

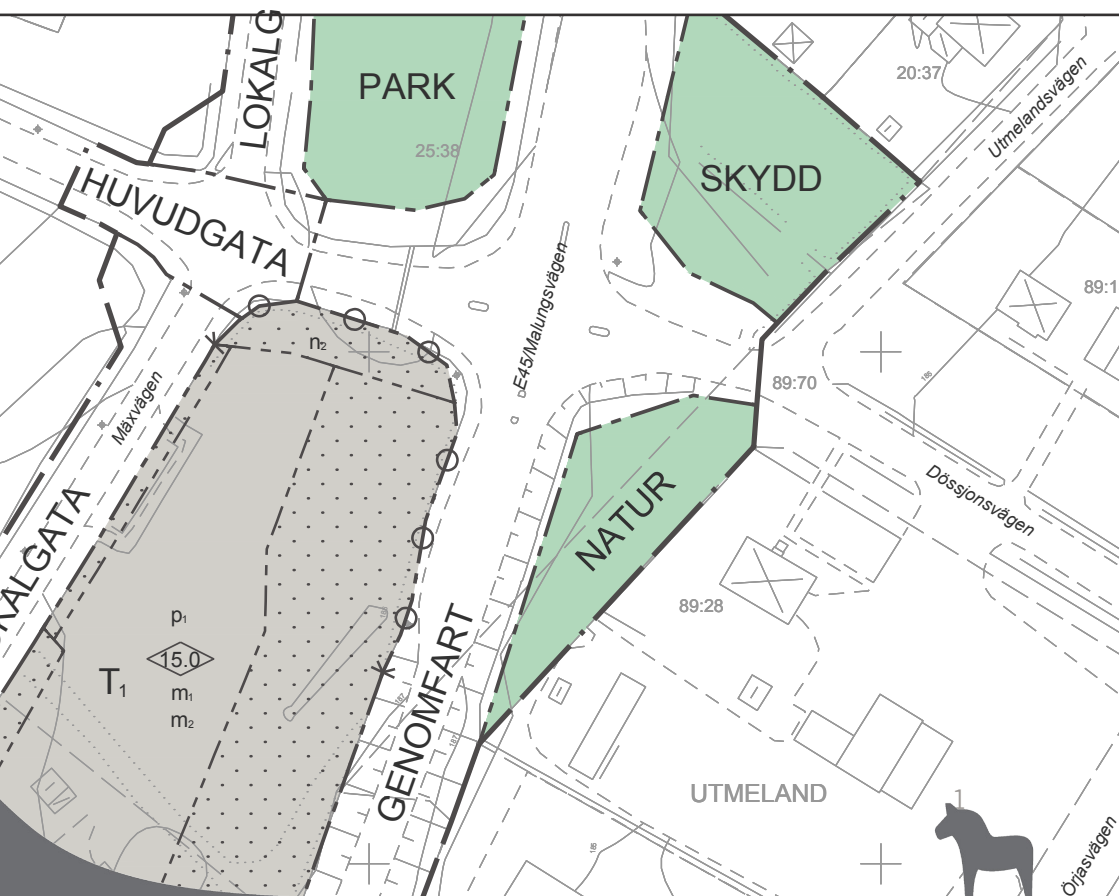


Stadsbyggnadsförvaltningen

MORA · ORSA

Hur blir en detaljplan till?

-kort sammanfattning



Medverkande

Dokumentet har upprättats av planarkitekt Erika Svensson,
Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa.

Övriga som har deltagit

Håkan Persson, planchef
Andrea Andersson, planarkitekt
Nadja Lind, planarkitekt
Susann Bergman, plankoordinator

Innehållsförteckning

Byggnadsnämnden	4
Vad är en detaljplan?	4
Vad innehåller en detaljplan?	6
När behövs det en detaljplan?	6
Hur går man tillväga för att ansöka om en detaljplan?	7
Ändring av detaljplan (?)	8
Upphävande av detaljplan (?)	8
Val av förfarande (?)	9
Standardförfarande	10
Begränsat förfarande	10
Utökat förfarande	11
Samordnat förfarande	11
Planprocessen	12
Planprogram	12
Samråd	12
Granskning	14
Antagande	14
Överklagan	14
Laga kraft	15

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden är den del av kommunen som har ansvar för frågor om lov, besked, tillsyn och vid delegation även planläggning. Byggnadsnämnden ska genom sin verksamhet verka för en god byggnadskultur och stads- och landskapsbild som även ska vara estetiskt tilltalande. Nämnden ska följa den allmänna utvecklingen, samarbeta med andra och ge råd och upplysningar.

Byggnadsnämnden har enligt plan- och bygglagen ansvar för prövning och hantering av lov och förhandsbesked. Byggnadsnämnden ansvarar även för frågor om startbesked, slutbesked, att fastställa kontrollplaner, kontrollansvariga samt anordnar tekniska samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd när det gäller den fortsatta byggprocessen.

För detaljplaner, områdesbestämmelser och översiktsplaner anger inte lagen att det är byggnadsnämnden som ska ansvara för processen fram till antagande utan istället används begreppet kommunen. Det är kommunfullmäktige som antar översiktsplaner. För detaljplaner och områdesbestämmelser anges att kommunfullmäktige ska anta planer, men att de får uppdra till byggnadsnämnden att anta en plan av mindre vikt.

Stadsbyggnadsförvaltningen är uppdelad i tre enheter; kartenhet, planenhet och bygglovsenhet.

Vad är en detaljplan?

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden.

De flesta detaljplaner görs i tätorterna och för vissa fritidshusområden. Planhandlingarna består minst av en plankarta och en planbeskrivning. Även andra dokument kan ingå under samråd och granskning, exempelvis illustrationskarta, planprogram och/eller miljökonsekvensbeskrivning eller andra utredningar.

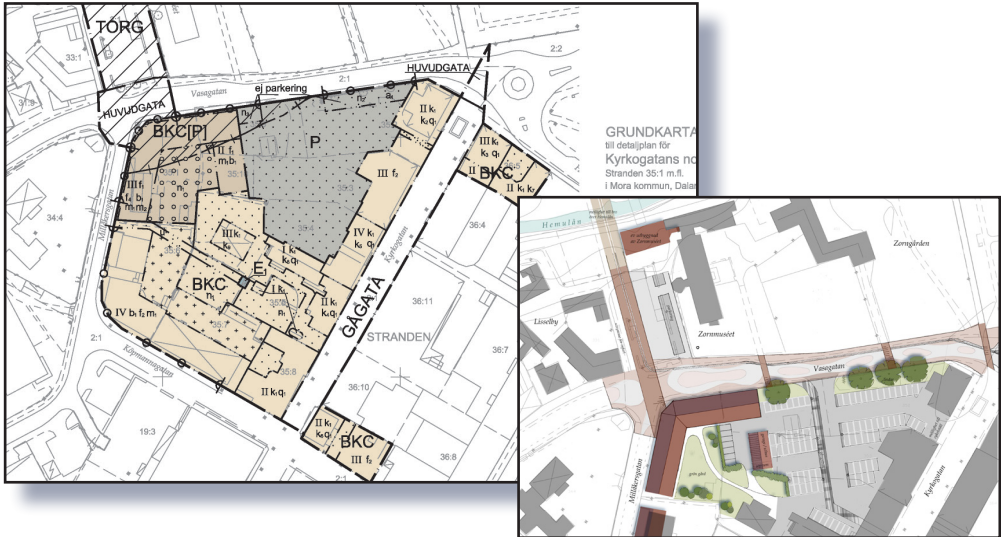
Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett markområde är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till allmänna intressen enligt andra kapitlet i plan- och bygglagen samt till hushållningsbestämmelserna i tredje och fjärde kapitlet i miljöbalken.

Detaljplanen medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild angiven genomförandetid, som är minst 5 år och högst 15 år. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla på samma sätt som innan med den skillnaden att planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan att berörda kan ställa ersättningsanspråk för förlorade rättigheter.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är juridiskt bindande vid prövning av lov, exempelvis bygglov eller marklov (t.ex. lov att ta ner träd).



Exempel på en plankarta med tillhörande illustrationskarta som visar ett förslag på användning av planområdet. Detaljplanen kan ge möjlighet till olika uppdelningar av marken.

Kvartersmark - Med kvartersmark menas mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål.

Vattenområde - Vattenområde är mark som är avsedda för öppet vatten, t.ex. dammar.

Allmän plats - Allmän plats är mark som är avsedd för människors gemensamma behov, t.ex. torg.

Vad innehåller en detaljplan?

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Plankartan ska visa för vilket området detaljplanen gäller. Det ska också framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika delområdena.

Till varje detaljplan hör också en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Syftet med detaljplanen redovisas så tydligt att avsikten och ändamålet med planen kan förstås av alla berörda. Planbeskrivningen ska innehålla illustrationsmaterial om det behövs för att förstå planen. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir då planen genomförs.

Beroende på detaljplanens omfattning och vilken process kommunen väljer för att ta fram planen, kan det behövas ytterligare handlingar.

Varje detaljplan anger en eller flera ansvariga (huvudman) för allmänna platser (t.ex. torg och parker). Utgångspunkten är att kommunen ska vara ansvarig för allmän plats, men även enskilda fastighetsägare eller samfällighetsföreningar kan ha det huvudsakliga ansvaret om det finns särskilda skäl till det. Om kommunen är ansvarig medför planen en rättighet (och skyldighet) att lösa in mark som är avsedd för allmänna platser.

När behövs det en detaljplan?

Kravet på att upprätta en detaljplan uppstår alltid vid större exploateringar och anspråk på att använda mark och vattenområden för bebyggelse och byggnadsverk. Men det är flera olika faktorer som avgör om detaljplan behövs innan byggnadsnämnden kan ge bygglov. Det har att göra med både den typ av förändring som ska ske och förhållandena i omgivningen. I plan- och bygglagen finns bestämmelser om när kommunen ska ta fram en detaljplan innan lov får ges. Men det är kommunen som avgör när och var detaljplan ska göras. Det finns inga regler för i vilka sammanhang detaljplan får användas.

En detaljplan behövs för att bygga en ny sammanhållen bebyggelse. Detaljplan behövs också för bebyggelse som ställer krav på gemensamma an-

6 Sammanhållen bebyggelse - Sammanhållen bebyggelse utgörs i regel av 10-20 hus där tomterna gränsar till varandra eller skiljs åt av en väg, park eller liknande ytor. Men även områden med minst tre hus på två tomter kan utgöra en sammanhållen bebyggelse.

anordningar, t.ex. gator. Genomförandet kräver då också i allmänhet att kommunen medverkar vilket kan regleras genom en detaljplan. Om det endast är fråga om att bygga ett fåtal nya bostäder, i anslutning till sammanhållen bebyggelse, kan dessa först prövas med bygglov eller förhandsbesked för att avgöra om en detaljplan behövs.

En detaljplan behövs också för bebyggelse som ska förändras eller bevaras i ett sammanhang, t.ex. upprustning och förtätning inom ett befintligt område och utvidgning av ett befintligt område.

Även uppförande av nytt enstaka byggnadsverk som är bygglovspliktigt kan kräva detaljplan om byggnadsverket får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stort bebyggelsestryck i området. Enstaka byggnader som kan ha betydande inverkan på omgivningen är större byggnader för, t.ex. handel, industri och service. Detaljplanen kan då reglera t.ex. storleken på verksamheten och bebyggelse i grannskapet. Även lokaliseringen av större lantbruksbyggnader som inte är bygglovsbefriade och som har påtagliga miljöeffekter för befintlig bebyggelse kan behöva prövas i detaljplan.

Hur går man tillväga för att ansöka om en detaljplan?

Den som vill att en detaljplan ska upprättas, ändras eller upphävas, kan ansöka om planbesked hos kommunens byggnadsnämnd. Om byggnadsnämnden ställer sig positiva tar de också ställning till om de ska ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja processen. Kommunen kan själva initiera en detaljplan, exempelvis för nya bostadsområden.

En detaljplaneprocess innebär alltid att kommunen tar betalt för att upprätta en detaljplan och hantering enligt fastställd taxa. Ett första steg är att kommunen (byggnadsnämnden) är skyldig att besluta om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett ansökan kommit in, om kommunen och den som har ansökt om planbesked inte kommer överens om något annat. I detta skede inhämtas synpunkter från markägare i det aktuella området. Av beslutet ska det framgå om kommunen avser att påbörja ett planarbete och i så fall när detta arbete antas ha lett fram till ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan alternativt ändra

Bygglovspliktig - Bygglovspliktig bebyggelse kan t.ex. vara bostadshus, skolor m.m.

Bygglovsbefriad - Bygglovsbefriade tillbyggnader kan t.ex. vara det så kallade "Attefallshuset", friggeboden och en skyddad uteplats med mur eller plank **vid en- och tvåbostadshus**.

eller upphäva områdesbestämmelser. Om beskedet är att kommunen inte avser att inleda något planarbete ska skälen till detta redovisas i beslutet.

Varje detaljplaneprocess innebär en prövning av ett stort antal faktorer. Kommunen kan därför aldrig på förhand utlova att en plan med ett visst innehåll kommer att vinna laga kraft.

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

Kommunen kan själv ta initiativ till att ändra en detaljplan. Det kan även vara på initiativ av någon annan aktör som vill vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan ändras. Genom planbesked kan kommunen då ge svar på om ändring är möjlig och om kommunen har för avsikt att påbörja ett sådant planarbete.

Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen.

Upphävande av detaljplan

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en önskvärd utveckling kan kommunen upphäva den.

Med upphävande av en detaljplan avses ett sådant upphävande där en detaljplan upphävs helt eller för enbart en del av planområdet. Ett upphävande kan däremot inte avse en viss bestämmelse i en detaljplan.

Kommunen kan själv ta initiativ till att upphäva en detaljplan. Det kan även vara någon annan aktör som planerar vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan upphävs. Genom planbesked kan kommunen ge svar på om den nya verksamheten är möjlig och om kommunen har för avsikt att påbörja ett arbete som innebär att den gällande planen upphävs.

Val av förfarande

Vid framtagande av detaljplan finns det vissa obligatoriska moment som kommunen måste förhålla sig till, medan vissa är beroende av vilket förfarande som används vid upprättande av den specifika detaljplanen. Vid valet av förfarande utgår kommunen från de förutsättningar som finns angivna i 5 kapitlet i plan- och bygglagen. De förfarande som kommunen har att förhålla sig till är:

- Begränsat förfarande (används sällan)
- Standardförfarande
- Utökat förfarande
- Samordnat förfarande (används sällan)

För detaljplaner som kan komma att ha en påverkan på miljön ska en miljöbedömningsprocess inordnas i det utökade förfarandet. Vid ändring eller upphävande av en detaljplan kan standard- eller det begränsade förfarandet användas om planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan kan antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige kan i vissa fall delegera beslutet till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden.

Detaljplaner som är påbörjade före 1 januari 2015 upprättas med ett enkelt eller normalt förfarande. Dessa förfaranden är på väg bort och behandlas inte i den här skriften.

Begränsat förfarande

Begränsade förfarandet består av följande skeden:

Begränsat förfarande



Till skillnad från standardförfarandet har det begränsade förfarandet bara ett steg (samråd) där kommunen för en ”dialog” med sakägarna, som aktivt måste godkänna förslaget.

Standardförfarande

Standardförfarande består av följande skeden:

Standard förfarande



Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Utökat förfarande

Det utökade förfarandet består av följande skeden:

Utökat förfarande



Ett utökat förfarande ska användas om planförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, är av betydande intresse för allmänheten, i övrigt av stor betydelse eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samordnat förfarande

Det samordnade förfarandet består av följande skeden:

Samordnat förfarande



Ett samordnat planförfarande kan användas om detaljplanen bara gäller en verksamhet som tillståndsprövas enligt miljöbalken (t.ex. fabriker eller annan miljöfarlig verksamhet) eller sådana åtgärder som prövas genom upp rättandet av en vägplan eller järnvägsplan, under förutsättning att planen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

PLANPROCESSEN

Planprogram

Om ett förslag till en detaljplan exempelvis saknar stöd i översiktsplanen kan kommunen ange mål och utgångspunkter i ett särskilt planprogram. Syftet med ett planprogram är att i ett tidigt skede av planarbetet inleda en dialog mellan kommunen och de som kan komma att beröras av planen. Tanken är att kommunen ska kunna ta del av sakägares och allmänhetens erfarenheter och synpunkter och att dessa ska få möjligheter att ta del av och påverka planen. Det finns inte något absolut krav på att ett planprogram ska tas fram utan det är kommunen själv som avgör om det behövs. När kommunen väljer att göra ett planprogram gäller samma regler för samråd som när ett planförslag tas fram.

Samråd

Syftet med samrådet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att få tillgång till den kunskap och synpunkter som finns inom det aktuella området, dels att ge berörda sakägare och intressenter möjlighet till insyn och påverkan. Under samrådet ska kommunen ställa ut förslaget till detaljplan med tillhörande plankarta, planbeskrivning och eventuella övriga handlingar (t.ex. gestaltungsprogram, illustrationer eller solstudier). Planförfattaren, t.ex. planarkitekten på Stadsbyggnadsförvaltningen, upprättar ett planförslag som först ska godkännas av byggnadsnämnden innan den skickas ut till berörda sakägare. I standardförfarandet finns det inga direktiv om hur länge samrådet ska pågå. Vid ett utökad förfarande ska samrådet pågå i minst 3 veckor och kungöras i ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område detaljplanen avser och om detaljplanen avviker från översiktsplanen. Det ska också framgå hur lång samrådstiden är och att den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådstiden, samt till vem synpunkter lämnas.

I Orsa kommun sätts samrådshandlingarna upp på Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsas besökskontor på Dalagatan 1 i Orsa. I Mora kommun sätts samrådshandlingarna upp på Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsas

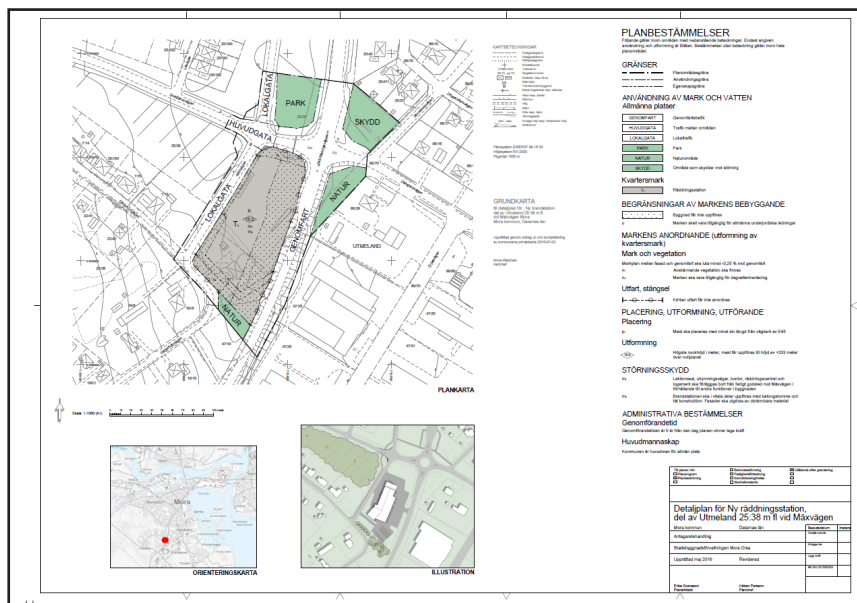
12 Översiktsplan - I översiktsplanen talar kommunen om hur man vill främja en långsiktig god utveckling när det gäller bebyggelse och mark- och vattenanvändning i övrigt.

Sakägare - Sakägare är en ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än hyresrätt och bostadsrätt, t.ex. privatpersoner som äger mark eller annan fast egendom i och omkring området som påverkas av detaljplanen.

kontor på Fredsgatan 12 i Mora. Handlingarna läggs även ut på respektive kommuns hemsida. Ibland hålls också ett offentligt samrådsmöte kvällstid.

Synpunkter tas tacksamt emot på planförslaget men endast skriftliga synpunkter ger rätt att överklaga antagandebeslutet.

Efter samrådet sammanställs de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse där kommunen bemöter de synpunkter som har inkommit under samrådet. Det bearbetade förslaget samt sammanställningen tas upp i byggnadsnämnden som avgör om planförslaget ska sändas ut för granskning.



Exempel på en plankarta.

Granskning

Granskningshandlingarna ställs ut för granskning i minst 2 veckor där allmänheten ges tillfälle att se de slutliga planhandlingarna och lämna synpunkter. Handlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida och på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i ett granskningsutlåtande som också ska innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Det är särskilt viktigt att notera vilka synpunkter som kommunen inte har tagit hänsyn till. Kommunen ska så snart som möjligt meddela den som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Granskningsutlåtandet och planhandlingarna tas upp för godkännande i byggnadsnämnden. Om detaljplanen ändras väsentligt efter granskningen måste planen ställas ut för granskning igen.

Antagande

Det är kommunens högsta beslutande organ, kommunfullmäktige, som ska anta detaljplaner. Kommunfullmäktige kan i vissa fall delegera sin befogenhet till byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen.

Kommunen meddelar därefter bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt de berörda som, senast under granskningstiden, lämnat synpunkter som inte tillgodosetts.

Överklagan

Tiden för överklagande är tre veckor från det att kommunen tillkännagett beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet på kommunens anslagstavla. Tiden för överprövning är tre veckor från det att länsstyrelsen fått ett meddelande från kommunen om antagandebeslutet. I de fall antagandebeslutet överklagas eller länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens antagandebeslut, vinner beslutet inte laga kraft förrän dessa ärenden är avgjorda. Det vill säga att besluten vinner laga kraft när möjligheterna att överklaga är uttömda och ärendet är avgjort.

Det är Mark- och miljödomstolen som prövar överklagade detaljplaner. De kan meddela ett förordnande om att detaljplanen får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av överklagandet. Vid ett sådant förordnande ska datumet för förordnandet antecknas på planhandlingarna.

Laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll kungjorts, om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om kommunens beslut inte överklagas.

När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft ska kommunen inom två veckor skicka planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Kommunen ska också med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta dem som kan ha rätt till ersättning. Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning.

En detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet att anta planen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Besöksadress: Fredsgatan 12, Mora

Postadress: 792 80 MORA

Tel.nr: 0250-26 000

e-post: stadsbygg@mora.se

www.mora.se

www.orsa.se

