

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Begäran om planbesked regleras i PBL. Syftet med planbesked är att 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. Beslutet om planbesked ska fattas av kommunen inom 4 månader under förutsättning att ansökan är komplett från början. Tiden kan bli längre i samråd med sökande. Ett planbesked kan vara positivt eller negativt och kan inte överklagas.

Ett negativt planbesked innebär att arbete med detaljplan inte kommer att startas och kommunen ska motivera skriftligt sitt ställningstagande.

Positivt planbesked innebär att kommunen är beredd att inleda arbetet med detaljplan. I planbeskedet ska kommunen redovisa också vilket underlag och utredningar som kan behövas i detaljplanarbetet samt när arbetet kan påbörjas och avslutas (preliminär tidsplan). Ett positivt planbesked är ingen garanti för att det i slutändan blir en antagen detaljplan.

Utgångspunkter

Växjö kommun stävar efter att ha en transparent och effektiv planprocess som i hög grad beaktar fastighetsägares, verksamhetsutövers dvs. sökandes perspektiv samtidigt som en både korrekt och lösningsorienterad tillämpning av PBL säkras.

Kommuner i Sverige har planmonopol och det är bara kommuner som kan fatta beslut om en detaljplan ska tas fram eller inte. Innan ett sådant beslut ska fattas är det viktigt att förmedla hur kommunen resonerar, vilka hänsyn ska tas, vilka dokument ska följas mm för att underlätta förfrågningar och beslut både för kommunen och sökande.

Vilka kriterier används i bedömningen för planbesked?

För varje förfrågan om planläggning gör kommunen en övergripande lämplighetsprövning baserad på gällande lagstiftning, kommunala styrdokument och övrigt planerings- och kunskapsunderlag.

Här följer några exempel på vad kommunen tar hänsyn till i bedömningen om planbesked:

- Överensstämmelse med översiktsplanen (ÖP)
- Negativ påverkan på riksintressen
- Negativ påverkan på miljökvalitetsnormer och strandskydd
- Bebyggelsens lämplighet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning eller erosion
- Höga värden i befintlig miljö kopplat till natur- och kulturmiljö
- Stora kommunala kostnader vid ett genomförande
- Konkurrerande allmänna och/eller enskilda intressen

Riktlinjer

Lämpligt att planlägga

Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens ÖP, detaljplanprogram eller annat dokument/politiskt beslut som gäller kommunens utveckling.

Även om stöd inte finns i övergripande dokument är kommunen positiv till utveckling av samhällsnyttig verksamhet som tex. skola, vård, omsorg, bostäder, infrastruktur. Kommunen är också positiv till utveckling av kommersiell eller annan verksamhet som bidrar till samhällsutvecklingen eller behövs för verksamhetens- /stadsdelens- eller ortens- /landsbygdens fortlevnad. Som allmän inriktning gäller att kommunen ska värna fastighetsägarens möjligheter att utveckla sina fastigheter, främja en mångfald av boendeformer eller andra funktioner som utvecklar befintliga fastigheter.

Inte lämpligt att planlägga

Även om ett förslag överensstämmer med ÖP eller kommunala mål i strategiska dokument och strategier kan det vara olämpligt att inleda planläggning med detaljplan. Detta kan exempelvis gälla i nedanstående fall:

Pågående planarbete

För områden där det redan pågår planering med ett planprogram, områdesbestämmelser eller detaljplan är det inte lämpligt att starta ny detaljplan inom området med pågående planering. Den begäran som kommit in, kan eventuellt, om det är lämpligt hanteras inom ramen för de redan startade planprovningar, om arbetet befinner sig i ett sådant inledande skede (innan samråd).

Pågående genomförandetid

För alla områden med detaljplan där genomförandetid inte har gått ut, är det inte lämpligt att göra ändringar, om det inte är av allmän vikt och anledningar som inte kunde förutses vid detaljplanens framtagande.

*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) 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

En redan ändamålsenlig detaljplan

I de fall det finns en detaljplan som fortfarande anses relevant, dvs. de avvägningar som har gjorts i detaljplan är fortfarande 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.

Övrigt

Upphävt bygglov som inte följer gällande plan

Som regel ska bygglov följa gällande plan och dess bestämmelser och ev. avsteg ska göras i enlighet med dess syfte. Om länsstyrelsen eller domstolsbeslut kommer till

annan slutsats (att planavvikelser i bygglovet inte är godkända) är det inte per automatik att en ny detaljplan eller planändring är befogat att göra. Frågan ska prövas med planbesked.

Kommunen kan komma till annan slutsats efter domstolsbeslut – att inte ändra gällande plan för att möjliggöra det upphävda bygglovet. Vad kommunen prioriterar genom sin planläggning framgår bl.a. av kriterierna i detta dokument.

Upphävt förhandsbesked med hänvisning till detaljplan

Om förhandsbesked upphävs med hänvisning till detaljplanekravet är det via planbesked som frågan ska prövas. Vad kommunen prioriterar genom sin planläggning framgår bl.a. av kriterierna i detta dokument.