

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
MSN 2024-00220	2024-12-04	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	Mathias Forsberg
Riktlinjer	Bedömning av planbesked			

Bedömning av planbesked

Dokumentets syfte

Syftet med riktlinjerna är dels att tydliggöra när kommunen anser att planläggning är lämplig eller inte, dels att kunna ge bättre information om kommunens kriterier vid bedömningen av planbesked.

Dokumentet gäller för

Fastighetsägare, medborgare, 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 utveckling (översiktsplan, detaljplaneprogram med mera). Vid ansökan om planbesked finns det ett behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner, snarare än att fokusera på kortsiktiga lösningar på uppkomna problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden i stället för planläggning av en eller ett fåtal småhusfastigheter åt gången. Riktlinjer ger stöd för en prioritering som främjar långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning av sammanhängande områden.

Lämpligt att planlägga

Kommunens inriktning

Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram, områdesplan eller annat underlag eller politiskt beslut som gäller kommunens utveckling (avseende till exempel bostäder, arbetsplatser, infrastruktur och grönområden).

Verksamheter

Även om stöd inte finns i övergripande dokument är kommunen positiv till utveckling av verksamheter som behövs inom välfärdssektorn, till exempel skola, förskola, omsorg och vård. Vidare är kommunen även positiv till utveckling av andra verksamheter som bidrar till samhällsutvecklingen eller som behövs för att en verksamhet ska kunna utvecklas.

Planstridigheter

Kommunen är positiv till planläggning där fel har begåtts eller en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare.

Allmän lämplighetsbedömning

Utöver bedömning av ovanstående kriterier tillkommer även en allmän lämplighetsdömning. Kommunen är positiv till planläggning om förslaget område är lämpligt för ändamålet, det är en lämplig lokalisering, lämplig skala och nivå av exploatering samt att det finns fysiska förutsättningar (exempelvis avseende mark, miljö och skyfall) för det som föreslås på platsen. Lämplig markanvändning är alltid en förutsättning för positivt planbesked.

Inte lämpligt att planlägga

Pågående planarbete

För alla områden där arbete redan pågår med 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 det 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 (gäller mellan 5 och 15 år efter detaljplanen vunnit laga kraft) är det inte lämpligt att ändra detaljplanen under genomförandetiden, i enlighet med plan- och bygglagen. Kommunen bör inte ta risken att planarbetet måste avbrytas på grund av invändningar från berörda fastighetsägare.

Ett undantag gäller om ändringen behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen, i enlighet med gällande lagstiftning. Ett annat undantag är om problem behöver åtgärdas vid genomförandet av ett stadsbyggnadsprojekt.

Småhusfastigheter

För småhusfastigheter (en- och tvåbostadshus, radhus och kedjehus) är det inte lämpligt att ändra detaljplanen för en eller ett fåtal fastigheter. Detta för att till exempel medge en större byggrätt, avstyckning eller fastighetsreglering. Vid ändrade förutsättningar eller vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang.

För de småhusfastigheter som nekas en planläggning 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.