

Dokumentets syfte

Syftet med riktlinjerna är dels att tydliggöra när miljö- och stadsbyggnadsnämnden anser att planläggning är lämplig, dels att kunna ge bättre information om plan- och bygglagens regler och kommunens kriterier vid bedömningen.

Dokumentet gäller för

Fastighetsägare, verksamhetsutövare, förtroendevalda och tjänstemän i kommunen.

Bakgrund och syfte

Det finns ett behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner istället för att lösa akuta problem. Det finns också ett behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Riktlinjer kan ge stöd för en prioritering som främjar långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning av sammanhängande områden.

Riktlinjer

Pågående planarbete

För alla områden där det redan pågår ett program- eller planarbete är det inte lämpligt att starta nytt planarbete för redan ingående fastigheter. Den begäran som kommit in få om det är lämpligt hanteras inom ramen för de startade planarbetet, om planarbetet befinner sig i ett sådant inledande skede att det är möjligt.

Pågående genomförandetid

För alla områden med detaljplan som har pågående genomförandetid är det inte lämpligt att ändra detaljplanen under genomförandetiden. Kommunen bör inte ta risken att planarbetet måste avbrytas på grund av invändningar från berörda fastighetsägare. (Se definition av genomförandetid enligt PBL*).

Undantag från ovanstående:

- Nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen (i enlighet med gällande lagstiftning)
- Fel har begåtts eller en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare
- Vid problem som uppstått vid genomförandet av ett stadsbyggnadsprojekt om syftet med den ursprungliga detaljplanen bibehålls

*Grundregeln enligt plan- och bygglagen (PBL 4:39)) är att en planändring inte är möjlig att genomföra under den så kallade genomförandetiden (som sätts till mellan 5 och 15 år efter detaljplanen vunnit laga kraft), om någon fastighetsägare motsätter sig ändringen. Ett undantag gäller om ändringen behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
MSN 2009/64-214		MSN	MSN	Gunilla Glantz

Lämpligt att planlägga

Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram eller annat dokument eller politiskt beslut som gäller kommunens utveckling av territoriet. Det innebär att kommunen är positiv till utveckling av områden med bostäder, arbetsplatser, omsorg, infrastruktur, rekreationsmöjligheter med mera som behövs för en god livsmiljö. Vid bedömning om sådan en planläggning kan starta tillkommer även en allmänna lämplighetsdömning av det berörda områdets fysiska förutsättningar (lokalisering, mark, miljö mm.)

Olämpligt att planlägga

I de fall det finns en detaljplan som fortfarande anses modern, det vill säga de avvägningar som gjorts i detaljplanen fortfarande är aktuella, trots att genomförandetiden har gått ut, är en ny planläggning olämplig.

För enskilda småhusfastigheter som redan omfattas av en detaljplan där fastighetsindelning och byggrätter har slagits fast i ett område, är det inte lämpligt att ändra detaljplanen för en enskild fastighet för att t.ex. medge en större byggrätt eller annan tomtstorlek än för övriga fastigheter i området. Vid ändrade förutsättningar eller vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang.

Undantag från ovanstående:

- Fel har begåtts eller en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare

För de enskilda småhusfastigheter som nekas en planläggning, som endast berör en enskild fastighet, sker en systematisk kartläggning av planenheten. Syftet är att kunna identifiera sådana områden där det finns liknande önskemål om ändrade förutsättningar för ett flertal fastigheter, för en senare planläggning i ett sammanhang.