

## Fakta om detaljplaner

### Detaljplanen reglerar markanvändningen

Detaljplanen styr användningen av mark och vatten. Lagen som styr hur marken ska planeras heter plan- och bygglagen. Det finns inget som styr hur stort eller litet område som ska planeras när en detaljplan uppförs. En detaljplan kan gälla för ett kvarter, en fastighet, en stadsdel eller ibland för större delar av en stadskärna. Planen bestämmer hur marken ska användas för ett specifikt område. Det är dessa planbestämmelser som reglerar om marken får användas för till exempelvis: bostäder, handel, industri och allmän plats (mark för kommunens invånare, besökare osv. såsom gatumark eller parkmark).

Detaljplaner har länge varit ett verktyg för kommunernas reglering av användning av mark och vattenområden. Det finns olika benämningar, exempelvis: stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan och detaljplan. Benämningen beror på i vilket årtionde de uppfördes, men också vilken lag som gällde samt vad planen skulle användas för. I dag kallas planerna för detaljplaner. Den gemensamma nämnaren är att de är juridiskt bindande oavsett ålder, utförande, storlek eller användandemål. Det betyder att bestämmelserna i en detaljplan måste följas.

En detaljplan kan tas fram av olika skäl exempelvis när avsedd åtgärd inte är förenlig med gällande markanvändning eller åtgärden avser ny sammanhållen bebyggelse. Det är kommunen som avgör om en detaljplan krävs. En detaljplan kan tas fram genom standard-, utökad- eller samordnat förfarande. I vissa fall kan det även vara möjligt med ett begränsat förfarande (endast ett kommunikationssteg). I de flesta fall kan standardförfarande tillämpas. Vid standardförfarande finns möjlighet för berörda att lämna synpunkter under samråd och granskning. För att en detaljplan ska börja gälla måste den antas av kommunfullmäktige som är kommunens högsta beslutande organ, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell betydelse eller annars av större vikt.

### Detaljplanens ålder är inget motiv för avvikelse

Om ingen justering eller ändring utförs i en detaljplan som har vunnit laga kraft gäller den oavsett hur marken används i området. Planen är juridiskt bindande fram till dess att den upphävs, ändras eller ersätts genom ett politiskt beslut. Det går inte att använda planens ålder, utförande eller omfattning som motivering vid avvikelser från planens bestämmelser om markanvändningen.

### Undantag från detaljplan

När någon söker bygglov och de sökta åtgärderna avviker från den gällande detaljplanen för området finns det ändå vissa möjligheter att bevilja bygglov eller ge startbesked. Exempel på detta är om åtgärden är förenlig med planens syfte och samtidigt innebär en liten avvikelse från planen eller att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller byggas på ett ändamålsenligt sätt. Andra undantag är frigeboden (ej bygglovspliktig) och Attefall

(ej bygglovspliktig men anmälningspliktig åtgärd). Dessa undantag gäller enbart för en- och tvåbostadshus.

Vid en bygglovsprocess har alltid den sökande rätt att få sitt ärende prövat oavsett vilket underlag som finns i ärendet. Ärendet hanteras då utifrån det underlag som finns och bedöms utifrån vad som kan utläsas från de inlämnade handlingarna. Bedöms det finnas bristande underlag är det möjligt att lämna kompletterande uppgifter i ärendet. Om inte information, revideringar av handlingar eller nya handlingar inkommer i ärendet kan ärendet heller inte få en annan bedömningsgrund.

Om åtgärden innebär en avvikelse från en detaljplan ska byggnadsnämnden underrätta dem som anses berörda enligt plan- och bygglagen och ge dem tillfälle att yttra sig i ärendet. Om ett stort antal personer ska underrättas kan nämnden kungöra meddelandet i en ortstidning. Vid en sökt åtgärd som är planenlig kan inte berörda yttra sig över åtgärden utan får kännedom om ärendet via ett meddelande. Övriga kan läsa om den beviljade åtgärden i Post- och inrikes tidningar som ges ut av Bolagsverket.

/Tillväxtenheten