



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 bygglovspliktiga 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 fastighetsindelingsbestämmelser 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 prioriterade 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