta för medarbetarna. Personalstyrkan inom planerheten har under perioden utökats från 13 personer till nuvarande 21 personer. Enheten har bildat två team som handlägger detaljplaner. Att arbeta i team med gemensamt ansvar för detaljplaneuppdrag gör det mindre sårbart och kan bidra till att korta tiden vid omfördelning.

Att lägga ner mycket tid i början av detaljplaneprocessen underlättar för det fortsatta arbetet och bidrar till att processen effektiviseras. En grundlig och djupgående genomgång av uppdraget i början av processen är viktigt för att den ska bli så effektiv som möjligt. Om uppdraget ses över i ett tidigt skede och arbetet planeras grundligt från början kan man undvika onödiga kompletteringar och att arbetet behöver göras om i ett senare skede vilket sparar både tid och pengar.

Det är viktigt att ha en bra framförhållning och att kommunicera och planera in kommande arbetsinsatser så att resurser finns tillgängliga under hela detaljplaneprocessen. Att arbeta med tidsplanering som ett verktyg och att sätta deadlines för olika moment för att tidsplaneringen ska hålla är viktigt för att hitta effektivisering.

Planheten upplever idag att det är svårt att handlägga en detaljplan på kortare tid än två år. För att klara ca två år behöver arbetet flyta på och nödvändiga utredningar identifieras tidigt i processen. Många kommuner uppskattar att en detaljplan tar mellan 1,5 - 3 år att handlägga från uppstart efter positivt planbesked. Tidsåtgången för handläggning varierar kraftigt, liksom antalet handläggande tjänstepersoner. Det beror på detaljplanernas olika förutsättningar. Det är inte ovanligt att kommuner redovisar att det kan handla om allt mellan 300-1600 timmar nedlagd tid för ett detaljplaneuppdrag och att det kan involvera upp till 17 handläggande tjänstepersoner. För att kunna uppnå en effektiv detaljplaneprocess bör det finnas en tydlig organisation, fungerande arbetssätt, beslutade och förmedlade prioriteringar, en tydlig politisk process, möjligheter till att få till tidiga dialoger mellan berörda parter samt möjligheter att använda konsulter inom uppdragen.

En framgångsfaktor är att ge översiktsplaneringen och annan strategisk planering större tyngd och att den planeringen används som vägledande verktyg för att kunna ta bättre efterföljande beslut. En aktuell översiktsplan som detaljplaneuppdraget är förenlig med underlättar för det fortsatta arbetet och kan därigenom förkorta tidsåtgången i detaljplaneprocessen betydligt. Det är även viktigt att arbeta med förstudier eller planprogram inför viss detaljplanering där en helhetsbedömning av behov avgör vad som är bäst lämpad markanvändning. Bristen av aktuell strategisk planering kan vara en bidragande faktor till ineffektivitet, kan skapa osäkerhet hos exploatörer och förlänga detaljplaneprocessen. Då det ständigt sker förändringar som påverkar samhällsbyggandet behövs en process för att kontinuerligt arbeta med utveckling av översiktsplanen vilket kan förenkla för flertalet efterföljande detaljplaneuppdrag eller bygglov.

Det är viktigt att kunna få till en helhetssyn och att förvaltningar gör prioriteringar på helheten inom samhällsbyggnadsprocessen. Det behöver i ledningsstrukturen finnas öppna, tydliga och gemensamma prioriteringar och genom det bör mer effektiva samarbeten kunna uppnås. En nyckelfaktor är att prioritera resurser på helheten. Vissa resurser inom regionen har specialkompetens och är svåra att rekrytera. Det är viktigt att deras kompetens används effektivt inom samhällsbyggnadsprocessen då delar av deras befintliga

arbetsuppgifter kanske kan utföras av annan kompetens. Här behöver Region Gotland våga tänka nytt för att klara uppdragen på sikt.

### **Bedömning**

Regionstyrelseförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen gör bedömningen att ytterligare rekryteringar behöver ske för att kunna säkerställa resurser till detaljplaneuppdragen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen ser därför följande resursbehov: 1 VA-planerare, 1 dagvatteningenjör, 1 trafikplanerare/-ingenjör, 1 landskapsarkitekt, 3 planarkitekter, 1 antikvarie, 1 GIS-ingenjör samt extern konsult hjälp inom ramavtal. Kostnaden för rekrytering av tjänster beräknas till 4,1 miljoner kr och avrop mot konsultavtal till 1,0 miljoner kr, vilket redovisas i tekniska nämndens respektive miljö- och byggnämndens mål- och budgetskrivelse.

Förändringar inom processer och arbetssätt har skett och sker kontinuerligt. Bedömningen är att utökande av resurser och pågående förändringar kommer att bidra till att öka effektiviteten och på så sätt korta tiderna för detaljplaneuppdragen. Regionstyrelseförvaltningen föreslår att redovisningen av uppdraget godkänns och att tillkommande resursbehov hanteras i samband med miljö- och byggnämndens och tekniska nämndens mål- och budgetskrivelser.

### **Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv**

#### **1. Rättslig grund/ rättsligt perspektiv**

Vid detaljplanering blir plankartan den juridiskt bindande handlingen och planbeskrivningen redogör för syftet med planeringen. Plan- och bygglagen reglerar processen för detaljplanering. Bedömningen är att all detaljplanering tar hänsyn till det rättsliga perspektivet.

#### **2. Ekonomiskt perspektiv**

Bedömningen är att en effektiv hantering av detaljplaner har en positiv ekonomisk påverkan.

#### **3. Barnperspektiv**

Regionfullmäktige har beslutat att en barnchecklista ska användas som underlag vid all planering och beslut i nämnder då ärendet berör barn under 18 år. Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen. Bedömningen är att den utveckling som detaljplaner medför beaktar och påverkar barnperspektivet på ett positivt sätt.

#### **4. Jämställdhetsperspektiv**

Vid detaljplanering beaktas tillgänglighetsaspekter som t.ex. goda möjligheter till kollektivtrafik och säkra gång- och cykelvägar. Andra delar som är viktiga vid planering är om aktuellt område knyter an till mötesplatser, aktiviteter i närområdet eller närhet till grönområden och sammantaget bidrar detta till en mer jämställd livsmiljö. Bedömningen är att jämställdhetsperspektivet beaktas

inom detaljplaneringen och påverkas positivt genom den utveckling som planeringen medför.

#### **5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv**

Bedömningen är att detaljplaner möjliggör utveckling på hela ön och vid framtagande används kriterier utifrån landsbygdsutveckling.

#### **6. Klimat och miljöperspektiv**

I samband med att detaljplaner tas fram används kriterier utifrån bland annat hållbarhetsperspektiven. Detaljplaneförslag har som utgångspunkt att hushålla väl med befintliga resurser. Bebyggelsens utformning och allmänhetens tillgänglighet till områden ska ge förutsättningar för en god bebyggd miljö och god hushållning med mark och byggnader i enlighet med de av riksdagen 2005 beslutade miljömålen.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse regionstyrelseförvaltningen daterad 2023-04-19

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2022-09-26

Miljö- och byggnämnden 2022-10-18, § 235

Regionfullmäktige 2022-06-20, § 100

Regionstyrelseförvaltningen

Torsten Flemming  
Tf Regiondirektör