

Kommunstyrelsen

§111

Dnr KS 2019-268

**Riktlinjer för bedömning av planbesked
Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att godkänner förslag till riktlinjer för bedömning av planbesked

Sammanfattning av ärendet

Planavdelningen har tagit fram riktlinjer för bedömning om planläggning är lämplig eller inte, vid begäran om planbesked. Syftet med riktlinjerna är dels att tydliggöra när kommunen anser att planläggning är lämplig, dels att kunna ge bättre information om plan- och bygglagens regler och kommunens kriterier vid bedömningen.

Med stöd av riktlinjerna från kommunstyrelsen kan planavdelningens bedömningar ge en medveten prioritering av planärenden som syftar till långsiktigt hållbara planer. Riktlinjerna ska tillämpas vid lämplighetsbedömningen av planärenden som ännu inte påbörjats. Riktlinjerna gäller inte för beslut som nämnden redan har fattat om att ge planavdelningen i uppdrag att påbörja planarbete.

Planavdelningen ser ett behov av att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott antar riktlinjerna för lämplighetsbedömningen av följande skäl:

- Kommunen blir tydligare med när planläggning kan ske
- Långsiktigt hållbar planering prioriteras istället för att lösa akuta problem
- Planläggning som berör flera fastigheter prioriteras istället för frimärksplaner
- Information kan ges om kommunens kriterier
- Kunderna i Norrtälje blir nöjdare

Beslutsunderlag

§45 SBU Protokollsutdrag samt tjänsteutlåtande avseende Riktlinjer för bedömning av planbesked

Beslutande sammanträde

Reservationer & protokollsanteckningar

Jacob Heitmann (SD) reserverar sig till förmån för sitt eget yrkande.

Yrkanden

Jacob Heitmann (SD) yrkar på följande:

Sverigedemokraterna är positiva till bebyggelse på landsbygden. Vi anser att fler barnfamiljer i kommunen skulle ge en gynnsammare åldersfördelning och stärkt ekonomi. Vi är övertygade om att Norrtälje kommun är attraktiv – vacker natur och relativ närhet till storstadsområden. Av den anledningen vill vi främja villabebyggelse på landsbygden genom att bland annat uppmuntra kluster av småhus som ger en känsla av bygemenskap. Genom att begränsa antalet så att rekvisitet i Lagen om allmänna vattentjänster, §6 "större sammanhang" inte uppfylls kan Va-anläggningarna utföras som enskilda eller samfälliga lösningar. Kravet på allmänna vattentjänster bortfaller. Ett exempel på ett sådant kluster är Gåsvik 1:5, med 17 fastigheter med 300 kvm byggrätt.

Av skäl enligt ovan yrkar Sverigedemokraterna att:

Riktlinjerna kompletteras med ett stycke under rubriken Lämpligt att planlägga, efter "...volym och kvalitet i planläggningen."

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Kommunen är positiv till sammanhållen villabebyggelse, så kallade kluster, där VA kan lösas enskilt eller samfällt.

Bino Drummond (M) yrkar avslag till Jacob Heitmanns (SD) yrkande.

Beslutsgång

Ordföranden ställer kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag mot Jacob Heitmann (SD) avslagsyrkande och frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Planavdelningen
Bygglovschef
Författningssamlingen

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§45

Dnr KS 2019-268

**Riktlinjer för bedömning av planbesked
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna förslag till riktlinjer för bedömning av planbesked

Sammanfattning av ärendet

Planavdelningen har tagit fram riktlinjer för bedömning om planläggning är lämplig eller inte, vid begäran om planbesked. Syftet med riktlinjerna är dels att tydliggöra när kommunen anser att planläggning är lämplig, dels att kunna ge bättre information om plan- och bygglagens regler och kommunens kriterier vid bedömningen.

Med stöd av riktlinjerna från kommunstyrelsen kan planavdelningens bedömningar ge en medveten prioritering av planärenden som syftar till långsiktigt hållbara planer. Riktlinjerna ska tillämpas vid lämplighetsbedömningen av planärenden som ännu inte påbörjats. Riktlinjerna gäller inte för beslut som nämnden redan har fattat om att ge planavdelningen i uppdrag att påbörja planarbete.

Planavdelningen ser ett behov av att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott antar riktlinjerna för lämplighetsbedömningen av följande skäl:

- Kommunen blir tydligare med när planläggning kan ske
- Långsiktigt hållbar planering prioriteras istället för att lösa akuta problem
- Planläggning som berör flera fastigheter prioriteras istället för frimärksplaner
- Information kan ges om kommunens kriterier
- Kunderna i Norrtälje blir nöjdare

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende riktlinjer för bedömning av planbesked

Bilaga 1. Riktlinjer för bedömning av planbesked

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Jacob Heitmann (SD) meddelar att Sverigedemokraterna ej deltar i beslut.

Beslutsgång

Ordförande frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.



Beslutet ska skickas till

Planavdelningen

Bygglovschef

Författningssamlingen

Paragrafen är justerad



Planavdelningen

Handläggare: Helena Purmonen
Titel: Planchef
E-post: helena.purmonen@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:
Kommunstyrelsen beslutar att godkänner förslag till riktlinjer för bedömning av planbesked

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Planavdelningen har tagit fram riktlinjer för bedömning om planläggning är lämplig eller inte, vid begäran om planbesked. Syftet med riktlinjerna är dels att tydliggöra när kommunen anser att planläggning är lämplig, dels att kunna ge bättre information om plan- och bygglagens regler och kommunens kriterier vid bedömningen.

Med stöd av riktlinjerna från kommunstyrelsen kan planavdelningens bedömningar ge en medveten prioritering av planärenden som syftar till långsiktigt hållbara planer. Riktlinjerna ska tillämpas vid lämplighetsbedömningen av planärenden som ännu inte påbörjats. Riktlinjerna gäller inte för beslut som nämnden redan har fattat om att ge planavdelningen i uppdrag att påbörja planarbete.

Planavdelningen ser ett behov av att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott antar riktlinjerna för lämplighetsbedömningen av följande skäl:

- Kommunen blir tydligare med när planläggning kan ske
- Långsiktigt hållbar planering prioriteras istället för att lösa akuta problem
- Planläggning som berör flera fastigheter prioriteras istället för frimärksplaner
- Information kan ges om kommunens kriterier
- Kunderna i Norrtälje blir nöjdare

Ärendet

Beskrivning

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra när kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott anser att planläggning är lämplig. Syftet är också att kunna ge bättre information till fastighetsägare, politiker, tjänstemän och andra om reglerna i plan- och bygglagen och vilka kriterier kommunen använder sig av vid bedömningen, se bilaga 1 (Riktlinjer för bedömning av planbesked).

Bakgrund till riktlinjerna - Plan- och bygglagen – lagstiftarens avsikt och kommunens tolkning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) är det "en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten" (PBL 1:2). Med det menas att det är kommunen, dvs. politikerna, som har ansvaret för att initiera planläggning på de platser det finns ett behov av detta. Det kommunala planmonopolet innebär dessutom att kommunen har rätt att bestämma vad marken ska användas till.

Den som vill utföra något som kan innebära att en detaljplan eller områdesbestämmelse behöver antas, upphävas eller förändras kan begära ett planbesked av kommunen. Möjligheten att begära

planbesked tillkom genom den nya plan- och bygglagen, som gäller sedan den 2 maj 2011. Begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med åtgärden och en karta som visar det område som berörs. Om det som ska göras omfattar byggnader eller annan anläggning ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadens eller anläggningens karaktär och ungefärliga omfattning. Kommunen ska ge beskedet om ifall ett planarbete kommer att påbörjas eller inte inom fyra månader från det att en fullständig begäran kom in. Om kommunen avser att påbörja ett planarbete ska det av planbeskedet framgå ungefär vid vilken tidpunkt ett beslut om antagande, ändring eller upphävande av detaljplanen kan komma att ske. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att en plan slutligen kommer att antas. Om ett planarbete inte kommer att påbörjas ska skälen anges i planbeskedet. Själva planbeskedet går inte att överklaga eftersom kommunen har planmonopol.

När kan detaljplan användas

Enligt plan- och bygglagens kapitel 4 om detaljplan gäller följande enligt 2 §:

"Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. En ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspflichtiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelse som ska karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. En bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om reglering behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt
3. Ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a§, och
 1. byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
 - b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Den första punkten innebär att lagstiftaren främst avsett att detaljplaner ska tas fram för sammanhängande områden. Det blir väldigt tydligt om man tänker på kommunens småhusområden, för vilka detaljplaner har tagits fram under olika tidsepoker. Inom dessa detaljplaneområden har fastigheterna inom området oftast getts likartade bestämmelser när det gäller tomtstorlekar och byggrätter. Kommunen har genom att anta en detaljplan en gång tagit ställning till vilken exploatering som är lämplig mot bakgrund av områdets unika förutsättningar.

När det gäller den andra punkten har lagstiftaren främst avsett alla de områden som redan har en detaljplan, men där förutsättningarna har ändrats så att det finns behov av en planändring i ett sammanhang, det vill säga ett helt område. Alternativt kan det med tiden skett en omvärdering av till exempel det kulturhistoriska värdet av ett tidigare planlagt och utbyggt område, varför detta behöver skyddas i högre grad för att kunna bevaras.

Planläggning av en enskild fastighet, enligt punkten 3 a, är tänkt att användas om förändringen får en betydande inverkan på omgivningen, till exempel en förskola mitt i ett småhusområde eller en verksamhet med miljöpåverkan.

När bör detaljplanearbete inte startas

Av ovanstående drar planavdelningen slutsatsen att så kallade frimärksplaner, detaljplaner som syftar till att utöka byggrätten för en enskild småhusfastighet, inte varit lagstiftarens avsikt i första hand. Om det redan finns en detaljplan bör en planändring göras för ett sammanhängande område, så att fastigheter med liknande användning får liknande rättigheter.

Enligt plan- och bygglagen får en planändring inte göras under den så kallade genomförandetiden (PBL 4:39). Genomförandetiden utgör en obligatorisk bestämmelse i detaljplan och sätts till mellan 5 och 15 år. I Norrtälje räknas tiden oftast från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är en garanti för fastighetsägarna i området att de rättigheter som detaljplanen medger inte kommer att förändras under den utsatta tiden. När genomförandetiden gått ut gäller detaljplanen fortfarande, till dess kommunen beslutat om en ändring eller upphävande. En planändring under genomförandetiden kan endast drivas igenom om ingen berörd fastighetsägare är emot förändringen eller om fastighetsindelningsbestämmelser behöver införas. Undantaget är enligt PBL om det finns något av allmän vikt som inte kunde förutses när detaljplanen togs fram. Eftersom planarbete är en process där man ofta inte vet vilka synpunkter som kommer in under samrådet tar kommunen en risk när man gör planändring under genomförandetiden. Om någon fastighetsägare (nya kan komma in) visar sig negativ till ändringen måste planarbetet avbrytas. När ett detaljplanearbete måste avbrytas har kommunen förlorat både den tid och kostnad som lagts på planarbetet.

Lagkrav

Den som planerar att vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan antas, ändras eller upphävs har rätt att få veta om kommunen har för avsikt att börja ett sådant planarbete. Detta enligt plan- och bygglagen 5 kap 2, 5§§.

Koppling till gällande styrdokument

Riktlinjerna för planbesked kommer bidra till Norrtäljes prioriterande mål om *hållbar tillväxt och utveckling*.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Med antagna riktlinjer bedömer planavdelningen att planbesked kan handläggas på ett effektivare sätt med tydlighet mot våra kunder.

För begäran om planbesked tas avgift ut enligt antagen taxa.

Förvaltningens analys och slutsatser

Genom att kommunstyrelsens arbetsutskott antar riktlinjer för lämplighetsbedömningen blir det tydligt för alla parter vilka grunderna är för att få till stånd en planläggning. Det ger bättre förutsättningar för att ärenden av samma typ behandlas på likartat sätt. Med riktlinjer kan planavdelningen lämna besked i tidigt skede vid kontakter med fastighetsägare. De besked som planavdelningen kan lämna kommer också accepteras i högre grad om det finns antagna riktlinjer att hänvisa till.

Tidplaner

Riktlinjerna kan börja gälla när protokollet justerats.

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Helena Purmonen
Planchef
Planavdelningen

Bilagor

Bilaga 1. Riktlinjer för bedömning av planbesked

Beslut skickas till

Planavdelningen
Bygglövschef
Författningssamlingen



Riktlinjer för bedömning av planbesked

Dokumentets syfte

Syftet med riktlinjerna är dels att tydliggöra när kommunstyrelsen anser att planläggning är lämplig eller inte, 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

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 politiskt beslutat besked om huruvida kommunen har för avsikt att inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat men är inte bindande och kan inte överklagas. En grundförutsättning för att ge positivt planbesked är att de åtgärder som föreslås är förenliga med lämplighetsbestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen. Beslutet ska inte uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

Riktlinjer för planbesked har tagits fram och ses som en vägledning för vilka kriterier som kommunen utgår ifrån för att bedöma planbesked. Detaljplaner i Norrtälje kan dock startas utan planbesked, med stöd av tidigare politiska beslut eller dokument om kommunens strategiska utveckling (översiktsplan, planprogram med mera). Vid ansökan om planbesked finns det behov av att tydliggöra kommunens kriterier som ligger till grund vid en bedömning av planbesked.

Utgångspunkter

Norrtälje kommun strävar efter att ha en transparent, effektiv planprocess som i hög grad beaktar fastighetsägares och verksamhetsutövarers perspektiv, samtidigt som en både korrekt och lösningsorienterad tillämpning av plan- och bygglagens regler säkras.

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

0176-710 00
plan@norrtalje.se
www.norrtalje.se



Detta är vad kommunen exempelvis tar hänsyn till vid bedömning av planbesked:

- Överensstämmelse med översiktsplanen, andra riktlinjer och politiska mål
- Angelägenhet
- Markägförhållanden
- Konkurrerande allmänna och/eller enskilda intressen
- Närhet till service
- Närhet till kollektivtrafik
- Risker för hälsa och säkerhet
- Miljökonsekvenser och miljökvalitetsnormer
- Trafikförhållanden
- Fastighetsrättsliga frågor
- Befintlig bebyggelse
- Kulturhistoria
- Naturvärden
- Topografi
- Antal tillkommande bostäder eller verksamheter
- Möjlighet till teknisk försörjning (förenlighet med VA- planen)
- Projektets genomförbarhet
- Konsekvenser för barn

Riktlinjer

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 (t.ex. bostäder, arbetsplatser, infrastruktur och rekreationsområden).

Även om stöd inte finns i övergripande dokument är kommunen positiv till utveckling av samhällsnyttig verksamhet som behövs, t. ex skola, förskola, omsorg, vård, vidare är kommunen även positiv till utveckling av kommersiell verksamhet som bidrar till samhällsutvecklingen eller behövs för verksamhetens fortlevnad. Som allmän inriktning gäller att kommunen ska värna fastighetsägares möjligheter att utveckla sina fastigheter, främja en mångfald av boendeformer med särskilt fokus på villabebyggelse och balansera prioritering av volym och kvalitet i planläggningen.

Vid bedömning om en planläggning kan starta tillkommer även en allmän lämplighetsdömning av det berörda områdets fysiska förutsättningar (lokalisering, mark, miljö m.m.).

Inte lämpligt att planlägga

Även om ett förslag överensstämmer med översiktsplanen samt kommunala mål och strategier kan det vara olämpligt att inleda ett planområde.

Detta kan exempelvis gälla i nedanstående fall:

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 får om det är lämpligt hanteras inom ramen för de startade planarbetena, 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 är 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*).

En redan ändamålsenlig detaljplan

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 inte lämplig.

Ändringar för en fastighet inom ett större bebyggelseområde

I områden där det finns generellt gällande planbestämmelser för ett större bebyggelseområde är det inte lämpligt att starta planarbete för enstaka fastigheter som leder till att områdets karaktär förändras eller att förändringen kan bli aktuell för ett större område. Ska en förändring göras inom ett sådant område krävs ett helhetsgrepp.

Vid ändrade förutsättningar eller vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang.

Kommunen ser positivt på att förändringar inom ett större område kan ske på ett gemensamt initiativ av fastighetsägarna inom ett område.

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.
- Det bedöms som olämpligt, onödigt eller osannolikt att ett större område blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid.
- För de enskilda småhusfastigheter som nekas en planläggning, som endast berör en enstaka 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.

*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.