

### 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

Medborgare, verksamhetsutövare, förtroendevalda och tjänstemän i kommunen.

### Bakgrund

Det finns ett behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Det är inte rationellt och det är inte heller lagstiftarens avsikt att arbeta med detalplaner för en enskild fastighet i taget, varför detta endast bör användas i särskilda fall.

### Sammanfattning av riktlinjerna

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. Planläggning av en enskild fastighet för ett flerbostadshus, verksamhet som bidrar till samhällsutvecklingen eller är nödvändig för verksamhetens fortlevnad (t.ex. en förskola eller kommersiell service) ska däremot prioriteras. Planläggning ska även prioriteras i kommunens pågående stadsbyggnadsprojekt som håller på att byggas ut eller ställas i ordning, om något problem uppstår under utbyggnaden som inte kunde förutses under planarbetet. Dock får en sådan ändring inte strida mot planens intentioner eller ursprungliga syfte.

Grundregeln enligt plan- och bygglagen (PBL) 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 berör ett allmänt intresse. Kommunen är därmed generellt inte benägen att ta risken att pröva en planändring under genomförandetiden för enskilt ändamål, eftersom planarbetet måste avbrytas om det visar sig att någon fastighetsägare är emot.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
dsf				

## Riktlinjer för bedömning av planbesked

### Utgångspunkter vid lämplighetsbedömning av begäran om planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslutade 2015-08-26, § x

Följande riktlinjer ligger till grund för bedömning om planläggning är lämplig eller inte, vid begäran om planbesked. För att förstå bakgrunden till riktlinjerna och hur dessa ska tolkas bör riktlinjerna läsas tillsammans med tjänsteskrivelse i samma ärende, daterad 2015-08-11.

#### Småhusändamål

Följande gäller för enskilda fastighetsägare som äger småhusfastighet och begär planläggning för utökad eller ändrad byggrätt för bostaden eller komplementbyggnad (garage, uthus m.m.) alternativt begär planändring för att kunna stycka av/ändra enstaka fastighet:

- Planläggning nekas under pågående planering eller genomförandetid.
- Planläggning nekas om det finns detaljplan eller annan plan, dock sparas förfrågningar systematiskt för en senare bedömning av om det finns ett samlat behov av planändring.
- Planläggning kan prövas vid fel, planstridighet och dylikt, dock inte orsakad av nuvarande eller tidigare fastighetsägare.

#### Kommersiell verksamhet

Följande gäller för fastighetsägare som äger fastighet som används/ska användas för någon kommersiell verksamhet och begär planläggning för utökad eller ändrad byggrätt för verksamheten alternativt ändrad användning av fastigheten:

- Planläggning nekas under pågående planering eller genomförandetid.
- Planläggning nekas om det finns detaljplan eller annan plan, om inte en ändring bidrar till samhällsutvecklingen eller är nödvändig för verksamhetens fortlevnad.
- Planläggning kan prövas vid fel, planstridighet, uppenbara problem för allmänhet och dylikt, dock inte orsakad av nuvarande eller tidigare fastighetsägare.

#### Samhällsnyttig verksamhet

Följande gäller för fastighetsägare som äger fastighet som används/ska användas för någon samhällsnyttig verksamhet t.ex. förskola, vård m.m. och begär planläggning för utökad eller ändrad byggrätt för verksamheten alternativt ändrad användning av fastigheten:

- Planläggning nekas under pågående planering eller genomförandetid, om det inte finns ett intresse av stor allmän vikt.
- Planläggning nekas om det finns detaljplan eller annan plan, om inte en ändring bidrar till samhällsutvecklingen eller är nödvändig för verksamhetens fortlevnad.
- Planläggning kan prövas vid fel, planstridighet, uppenbara problem för allmänhet och dylikt, dock inte orsakad av nuvarande eller tidigare fastighetsägare.

**Pågående stadsbyggnadsprojekt**

Följande gäller för fastighetsägare/exploatör som äger fastighet/fastigheter inom något av kommunens pågående stadsbyggnadsprojekt, och begär planläggning under tiden projektet håller på att genomföras:

- Planläggning nekas under pågående genomförandetid, om det inte finns ett intresse av stor allmän vikt eller särskilda skäl, dock får en ändring inte strida mot detaljplanens intentioner. Ett särskilt skäl kan vara att genomförandet inte fungerar av tekniska eller ekonomiska skäl.
- Planläggning kan prövas vid fel, planstridighet, uppenbara problem för allmänhet och dylikt, dock inte orsakad av nuvarande eller tidigare fastighetsägare.