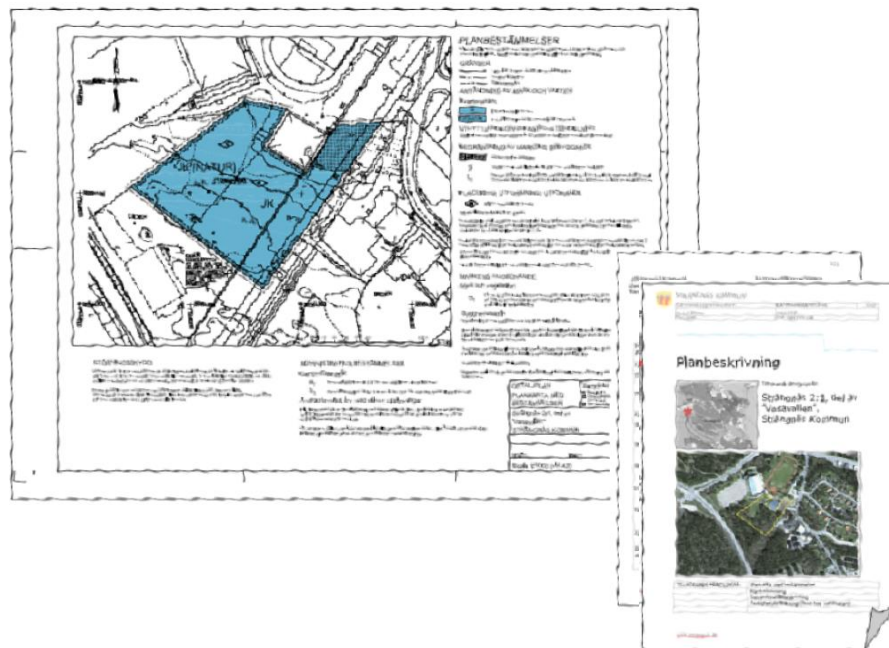




# Information

## - om detaljplaner i Strängnäs kommun



### **Plan- och bygglagen**

*1 kap 2§, Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.*

*4 kap 1§, inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser enligt detta kapitel.*



## Innehåll

När krävs en detaljplan? .....	3
Vad är detaljplanens funktion?.....	3
Vem kan initiera en ny detaljplan? .....	4
Hur initieras en ny detaljplan? .....	4
Bedömning om planbesked.....	4
Kostnad för planbesked .....	5
Kategorisering och prioritering av detaljplanarbeten .....	6
Kategorisering .....	6
Prioritering.....	6
Planarbetskö .....	6
Detaljplaneringsprocessen .....	7
Hur lång tid tar ett detaljplanearbete? .....	7
Vem betalar för detaljplanens framtagande? .....	7
Vem betalar för genomförandet av detaljplanen? .....	8
Mera om detaljplaner och samhällsplanering i Strängnäs kommun .....	9



## När krävs en detaljplan?

I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planering och byggande.

Detaljplan krävs enligt PBL, 4 kap. 2§ för:

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang, och
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om
  - a) byggnadsverket är en annan byggnad än sådan som avses i 9 kap. 4a§ eller kräver bygglov enligt 9 kap. eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, och
  - b) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för byggande.

I PBL finns utöver kraven på vad som kan regleras även regler för hur framtagandet av en detaljplan skall ske.

Kommunen avgör när och var detaljplan ska göras – det kommunala planmonopolet.

## Vad är detaljplanens funktion?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas inom ett område.

Planen är juridiskt bindande, vilket innebär att man bara får bygglov om den sökta åtgärden överensstämmer med planen.

Detaljplanen reglerar även utbyggnaden av allmänna platser så som gator och parker mm.

Detaljplanen är ett instrument för att genomföra en förändring, t ex ett byggprojekt.

I detaljplanen vägs de allmänna intressena mot eventuella motstående enskilda intressen. Till exempel kan allmänhetens intresse av att bygga en förskola ”krocka” mot en enskild fastighetsägares vilja att använda sin mark till andra ändamål.

Detaljplanens bestämmelser gäller alltid vid förändring av byggnaders användning eller utseende.



Detaljplaneprocessen ger möjlighet till insyn och påverkan från berörda. Alla som har ett väsentligt intresse av detaljplaneförslaget ska få information och möjlighet att lämna synpunkter.

Detaljplanen har en genomförandetid på 5-15 år. Under denna tid har fastighetsägaren en garanterad byggrätt och detaljplanen kan inte ändras eller upphävas om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt.

Detaljplanen gör att bygglovshanteringen blir rationellare och snabbare.

## Vem kan initiera en ny detaljplan?

Vem som helst kan väcka frågan om planläggning. Initiativet kan komma från allmänheten, kommunstyrelsen, en enskild markägare eller kommunens tjänstemän. Det är dock kommunen som genom sitt planmonopol bedömer om planläggningen är lämplig och avses genomföras.

## Hur initieras en ny detaljplan?

En förfrågan om ny detaljplan görs genom att en **ansökan om planbesked** lämnas till kommunen. En sådan ansökan ska vara skriftlig och innehålla följande:

1. En beskrivning av det **huvudsakliga ändamålet** med den avsedda åtgärden
2. En **karta** som visar det område som berörs
3. Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

### Bedömning om planbesked

Kommunens ställningstagande om planbesked beslutas av miljö- och samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott. Beslut om planbesked kan inte överklagas enligt Plan- och bygglagen.

Om kommunen ställer sig positiv till detaljpaneläggning enligt förfrågan placeras denna i en arbetskö. Planer som bedöms ha stor betydelse för allmänheten prioriteras och har som regel förtur.



## Kostnad för planbesked

Kostnaden för planbesked följer den av kommunfullmäktige antagna taxan som gäller vid förfrågans inlämning. **Planbesked medför en kostnad oavsett om besked blir positivt eller negativt.**

Formel för uträkning: åtgärdskategori enligt taxan x mPBB (milliprisbasbelopp)

Exempel med kostnadsuträkning 2021 (mPBB=47,6):

Kostnad för enkel åtgärd = **9 500 kronor**

Kostnad för medelstor åtgärd = **14 300 kronor**

Kostnad för stor åtgärd = **19 000 kronor**

Med **enkel** åtgärd avses projekt som uppfyller samtliga följande kriterier:

1. Mindre projekt av enklare karaktär: ny- eller tillbyggnad av bostadshus omfattande högst två lägenheter eller ny- eller tillbyggnad av verksamheter upp till totalt 250 m<sup>2</sup> bruttoarea eller övriga projekt med en markarea om högst 2 000 m<sup>2</sup> eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Projektet ligger inom eller i direkt anslutning till detaljplanerad markanvändning av samma karaktär.
3. Eventuellt planarbete kan antas vara möjligt att genomföra med standardförfarande.

Med **medelstor** åtgärd avses projekt som inte uppfyller samtliga kriterier för enkel åtgärd eller som inte uppfyller något av kriterierna för stor åtgärd.

Med **stor** åtgärd avses projekt som uppfyller något av följande kriterier:

1. Projekt av större omfattning: bostadsprojekt omfattande mer än 100 lägenheter eller verksamhetsprojekt omfattande mer än 5 000 m<sup>2</sup> bruttoarea eller övriga projekt omfattande mer än 20 000 m<sup>2</sup> markarea eller ändrad markanvändning till något av ovanstående.
2. Ärenden som kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunen har efter det att ansökan mottagits **4 månader** på sig att lämna **planbesked**; dvs. ett besked om planläggning avses att genomföras eller inte. Kommunen kan dock komma överens med sökanden om förlängd tid för svar. I beskedet lämnas en uppskattning om när detaljplanearbetet kan startas och när beslut om antagande kan förväntas.



## Kategorisering och prioritering av detaljplanarbeten

### Kategorisering

Vid bedömning av en förfrågan kategoriseras denna med avseende på lämplighet med en bokstavskod A-C, samt i speciella fall K. Bokstaven utgör en kategorisering vilken redovisar föreliggande samhällsintresse med avseende på detaljplanens genomförande.

**A** = Kommunalt initierad plan

**B** = Enskilt initierad plan med uttalat samhällsintresse

**C** = Enskilt initierad plan utan uttalat samhällsintresse

**K** = Inaktuell underliggande detaljplan som behöver uppdateras

### Prioritering

Miljö – och samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott (MSN-AU) beslutar vilka av planförfrågningarna som är prioriterade med hänsyn till föreliggande samhällsintresse. De högst prioriterade förfrågningarna förs upp på en prioriteringslista vilken består av ca 10 projekt. När detaljplaner på listan har färdigställts kommer nya planarbeten tillföras utifrån inkomna förfrågningar i kategori A och B. Det kan ske omprioriteringar i listan över tid om förutsättningar eller gjorda bedömningar ändras.

### Planarbetskö

Detaljplaneförfrågningar som kategoriserats som C-planer placeras i en planarbetskö. De påbörjas i den ordningsföljd de fått planbesked och utifrån satt nämndbudget för kategori C.



## Detaljplaneringsprocessen

Hur en detaljplan arbetas fram beror på planens omfattning och om/hur syftet med planen påverkar andra intressen. Plan- och bygglagen innehåller krav för hur processen skall bedrivas och vilka möjlighet berörda har att påverka planens utformande.

Plan- och bygglagen förändras dock över tiden vilket innebär att det bästa sättet att läsa in sig på aktuell information är att använda sig av den ansvariga myndigheten Boverket, <http://www.boverket.se/sv/>.

## Hur lång tid tar ett detaljplanearbete?

Tiden att producera en detaljplan beror mycket på planens omfattning och vilka förutsättningar som finns på platsen för det syfte som detaljplanen skall tillgodose. I planbeskedet skall kommunen ange en tidpunkt när detaljplanen kan bedömas vara antagen. I denna tid ingår både tid i kö och produktionstid.

## Vem betalar för detaljplanens framtagande?

Det är vanligtvis den som har nytta av detaljplanen som betalar för kostnader i samband med framtagandet. I regel betyder detta att den/de som ansöker om ny detaljplan även är den/de som betalar för alla kostnader som uppkommer under arbetets gång.

Exempel på kostnader i samband med framtagande är:

- arvoden för ev. plankonsult vid framtagande av planhandlingar,
- arbetskostnader för kommunal handläggning. Kommunens planhandläggare är i samtliga detaljplaner projektledare för detaljplanernas framtagande samt ansvarar för arbetets inriktning och att tillämpliga bestämmelser i Plan och bygglagen(PBL) och Miljöbalken(MB) följs. Handläggaren ansvarar även för samordning, politisk hantering etc.
- avgift för grundkarta,
- avgift för fastighetsförteckning,
- kostnader för kompletterande utredningar (geotekniska utredningar, naturinventeringar, kulturmiljöutredningar etc.)



- administrativa kostnader i samband med utskick och utställningar (porto, utskrifter etc.)

Betalningsansvaret mellan kommunen och den sökande parten regleras i ett **planavtal**.

Ett påskrivet planavtal innebär i inga avseenden någon garanti för att ett detaljplaneförslag blir antaget. Under arbetets gång kan förutsättningar ändras så att detaljplanens syften kan visa sig olämpliga. Betalningsansvaret för uppkomna kostnader ligger dock likafullt kvar hos den sökande parten.

Den sökande har möjlighet att avbryta sitt deltagande i planprocessen om denne anser att innebörden av planförslaget ändrats på ett olämpligt sätt.

Betalningsansvaret kvarstår dock för kostnader som uppkommit fram till och med att ett skriftligt meddelande om avbrytande mottagits av kommunen.

Kommunen har därefter kvar möjligheten att själva driva planarbetet vidare.

I vissa fall kan kommunen välja att finansiera planarbeten med s.k. planavgifter. Detta innebär att kostnaden för planframtagandet finansieras först när en fastighetsägare inom planområdet utnyttjar en byggrätt som uppkommit i och med den nya detaljplanen. Fastighetsägaren får då betala en planavgift som tillägg till den ordinarie bygglovsavgiften. Hur stor denna avgift blir styrs av en antagen taxa och är bland annat beroende av hur stor byggrätt som utnyttjas. Denna finansieringsmetod utgör dock ett undantagsfall vilket kan nyttjas främst när planområdet ingriper många fastighetsägare.

## **Vem betalar för genomförandet av detaljplanen?**

Efter att detaljplanen antagits kan kostnader uppstå i samband med projektering och byggnation av exempelvis vägar, vatten- och avloppsledningar, parker etc.

Byggherren/exploatören bär i regel ansvar för alla kostnader som uppstår vid uppförande av anläggningar på enskild mark (kvartersmark).





Kommunen har med stöd av plan- och bygglagen möjlighet att belägga byggherren/exploatören med betalningsansvar för uppförande av anläggningar som krävs för allmänhetens nyttjande (allmän plats) inom planområdet. Detta betalningsansvar fastställs i ett **exploateringsavtal** mellan kommunen och byggherren/exploatören. Exploateringsavtalet ska vara överenskommet innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Exempel på kostnader i samband med genomförande av planen, vilka kan regleras i ett exploateringsavtal är:

- Projekterings- och anläggningskostnader för vägar, vatten- och avloppsanläggningar, parker, torg, naturmark etc.
- Kostnader i samband med fastighetsbildningsåtgärder (fastighetsreglering, marköverlåtelse etc.)

Exploateringsavtalet reglerar även ansvaret för marköverlåtelser samt vem som ansvarar för att anläggningarna uppförs.

## **Mera om detaljplaner och samhällsplanering i Strängnäs kommun**

Besök även kommunens hemsida för mer information om detaljplanering:

<https://www.strangnas.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner-och-omradesbestammelser/planprocessen>