

Dokumentets syfte

Syftet med riktlinjerna är dels att tydliggöra när miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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

Riktlinjer för planbesked har tagits fram som en vägledning i de fall planarbete inleds med en ansökan om planbesked. De flesta detaljplaner i Nacka startas dock utan planbesked, med stöd av tidigare politiska beslut eller dokument om kommunens territorieutveckling (översiktsplan, planprogram mm). Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Riktlinjer kan ge stöd för en prioritering som främjar långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning av sammanhängande områden.

Riktlinjer

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 planarbetet, 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*).

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

*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 vunnit 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.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
MSN 2009/64-214	2015-09-16	MSN	MSN	Gunilla Glantz

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 av territoriet (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. Vid bedömning om en planläggning kan starta tillkommer även en allmän lämplighetsdömning av det berörda områdets fysiska förutsättningar (lokalisering, mark, miljö mm.)

Inte lämpligt att planlägga

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.

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 t.ex. 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.

Undantag från ovanstående:

- Fel har begåtts eller en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare
- 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 enskild 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.