



Detaljplaneprocessen





DETALJPLANEPROCESSEN

I den här broschyren beskrivs övergripande hur kommunen arbetar med att ta fram detaljplaner. Den tar upp processens olika delar och vem som ansvarar för vad. En detaljplan bestämmer mer detaljerat hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område.

En detaljplan ska göras främst vid större förändringar och nyexploatering. Beroende på syftet med detaljplanen och förutsättningarna på platsen kan bestämmelserna i den variera. Det måste alltid framgå vad som ska vara allmän plats, till exempel gata och park.

Om någon vill bygga eller använda mark på ett sätt som inte stämmer överens med den gällande detaljplanen eller om det inte finns någon detaljplan över området kan frågan prövas genom att en ny detaljplan upprättas. Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

KOMMUNEN BESLUTAR

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om när en detaljplan ska upprättas. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta med tillhörande planbestämmelser. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Samråd ska ske med de som berörs av förslaget och olika myndigheter ska ges tillfälle att bedöma förslaget.

Det finns fyra olika förfaranden för att ta fram en detaljplan:

STANDARDFÖRFARANDE – gäller för de flesta detaljplaner. Förfarandet kan tillämpas när vissa villkor är uppfyllda, bland annat ska planförslaget vara förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

BEGRÄNSAT FÖRFARANDE – är möjligt att tillämpa under förutsättning att planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse samt att samrådskretsen är liten och tydligt avgränsad.

UTÖKAT FÖRFARANDE – gäller detaljplaner som är av betydande intresse för allmänheten och/eller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

SAMORDNAT FÖRFARANDE – gäller exempelvis vid infrastrukturprojekt och när prövning även ska ske enligt annan lagstiftning, oftast miljöbalken.

Det finns möjlighet att växla mellan de olika förfarandena under planprocessen. Dock måste samrådskretsen vara densamma.

PLANBESKED

Ansökan om detaljplan sker genom begäran om planbesked. Efter att en komplett ansökan har inkommit ska kommunen inom fyra månader ge besked om planläggning kommer att påbörjas eller inte. Kungsörs kommun arbetar efter en prioritetsordning för inkomna detaljplaneansökningar. Planer för bostadsproduktion enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram prioriteras samt planer som är förenliga med översiktsplanen eller andra kommunala riktlinjer och program. Det utgår alltid en avgift för planbesked, oavsett om beskedet är positivt eller negativt.

I vissa fall upprättas ett start-PM som beskriver det aktuella projektet och vad planen i huvudsak kommer att behandla; förslag till planområde, vilket planförfarande som kommer att användas, tidplan och byggherrens första skisser. Efter godkännande i plankommittén kan planarbetet påbörjas.

PLANKOSTNAD OCH PLANAVTAL

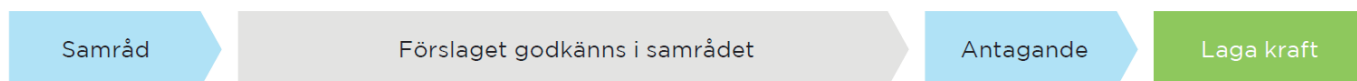
Kostnaden för ett planarbete regleras i ett planavtal enligt fastställd taxa. I de flesta fall är det exploatören som vill bygga på marken som betalar planavgiften samt kostnader för de utredningar som hör till planarbetet.

DETALJPLANEPROCESSENS OLIKA FÖRFARANDEN:

Standardutförande



Begränsat förfarande



Utökat förfarande



Samordnat förfarande



PLANPROGRAM

Vid särskilt komplicerade planer med många berörda intressenter och motstående intressen kan det underlätta att inleda arbetet med ett program som anger utgångspunkter och mål för arbetet.

UTARBETANDE AV PLANFÖRSLAG

Med ledning av eventuellt start-PM och/eller program upprättas ett planförslag. Som underlag till planförslaget görs vanligtvis tekniska och miljömässiga utredningar. Ett planförslag miljöbedöms alltid och om planen antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Kommunen ansvarar för att ta fram en eventuell MKB.

PLANSAMRÅD

Planförslaget som arbetats fram sänds ut på samråd. Samrådsgruppen ska bestå av kända sakägare och boende som berörs samt olika organisationer, myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. Dessutom ska planförslaget alltid skickas till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt berörda kommuner.

Under samrådtiden kan de som har synpunkter på planförslaget framföra dessa skriftligen till kommunen. Samrådshandlingarna finns alltid tillgängliga på kommunens hemsida. I vissa fall visas planförslaget även upp på biblioteket.

Samrådtiden är inte reglerad utan anpassas efter det enskilda ärendet. Efter plansamrådet upprättas en samrådsredogörelse där de synpunkter som framförts under samrådet sammanställs och bemöts. Planförslaget bearbetas med utgångspunkt från inkomna synpunkter och godkänns därefter av plankommittén som beslutar om granskning.

GRANSKNING

Efter eventuella ändringar av förslaget tas de slutliga planhandlingarna fram. Granskningsförslaget visas för granskning på kommunens hemsida. Under denna tid kan de som har synpunkter framföra dessa skriftligen till kommunen. Observera att endast de skriftliga synpunkter som kommer in senast under granskningstiden kan ligga till grund för ett överklagande.

Granskningstiden är minst två veckor. I vissa fall är det möjligt att förkorta tiden om samrådsgruppen är överens om detta. Inkomna synpunkter

redovisas i ett granskningsutlåtande. Detta skickas till länsstyrelsen och till de som haft skriftliga synpunkter. Eventuella ändringar görs innan planen antas.

ANTAGANDE

Detaljplanen antas av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Beslutet skickas till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt till de som haft synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Om ingen överklagar fullmäktiges beslut vinner detaljplanen laga kraft.

ÖVERKLAGANDEN OCH LAGA KRAFT

Endast de som är berörda och som har lämnat in skriftliga synpunkter senast under granskningstiden har rätt att överklaga beslutet.

Den som vill överklaga beslutet ska skicka överklagandet till kommunen som kontrollerar att överklagandet är inlämnat i tid. Kommunen skickar sedan överklagandet till mark- och miljödomstolen. Överklagandetiden är tre veckor. Mark- och miljödomstolens beslut kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen om prövningstillstånd ges.



LAGA KRAFT

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastigheter bildas som överensstämmer med den nya planen och därefter kan bygglov ges.

GENOMFÖRANDETID

I detaljplanen finns alltid en genomförandetid angiven om minst 5 år och högst 15 år. Under den tiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planbestämmelserna. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen åter besluta om markanvändning i en ny plan.

HUR LÅNG TID TAR DET?

Kungsörs kommun har som ambition att planprocessen för ett standardförfarande ska ta mellan 11 och 14 månader att genomföra, från det att komplett ansökan inkommit till att planen antas, under förutsättning att planen inte överklagas. Vid ett begränsat förfarande kan handläggningstiden bli något kortare och vid ett utökat förfarande blir handläggningstiden något längre.



KONTAKT

Planfrågor

Teknisk chef

Stig Tördahl

0227-600168

stig.tordahl@kungsor.se

Bygglovsfrågor

Hanteras av Västra Mälardalens
Myndighetsförbund (VMMF)

0227-670200

miljo.bygg@vmmf.se



Kungsör