

Riktlinjer för bedömning av planbesked och prioriteringsordning av detaljplaner

Dokumentnamn	Riktlinjer för bedömning av planbesked och prioriteringsordning av detaljplaner	Dokumenttyp [Dokumenttyp]	
Fastställd/upprättad av	Malin Nyberger	Datum 2024-03-20	Diarienummer SAM2022-2597
Dokumentansvarig/processägare	Thomas Jenssen	Version 1.0	Senast reviderad Giltig t o m
Dokumentinformation			
Dokumentet gäller för	Plan- och byggavdelningen		
Annan information			



Innehåll

1	Syfte och tillämpning	3
1.1	Målgrupp	3
1.2	Bakgrund	3
2	Riktlinjer för planbesked	4
2.1	När är det lämpligt att planlägga?.....	4
2.2	När är det inte lämpligt att planlägga?.....	4
2.3	Exempel på vad kommunen tar hänsyn till vid bedömningen av planbesked5	
3	Prioriteringsordning av detaljplanearbete	7
3.1	Prioriteringskriterier	7
3.2	Prioriteringsgrupp 1	7
3.3	Prioriteringsgrupp 2	8
3.4	Prioriteringsgrupp 3	8
3.5	Vilande planer	9

1 Syfte och tillämpning

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra för sökanden och andra berörda inom och utanför Härnösands kommun när samhällsnämnden anser att planläggning är lämpligt eller inte, samt tydliggöra vilka kriterier och perspektiv som kommunen använder sig av och tar hänsyn till vid bedömningen.

Vidare ska dokumentet beskriva hur prioriteringsordningen av detaljplanearbetet görs av kommunen, en generell tidplan för beviljande av planbesked och uppstart av planläggandet.

1.1 Målgrupp

Fastighetsägare, exploatörer, invånare, förtroendevalda och tjänstepersoner i kommunen som planerar att ansöka om planbesked och genomföra ett detaljplanearbete med kommunen.

1.2 Bakgrund

Framtagandet av en detaljplan utförs av kommunens planavdelning eller av en annan aktör, på kommunens uppdrag. Men det är bara kommunen som har befogenhet enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) att bestämma om detaljplanläggning ska ske och att anta en detaljplan. Detta brukar hänvisas till som det kommunala planmonopolet.

En detaljplaneprocess kan starta på olika sätt. Kommunen kan på eget initiativ, med stöd i exempelvis översiktsplanen eller ett planprogram, inleda en detaljplaneprocess genom att ansöka om planbesked. En annan väg är att en fastighetsägare eller en exploatör skickar in en ansökan om planbesked.

Vid bedömning av en ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner som gynnar allmänheten i stort. Det finns också behov av att prioritera planläggning för större sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Riktlinjerna ska vara ett stöd för kommunens prioritering för att främja långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning av sammanhängande områden.

Denna riktlinje omfattar processen kring beviljande av planbesked samt prioriteringsordning av det efterföljande detaljplanearbetet.

2 Riktlinjer för planbesked

En ansökan om planbesked bedöms utifrån de ramar som ges av PBL och i första hand i förhållande till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i andra kapitlet. Kommunen är skyldig att besluta om att bevilja eller neka planbesked inom fyra månader från den dag då en komplett ansökan kommit in. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte kan överklagas.

2.1 När är det lämpligt att planlägga?

Kommunen är positiv till planläggning som stämmer överens med inriktningen i kommunens översiktsplan, planprogram, andra strategiska dokument eller politiska beslut som berör kommunens eller regionens utveckling. Det kan handla om ställningstaganden i kommunens eller regionens styrande dokument som exempelvis bostadsförsörjningsprogram, tillväxtstrategi, gång- och cykelprogram, kulturmiljöprogram, gestaltungsprogram eller VA-plan.

Även om stöd inte finns i övergripande dokument eller översiktsplanen kan kommunen ställa sig positiv till annan samhällsnyttig verksamhet, såsom omsorgsboende, förskola eller annan kommersiell verksamhet, som bidrar till kommunens utveckling. Kommunen gör alltid en allmän lämplighetsbedömning av förslaget, det berörda områdets planeringsförutsättningar och genomförbarhet. Längre ner i dokumentet finns exempel på vad kommunen tar hänsyn till vid bedömningen av planbesked.

2.2 När är det inte lämpligt att planlägga?

Pågående planarbete

Om en inkommen ansökan om planbesked omfattar en fastighet som redan ingår i ett pågående program eller detaljplanearbete bör inte ett nytt planarbete påbörjas. Innehållet i begäran kan istället hanteras inom ramen för det pågående planarbetet, om planarbetet befinner sig i ett sådant inledande skede att det är möjligt.

Pågående genomförandetid

Alla antagna detaljplaner har en angiven genomförandetid. Den anger den tid inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Undantag gäller om nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid tidigare planläggning uppstått eller om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen.

Befintlig detaljplans aktualitet

Om detaljplanen fortfarande anses vara aktuell, det vill säga att de avvägningar och bestämmelser som tidigare gjorts fortfarande bedöms lämpliga trots att genomförandetiden har gått ut, är ny planläggning inte lämplig.

Enskilda fastigheter

För enskilda småhusfastigheter som redan omfattas av en detaljplan där fastighetsindelning och byggrätter har slagits fast i ett område, är det inte lämpligt att ändra detaljplanen för en enskild fastighet för att exempelvis medge en större byggrätt eller annan tomtstorlek än för övriga fastigheter i området. Vid ändrade förutsättningar eller vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang. Vad som räknas som större sammanhang är en bedömningsfråga som avgörs från fall till fall.

Undantag från ovanstående

- Nya oförutsedda förhållanden av stor allmän betydelse har uppkommit
- Fel har begåtts under tidigare planläggning
- Planstridighet har uppkommit, som inte har orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare. Till exempel om planen inte följts under genomförandet. Även för äldre detaljplaner som inte blivit genomförda i sin helhet där exempelvis bostäder ligger på mark planlagd för industri eller parkmark.
- Problem har uppstått under genomförandet av detaljplanen. Till exempel vid fastighetsreglering.

2.3 Exempel på vad kommunen tar hänsyn till vid bedömningen av planbesked

- Överensstämmelse med översiktsplanen, politiskt förankrade styrdokument, andra riktlinjer och ställningstaganden
- Angelägenhet. Till exempel om det är en samhällsviktig verksamhet eller detaljplan med stor allmän betydelse så som vårdboende, förskolor/skolor, bostadsområden och planer som kan möjliggöra arbetstillfällen.
- Markägarförhållanden
- Konkurrerande allmänna och/eller enskilda intressen
- Närhet till service
- Närhet till kollektivtrafik
- Risker för hälsa och säkerhet
- Miljökonsekvenser och miljö kvalitetsnormer
- Sociala konsekvenser
- Trafikförhållanden
- Fastighetsrättsliga frågor
- Befintlig bebyggelse
- Befintliga grönsystemer
- Befintliga rekreationsområden
- Kulturhistoria
- Kulturmiljö
- Naturvärden
- Topografi
- Antal tillkommande bostäder eller verksamheter
- Möjlighet till teknisk försörjning
- Projektets genomförbarhet
- Konsekvenser för barn
- Dagvattenförhållanden

- Klimatförändringar och klimatanpassning
- Ras- och skredrisk
- Ianspråktagande av oexploaterad mark
- Ianspråktagande av jordbruksmark
- Strandskydd
- Fornlämningar
- Riksintressen

3 Prioriteringsordning av detaljplanearbete

När kommunen har beslutat om ett positivt planbesked ska arbetet med framtagandet av själva detaljplanen påbörjas. Hur processen kring framtagandet ser ut är reglerat i PBL och beroende på planens storlek och komplexitet är respektive processteg olika omfattande och tidskrävande.

Antalet förfrågningar om planbesked är stort och har på senare tid överskridit kommunens årliga utrymme för att påbörja nya detaljplaner. Detta ställer krav på en medveten prioritering av planuppdragen i förhållande till bland annat politiska målsättningar om bostadsbyggande och tillväxtstrategin för nya arbetstillfällen. Den bärande principen är att detaljplaner med hög förväntad samhällsnytta ska ges en högre prioritering medan planer med mindre förväntad samhällsnytta, så som anpassningar till rådande förhållanden eller en utökning av byggrätt för ett fåtal fastighetsägare, prioriteras lägre. Prioriteringen är en del i måluppfyllelsen av kommunens översiktsplan och tillväxtstrategi.

Genom att ha en tydlig prioriteringsordning kan kommunen också vara förutsägbar och transparent med alla involverade parter i samhällsplaneringsprocessen, i dialog sätta tidplaner som är långsiktigt hållbara samt att både dialogen och genomförandet av planer blir bättre för alla parter.

3.1 Prioriteringskriterier

Prioriteringarna utgår ifrån de strategier som finns för utveckling och tillväxt kommunens översiktsplan 2040, tillväxtstrategin 2040 och bostadsförsörjningsprogrammet 2035. Utifrån detta har det formulerats kriterier under varje prioriteringsgrupp.

Om behov finns att prioritera arbetet bland prio 1-planerna så beslutas detta av samhällsnämnden.

Prioriteringen omfattar både framtagande av nya detaljplaner eller ändringar av befintliga detaljplaner. Nedanstående kriterier kommer att användas vid bedömningen av vilka planer som ska prioriteras.

3.2 Prioriteringsgrupp 1

De planer som ska prioriteras främst är strategiskt viktiga planer. Det vill säga planer som bidrar till Härnösands kommuns utveckling, tillväxt och har ett stort intresse för allmänheten. Även planer som bidrar till en levande landsbygd inom översiktsplanens kommundelscentrumen prioriteras högt. Prioriteringen omfattar både framtagande av nya detaljplaner eller ändringar av befintliga detaljplaner. Planernas syfte ska stämma överens med aktuell översiktsplan.

Prio 1 är den högsta prioriteringen och innebär att kommunens planavdelning avser att påbörja arbetet senast 3 månader efter att uppdraget från nämnden mottagits.

Kriterier:

- Planer som möjliggör infrastruktur som är av regional och/eller nationell betydelse.
- Planer som möjliggör större infrastrukturprojekt inom kommunen.

- Planer som möjliggör tillhandahållande av offentlig service (skola, vård, omsorg mm).
- Planer som möjliggör attraktiva boenden genom nybyggnation (minst 20 st permanenta bostäder i form av villa/radhusbostäder (ej fritidshus) eller minst 100 lägenheter).
- Planer som möjliggör ny etablering av verksamheter (minst 10 nya arbetstillfällen alt. Större än 3500 m² bruttoarea).
- Planer som möjliggör utökning av byggrätt för verksamheter som är avgörande för att verksamheten ska kunna vara kvar på platsen.
- Planer som möjliggör boende eller verksamhet i något utav översiktsplanens kommundelscentrum (10 bostäder eller 500 m² bruttoarea för verksamhet).
- Planer som bidrar till ökad turismnäring.
- Andra detaljplaner som av samhällsförvaltningen/samhällsnämnden bedöms vara av större samhällsnytta.

3.3 Prioriteringsgrupp 2

Prio 2 är den näst högsta prioriteringen. Till denna kategori hör till exempel detaljplaner med ett färre antal bostäder, fritidshusområden och planer som behövs för att skapa beredskap för industri, verksamheter och handel. Prioriteringen omfattar både framtagande av nya detaljplaner eller ändringar av befintliga detaljplaner. Prio 2 innebär att kommunens planavdelning avser påbörja arbetet senast 1 år efter att uppdraget från nämnden mottagits.

Kriterier:

- Planer som möjliggör mindre infrastrukturprojekt.
- Planer som möjliggör attraktiva boenden i tätorten genom nybyggnation (färre än 20 st permanenta bostäder i form av villa/radhusbostäder (ej fritidshus) eller färre än 100 lägenheter).
- Planer som möjliggör nya verksamheter (färre än 10 nya arbetstillfällen alt. Större än 1000 m² men mindre än 3500 m² tillkommen bruttoarea).
- Planer för verksamheter eller industri som avses skapa en beredskap för framtiden.
- Utöka byggrätt för 10 eller fler fastigheter/bostäder i kommundelscentrumen.
- Utöka byggrätt för befintliga verksamheter större än 1000 m² bruttoarea.
- Planlägga för annan användning i befintliga lokaler.
- Andra detaljplaner som av samhällsförvaltningen/samhällsnämnden bedöms vara av viss samhällsnytta.

3.4 Prioriteringsgrupp 3

Prio 3 är den lägsta prioriteringen och har inte några stora allmänna intressen. Det kan exempelvis vara mindre ändringar av befintliga detaljplaner som syftar till anpassningar till rådande förhållanden. Prio 3 innebär att kommunens planavdelning avser påbörja arbetet senast 2 år efter att uppdraget från nämndens mottagits.

Kriterier:

- Anpassning till rådande förhållanden av ej akut karaktär.
- Ändring av detaljplaner som ej är aktuella längre.
- Utökad byggrätt för färre än 10 fastigheter / bostäder i kommundelscentrumen.
- Utöka byggrätt för verksamheter, utökning mindre än 1000 m² bruttoarea.
- Övriga planer.
- Andra detaljplaner som av samhällsförvaltningen/samhällsnämnden bedöms vara av mindre samhällsnytta.

3.5 Vilande planer

Vissa uppdrag inväntar beslut eller utredningar som inte planverksamheten råder över, dessa uppdrag placeras då i en vilandekategori. När beslut har fattats eller utredning inkommit återupptas planarbetet när en handläggare finns tillgänglig och utifrån uppdragets prioritet.

En detaljplan läggs vilande om återkoppling från sökande inte har skett dom senaste 4 månaderna. En detaljplan kan också läggas vilande om sökande och Härnösands kommun kommer överens om det gemensamt.

När ett ärende ska påbörjas igen kommer det att behöva invänta att en handläggare blir ledig. Det innebär att om ett ärende är vilande så kan ta det ta ett tag mellan att sökande vill gå vidare tills kommunen har resurser för att återuppta ärendet.

Vid inaktivitet från sökande under ett år för en vilande detaljplan så kommer Härnösands kommun att kontakta sökande med förfrågan om att avsluta ärendet. Om inget svar inkommer inom tre månader kommer Härnösands kommun att skriva fram ett beslut om att avsluta ärendet.