



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 verksamhetsutövers perspektiv, samtidigt som en både korrekt och lösningsorienterad tillämpning av plan- och bygglagens regler säkras.

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

POSTADRESS

Box 808, 761 28 Norrtälje
Samhällsbyggnadskontoret

BESÖKSADRESS

Estunavägen 14

KONTAKT

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



- 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 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 fått 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.