

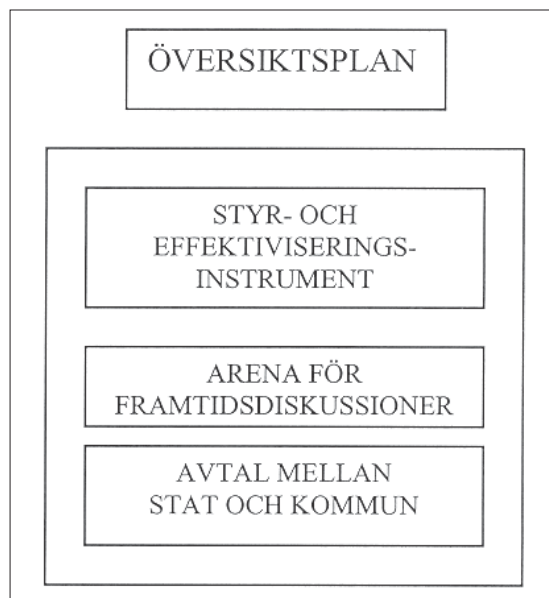
# Översiktsplan, vad är det?

## Översiktsplanens syfte

Med utgångspunkt från situationen idag behöver vi skapa en bild, en vision, av den kommun, det samhälle vi vill se ett stycke in på detta århundrade. Detta sker i översiktsplanen. Där anges mål och medel på inriktningen av det arbete som krävs för att utveckla och tillgodose Höörs möjligheter och behov. Översiktsplanen ska peka ut kommunens framtid, framför allt vad gäller den fysiska miljön, men även ur andra synvinklar. Avsikten är att planen ska redovisa ett helhetsgrepp på hur Höör kan utvecklas.

Lokaliserings- och markanvändningsfrågor har både långsiktiga och sektorsövergripande konsekvenser. Beslut i dessa frågor kan därför inte ses isolerade utan måste sättas in i ett större sammanhang. Det gäller t.ex. att främja god hushållning med samhällets och naturens resurser, undvika felinvesteringar och att konflikter mellan motstridiga intressen minimeras. För kommunen och andra aktörer är det viktigt att ständigt ha tillgång till ett långsiktigt planeringsunderlag på kommunens utveckling.

Översiktsplanens huvudsakliga syfte är att ge vägledning inför beslut som gäller mark, vatten och bebyggelse. Med sitt långa tidsperspektiv är emellertid översiktsplanen också en naturlig arena för en mer allmän diskussion om kommunens framtid. Planen ger möjlighet att presentera visioner och förslag rörande kommunens utveckling för offentlig debatt och politisk förankring. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en översiktsplan vara lätt att förstå, den ska antas av Kommunfullmäktige och innan dess ska förslaget bli föremål för samråd och offentlig utställning. Kommunen och staten kan med översiktsplanen som instrument föra en dialog om allmänna intressen och riksintressen. Översiktsplanen kan ses som ett avtal om hur riksintressena ska behandlas, om kommunen och staten är överens.

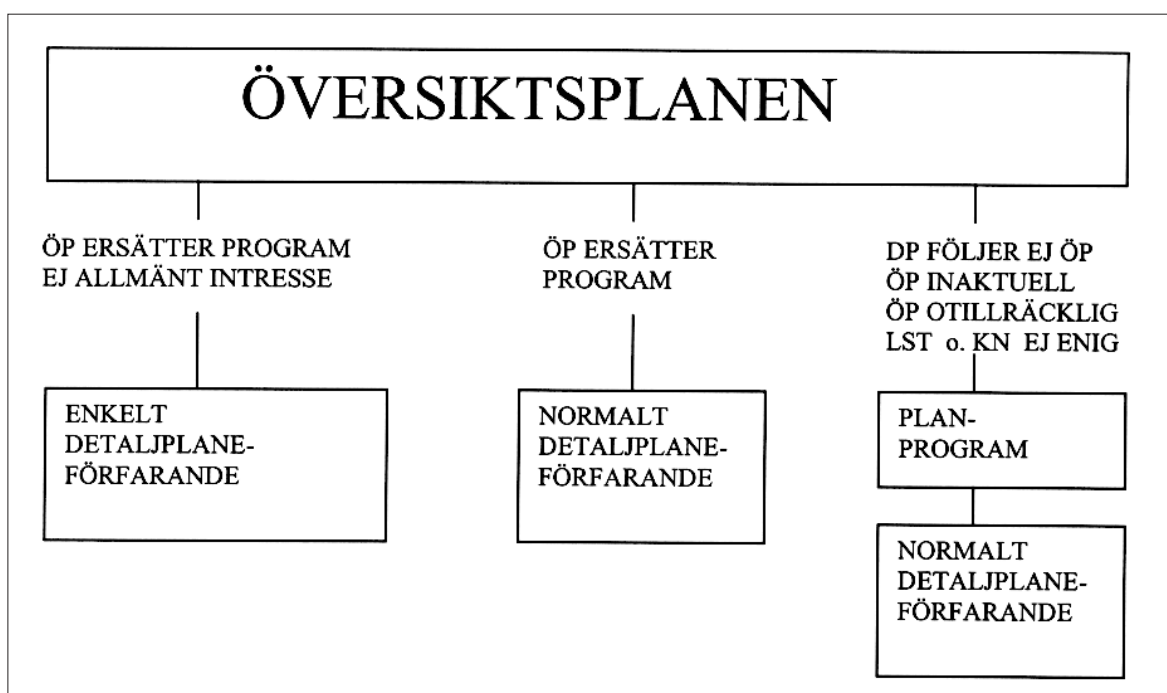


Översiktsplanen har flera funktioner

## Fördjupade översiktsplaners koppling till översiktsplanen

Kommunen ska ha en översiktsplan som täcker hela kommunens yta. Översiktsplanen kan ändras på två sätt: dels med en ny kommuntäckande översiktsplan, dels med en översiktsplan för en del av kommunen. "Fördjupad översiktsplan" är en informell benämning på en översiktsplan för del av kommunen.

När ny översiktsplan antas ersätter den gällande översiktsplaner, d.v.s. Översiktsplan 1990 samt den fördjupade översiktsplanen för Höör Väster. Avsikten är att den mer detaljerade redovisningen i översiktsplanen för Höör Väster även i fortsättningen skall tjäna som underlag för detaljplanering m.m. På motsvarande sätt kommer eventuellt framtida fördjupade översiktsplaner att ersätta denna översiktsplan i aktuella delar.



Detaljplaneförslag som följer aktuell översiktsplan förenklar handläggnings- och beslutsprocessen

### Detaljplaner/områdesbestämmelsers koppling till översiktsplanen.

Översiktsplanen har särskild stor betydelse vid handläggning av detaljplaner och områdesbestämmelser. Den sätter in detaljplaner och andra beslut i ett större sammanhang och ger överblick över bebyggelseutvecklingen och mark- och vattenanvändningen.

Vid detaljplanering ska normalt finnas ett program som anger utgångspunkter och mål för detaljplaneringen. I vissa fall kan översiktsplanen fungera som ett sådant detaljplaneprogram. Det förutsätter att översiktsplanen är aktuell, att dess innebörd och konsekvenser tydligt kan utläsas och att detaljplaneförslaget är förenligt med det granskningsyttrande som Länsstyrelsen lämnat angående översiktsplanen. Om någon av dessa förutsättningar saknas måste program utarbetas.

För detaljplaner, som är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten, kan också s.k. enkelt planförfarande tillämpas. Enkelt planförfarande innebär att handläggnings- och beslutsprocessen är förenklad och kan genomföras på kortare tid.

Områdesbestämmelser är ett planinstrument som är juridiskt bindande på liknande sätt som detaljplan, men som inte ger någon byggrätt. Planinstrumentet kan användas för en begränsad och översiktlig reglering eller för att ange spelreglerna i ett område inför framtida, mer detaljerade planeringsinsatser. Områdesbestämmelser antas för att t.ex. säkerställa syftet med översiktsplanen eller ett riksintresse. Det kan gälla att skydda värdefulla bebyggelsemiljöer, att reglera grunddragen i bebyggelsestrukturen eller att förhindra att fritidshus omvandlas till permanentbostäder.

## Andra kommunala planers koppling till översiktsplanen.

Översiktsplanens sektorsövergripande karaktär gör att den måste baseras på mål och strategier som även tar upp enskilda sektorer såsom näringsliv, trafik, turism samt övergripande miljöfrågor, sociala och ekonomiska aspekter m.m. Kommunens fysiska planering är t.ex. en mycket betydelsefull del av kommunens samlade miljöpolitik.

Översiktsplanen är kommunens mest övergripande och långsiktiga planeringsinstrument. Därmed behandlar översiktsplanen många områden som också tas upp i andra planer och program. Det kan gälla utvecklingsmål, intressen och markanspråk formulerade i planer och program av varierande slag för kommunala verksamheter, statliga och regionala myndigheter eller enskilda företag. Några behandlar enskilda sektorer medan andra är mer eller mindre sektorsövergripande. Tidsperspektivet kan variera. Ibland kan dessa ställningstaganden i sektorsplaner behöva följas upp med markreservationer i översiktsplanen medan i andra sammanhang kan ställningstagande i översiktsplanen, påverka inriktningen inom annan planering.

Översiktsplanens roll är bl.a. att fungera som ett sammanhållande strategiskt dokument för den fysiska planeringen och hur kommunens mål ska förverkligas på lång sikt. Prioriteringen av de fördjupade studier som redovisas i översiktsplanen föreslås ske i ett särskilt utvecklings- och utbyggnadsprogram. Detta tas fram efter antagandet av planen för att mer detaljerat visa hur planen ska genomföras.

Vid utformandet av översiktsplanen har särskilt nedanstående befintliga kommunala planer, program och underlag beaktats:

- Agenda 21-plan.  
Kommunfullmäktige 1999-08-12.
- Naturvårdsprogram.  
Kommunfullmäktige 1999-08-12.
- Översiktsplan för fritid.  
Fritidsnämnden 1998-03-30.
- Kulturmiljövärden i översiktsplaneringen.  
Kulturnämnden 1998.
- Energiplan. Kommunfullmäktige 1992-09-30.
- Befolkningsprognos.  
Kommunstyrelsen 1999-06-02.
- Bevaringsplan. Kommunfullmäktige 1985-09-25.
- Samordnad plan för Ringsjöområdet. MSK 1993,  
ej antagen av Kommunfullmäktige.

Den breda ansatsen i översiktsplanen syftar inte till att den skall bli styrande eller ersätta andra planer och program. Översiktsplanens roll är främst att göra avvägningar mellan olika sektors- och andra intressen. Konkurrerande intressen kan ofta kombineras utan problem, men ibland måste de vägas mot varandra och någon form av prioritering göras. I samband med detaljplaner, bygglov, markköp och liknande juridiskt bindande beslut görs det slutligt ställningstagande till sådana prioriteringar. Översiktsplaneringen syftar bl.a. till att öppet och samlat redovisa konkurrerande kort- och långsiktiga intressen och ange kommunens strategi och motiv för agerande vid eventuella intressekonflikter. Målsättningen bör vara att översiktsplanen och andra långsiktiga planer och program fungerar i växelverkan och ständigt analyserar och vidareutvecklar kommunens långsiktiga strategier.

## Nya bestämmelser i plan- och bygglagen

Väsentliga ändringar i PBL:s bestämmelser om översiktsplaner gjordes i januari 1996. Ändringen innebar dels att vissa intressen formulerades på ett tydligare sätt, dels att kraven på vad en översiktsplan ska innehålla i vissa avseenden utökades. År 1999 kopplades översiktsplanen till miljöbalken genom att bestämmelserna om riksintressen och miljökvalitetsnormer infördes i miljöbalken.

I PBL:s första kapitel anges att översiktsplanen ska behandla användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Begreppet ”den byggda miljön” är nytt och ersätter begreppet ”bebyggelse”. Förändringen kan tolkas som att synsättet har vidgats. Förutom den egentliga bebyggelsen, ska nu även anläggningar samt vegetation, parker och andra grönområden ingå. Översiktsplanen ska redovisa kommunens samlade syn på den byggda miljön som helhet, vilka förändringar som kan medges och vilka värden som ska bevaras. Syftet är att kommunerna på ett mer kraftfullt sätt ska kunna slå vakt om kulturmiljövärdena.

Översiktsplanen ska i ökad utsträckning vara ett led i kommunens arbete för en hållbar utveckling. Sedan tidigare gäller formuleringen att planeringen ska främja en från allmän synpunkt lämplig utveckling och att mark- och vattenområden ska användas till det de är mest lämpade för. Detta har nu kompletterats med en skrivning att planeringen även ska främja en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder m.m. Det anges också uttryckligen att behovet av parker och andra fritidsområden ska beaktas och att en

långsiktigt god hushållning med energi och råvaror ska främjas.

Översiktsplanen ska också redovisa sådana miljö- och riskfaktorer som bör beaktas vid beslut om användningen av mark och vatten.

Det finns också en tydlig ambition till utökat medborgarinflytande i översiktsplaneringen. Syftet med samrådet är dels att förbättra kommunens beslutsunderlag, dels att ge andra intressenter möjlighet till insyn i och påverkan på planarbetet. Lagändringen innebär också att planens konsekvenser ska kunna utläsas. Dessutom finns de tidigare kraven på att planens innebörd tydligt ska framgå.

### **Planprocessen**

Kommunstyrelsen beslutade i juni 1996 om översyn av översiktsplanen. I mars 1997 tog kommunstyrelsen beslutet att den politiska styrgruppen ska bestå av kommunstyrelsens arbetsutskott samt att ordförandekonferensen ska utgöra referensgrupp. Arbetsgruppen har utgjorts av stadsarkitekt Lennart Sunemark t.o.m 1999-02-28, miljö- och byggmyndighetschef Kent Holmgren t.o.m 2001-09-30, stadsarkitekt Bo Johansson fr.o.m 1999-04-01, planingenjör Inger Wickström och planeringsamordnare Peter Wollin.

I arbetets inledningsskede gavs alla föreningar i kommunen möjlighet att medverka i revideringsarbetet. Detta arbete genomfördes i arbetsgrupper enligt samma metod som användes i Agenda 21-arbetet. Arbetsgruppernas arbete resulterade i en mängd material som behandlats av arbetsgruppen och styrgruppen. Synpunkter som inte direkt har kunnat hänföras till översiktsplanarbetet har lämnats över till berörd avdelning i kommunen.

Planprocessen har indelats i två skeden: *samråds-skedet* och *utställningsskedet*.

I *samråds-skedet* presenterades ett samrådsförslag till översiktsplan. Förslaget godkändes av kommunstyrelsen 2000-04-12 § 75. Detta förslag har ställts ut, remitterats och diskuterats med intresseföreningar, partigrupper, myndigheter, grannkommuner, regionala organ m.fl. Synpunkter från samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse.

I *utställningsskedet* reviderades planförslaget med ledning av synpunkterna från samrådet. Förslaget godkändes av kommunstyrelsen 2001-12-05 § 199. Detta förslag har ställts ut och remitterats i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen. Synpunkterna från utställning och remissbehandling har sammanställts i ett utlåtande som redovisats tillsammans med det slutliga planförsla-

get. Inkomna synpunkter föranledde inga väsentliga ändringar och måste därför inte ställas ut och remitteras ytterligare en gång.

Efter tillstyrkande av Kommunstyrelsen antas förslaget av Kommunfullmäktige.

Nedan redovisas tidsplan för planprocessen samt planfasens olika skeden.

