



## Detaljplaneprocessen i Danderyds kommun

### Ärendet

Den 1 januari 2015 trädde nya bestämmelser i kraft gällande förfarandet för att ta fram och anta detaljplaner. Kommunledningskontoret har tagit fram förslag på hur de nya bestämmelserna ska tillämpas i kommunens detaljplanearbete samt hur beslutsordningen mellan kommunstyrelsen och byggnadsnämnden ska fördelas. Till stor del motsvarar hanteringen det arbetssätt som finns idag. Utöver beslutsfördelningen mellan kommunstyrelsen och byggnadsnämnden föreslås, med stöd av de nya bestämmelserna, en något förändrad arbetsprocess och remisshantering för att få en effektivare planprocess.

### Bakgrund

#### Förutsättningar enligt plan- och bygglagen

Den 1 januari 2015 trädde nya bestämmelser i kraft gällande förfarandet för att ta fram och anta detaljplaner. Det finns nu tre olika förfaranden för hur en detaljplan ska tas fram och antas:

- Standardförfarande
- Utökat förfarande
- Samordnat förfarande

Enligt plan- och bygglagen ska *Standardförfarande* vara det normala, vanligast förekommande, sättet att ta fram detaljplaner.

Utökat förfarande ska användas för att ta fram en detaljplan som uppfyller ett eller flera av följande kriterier:

1. Inte är förenlig med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande under framtagandet av översiktsplanen.
2. Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
3. Kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samordnat förfarande avser arbete med en detaljplan:

- Som är förenlig med översiktsplanen, och
- Länsstyrelsens granskningsyttrande i arbetet med översiktsplan och som enbart gäller:
  1. En verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, eller



2. En åtgärd som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en vägplan enligt väglagen eller en järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg.

För samordnat förfarande finns särskilda regler i 11a § andra stycket, 16 och 18a §§, 21 § andra stycket och 23 § andra stycket.

Samordnat förfarande är ett mindre vanligt förekommande förfarande och för närvarande finns inga pågående detaljplaner i Danderyd som uppfyller ovanstående villkor.

Avsikten med ändringen i plan- och bygglagen är att planprocessen ska snabbas upp genom att de detaljplaner som tas fram med standardförfarandet delegeras till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden.

I propositionen (prop 2013./14.126, En enklare planprocess) föreslog regeringen en ändring i plan- och bygglagen om att kommunfullmäktige skulle kunna delegera antagandet av detaljplaner som är av *större vikt eller har principiell betydelse*. Riksdagen följde dock inte regeringens förslag varför detaljplaner som är av *stor vikt eller har principiell betydelse*, alltid ska beslutas av kommunfullmäktige.

I Danderyds kommun har gällt att de planer som antogs med det regelverk som fanns fram till den 1 januari 2015, som betecknades enkelt planförfarande, var delegerat till byggnadsnämnden.

Den kommunövergripande översiktsplanen för Danderyd är från 2006. Kommunstyrelsen beslutade 2011 att gällande översiktsplan fortfarande är aktuell men ska uppdateras och kompletteras. Under processen med att ta fram ett samrådsunderlag utvecklades uppdraget och resultatet blev att en helt ny översiktsplan ska tas fram. Ett samrådsförslag togs fram och samråd genomfördes under hösten 2013. Enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen ska detaljplaner som inte är förenliga med kommunens översiktsplan handläggas med utökat planförfarande. Vilket förfarande som ska användas avgörs av kommunstyrelsen respektive byggnadsnämnden i varje enskilt fall.

### **Nu gällande regler enligt plan- och bygglagen**

I 5 kap 6 § plan- och bygglagen anges att innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha:

- tagit fram ett planförslag,
- samrått om förslaget och
- låtit det granskas

enligt bestämmelser som finns i 5 kap 8-37 §§ PBL.

Nedan redovisas vad som ska ske enligt de olika paragraferna i plan- och bygglagen vid framtagande av detaljplan genom standardförfarande respektive utökat förfarande. Om inget anges i kolumnen för Utökat förfarande, gäller samma som för Standardförfarande. Då samordnat



planförfarande inte bedöms bli aktuellt så ofta tas det ej upp i nedanstående genomgång.

Lagrum	Standardförfarande	Utökat förfarande
8 §	Ta fram kartor	
9 §	Ta fram fastighetsförteckning	
10 §	<b>Bestämmelse om program</b> Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanarbetet kan kommunen ange <i>planens utgångspunkter och mål</i> i ett särskilt program.	
11 §	<b>Samråd</b> När kommunen tagit fram ett ev. program, och/eller ett förslag till detaljplan <i>ska</i> samråd ske med: - Länsstyrelsen, lantmäteriet och de kommuner som berörs. Kommunen ska <i>erbjuda</i> samråd med: 1. Kända sakägare 2. Kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs, 3. Kända organisationer och hyresgäster, 4. Sammanslutningar, myndigheter och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. <b>Formkrav i vissa fall</b> Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådet genomföras så att det uppfyller bestämmelserna i 6 kap. 6 §, 13 § andra stycket och 15 § miljöbalken.  I standardförfarandet finns inga krav på kungörelse eller hur lång tid samrådet ska vara.	
11 a - b §	-	Förslaget ska kungöras på kommunens anslagstavla samt i ortstidning.  Samrådet ska ske under minst 3 veckor.



11 c §	<b>Tillgänglighet</b> Under samrådet ska förslaget vara tillgängligt för alla som vill ta del av det. Det som ska vara tillgängligt är: <ul style="list-style-type: none"><li>- Underlag enligt 8-10 §§</li><li>- Det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget.</li></ul>	
12 §	<b>Samrådets syfte</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt, och</li><li>- Ge möjlighet till insyn och påverkan.</li></ul>	
13 §	<b>Under samrådet ska kommunen redovisa:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Förslaget</li><li>- Skälen till förslaget</li><li>- Det planeringsunderlag som har betydelse</li><li>- Hur kommunen avser att handlägga förslaget</li><li>- Programmet, om det finns något</li></ul> Om kommunen avser att teckna exploateringsavtal, ska kommunen redovisa: <ul style="list-style-type: none"><li>- Avtalens huvudsakliga innehåll</li><li>- Konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal</li></ul>	
14 §	Denna paragraf handlar om vad länsstyrelsen ska fokusera på under samrådet.	
15 §	Denna paragraf handlar om vad lantmäteriet ska fokusera på under samrådet.	
16 §	<i>Särskilda regler för samordnat förfarande</i>	
17 §	<b>Redovisning</b> Redovisning av de synpunkter som har kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna kan avvakta till dess	En samrådsredogörelse ska tas fram.  Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en



	kommunen sammanställer ett granskningsyttrande, enligt 23 §.	betydande miljöpåverkan ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven i 6 kap. 16 § andra stycket miljöbalken.
18 §	<p><b>Efter samråd, granskning</b> Kommunen ska:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- I en underrättelse informera om sitt planförslag</li><li>- Låta det granskas under minst två veckor.</li></ul> <p>Om de som kommunen har samrått med enligt 11 § har godkänt planförslaget, behöver underrättelse inte lämnas.</p> <p>Vid granskning kan kommunen övergå till utökat förfarande, om det bedöms nödvändigt. Förslaget ska i så fall nu kungöras och minsta granskningstid blir tre veckor.</p>	Granskningstiden är minst tre veckor.
18 a §	<i>Särskilda regler för samordnat förfarande</i>	
19 §	<p><b>Bestämmelser om underrättelse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ska anslås på kommunens anslagstavla</li><li>- Göras tillgänglig på kommunens webbplats.</li></ul> <p>Av underrättelsen ska framgå:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vilket område detaljplanen avser,</li><li>2. Om förslaget avviker från översiktsplanen</li><li>3. Var förslaget finns tillgängligt för granskning och hur lång tid granskningstiden är,</li><li>4. Att den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det under granskningstiden,</li><li>5. Till vem synpunkter på förslaget ska lämnas,</li><li>6. Att den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att</li></ol>	



	överklaga beslut att anta planen.	
20 §	<p><b>Underrätta flera</b> Senast den dag då underrättelsen anslås på kommunens anslagstavla ska kommunen skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kända sakägare,</li><li>- Hyresgästföreningar,</li><li>- De myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.</li></ul> <p>Kommunen ska också skicka förslaget och samrådsredogörelsen till länsstyrelsen, lantmäteriet och de kommuner som berörs.</p>	
21 §	<p>Under granskningstiden ska kommunen hålla förslaget tillgängligt för alla som vill granska det. Kommunen ska också se till att det underlag som avses i 8-10 §§ och den samrådsredogörelse som avses i 17 § finns tillgängligt, liksom det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget.</p>	
22 § och 22 a §	<p>Vad länsstyrelsen respektive lantmäterimyndigheten ska yttra sig över under granskningen – om de ska yttra sig.</p>	
23 §	<p><b>Sammanställa granskningsutlåtande</b> Granskningsutlåtandet ska innehålla:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden</li><li>- En redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna.</li></ul>	
24 §	<p>Kommunen ska skicka granskningsutlåtandet, eller ett meddelande om var det finns tillgängligt, till dem som <i>inte</i> har fått sina synpunkter tillgodosedda.</p>	



	Granskningsutlåtandet ska finnas tillgängligt tillsammans med övriga handlingar i ärendet.	
25 §	Om kommunen ändrar sitt förslag väsentligt efter granskningstiden, ska det granskas en gång till.	
26 §	<b><i>Föreläggande om anspråk på ersättning eller inlösen</i></b> Om ett planförslag kan medföra en sådan skada i form av rivningsförbud eller vägrat rivningslov eller bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter får kommunen förelägga den som kan komma att drabbas att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Föreläggandet ska innehålla: <ul style="list-style-type: none"><li>- Upplysning om att rätten till ersättning kan gå förlorad om den en anmäla om anspråk ej görs,</li><li>- Upplysningar om förslaget's innebörd</li><li>- Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader.</li></ul>	
27 §	<b><i>Vem som får anta en detaljplan</i></b> En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en detaljplan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.	
28 §	Påminnelse om att en detaljplan inte får antas innan ev. tidsfrist för anspråk enligt 26 § har gått ut.	
29–37 §§	Förfarandet efter att en detaljplan antagits.	



### **Beslutsgång i Danderyds kommun för detaljplaner som *inte* är av stor vikt och/eller saknar principiell betydelse**

Ett ärende kan föranledas av till exempel ansökan om detaljplan eller planbesked eller ett kommunalt behov. Utifrån översiktsplanen och andra beslutsunderlag utarbetas ett tjänsteutlåtande som underlag för beslut i byggnadsnämnden.

*Beslut 1:* Byggnadsnämnden uppdrar åt plan- och exploateringsavdelningen att ta fram ett planförslag. Beslutet anmäls till kommunstyrelsens arbetsutskott.

*Beslut 2:* Byggnadsnämnden antar planförslaget. Beslutet anmäls till kommunstyrelsens arbetsutskott.

### **Beslutsgång i Danderyds kommun för detaljplaner som är av stor vikt och/eller har principiell betydelse**

Ett ärende kan föranledas av till exempel en ansökan om detaljplan eller planbesked eller ett kommunalt behov. Utifrån översiktsplanen och andra beslutsunderlag utarbetas ett start-PM. Start-PM innehåller en utförlig beskrivning av ett projekts mål och syfte, omfattning, innehåll, organisatoriska frågor och ekonomiska förutsättningar med mera. Start-PM ligger till grund för ett planuppdrag men kan också utgöra grund för beslut om markanvisningstävling eller uppdrag åt en annan nämnd att medverka i projektet.

*Beslut 1:* Kommunstyrelsen beslutar om att anta start-PM. I start-PM görs bedömning om planen är av stor vikt och/eller har principiell betydelse eller inte, vilket ligger till grund för om planprocessen ska genomföras med standardförfarande eller utökat förfarande. Vid ett utökat förfarande får byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan som överlämnas till kommunstyrelsen. Om kommunstyrelsen beslutar att detaljplanen ska handläggas med standardförfarande, beslutas att byggnadsnämnden ansvarar för framtagande och antagande av detaljplanen.

*Beslut 2:* Byggnadsnämnden beslutar om samråd. Beslutet anmäls till kommunstyrelsens arbetsutskott.

*Beslut 3:* Byggnadsnämnden beslutar att godkänna samrådsredogörelsen samt om granskning av planförslaget. Beslutet anmäls till kommunstyrelsens arbetsutskott.

*Beslut 4:* Byggnadsnämnden beslutar att godkänna granskningsutlåtandet samt att godkänna planförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.





*Beslut 5:* Kommunstyrelsen godkänner planförslaget och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

*Beslut 6:* Kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Arbetsprocess**

För närvarande pågår arbete med att ta fram detaljplaner för ca 1500 bostäder samt andra ändamål, t.ex. skolor. Flera av projekten är stora och komplicerade. För att följa den nya lagstiftningen, effektivisera planprocessen samt öka kvaliteten i densamma kommer en förändrad arbetsprocess att krävas. Den förändrade processen i planarbetet kommer att vara projektorienterad och inriktad på att uppfylla de mål som angetts i Start PM. Kompetenser från samtliga berörda förvaltningar kommer att ingå i projektarbetet. Avsikten är att berörda kompetensområden ska beaktas tidigt i processen och därmed leda till väl genomarbetade planförslag.

Kommunledningskontoret bedömer att flertalet detaljplaner kommer att handläggas med utökat förfarande, mindre detaljplaner, däribland tomtdelningar, bör handläggas med standardförfarande. När kommunens översiktsplan har uppdaterats, kan fler detaljplaner handläggas med standardförfarande.

### **Remisshantering**

När byggnadsnämnden beslutat att samråd ska genomföras för ett detaljplaneförslag, skickas planförslaget på remiss. Planförslaget skickas dels till externa remissinstanser, såsom länsstyrelsen, lantmäteriet, och andra remissinstanser som berörs, dels som intern remiss till kommunens berörda nämnder.

Om en nämnd har haft en detaljplan på samrådsremiss och inte haft någon erinran mot förslaget, behöver inte planförslaget skickas till aktuell nämnd i granskningsskedet under förutsättning att planförslaget i stort inte ändrats.

### **Planberedningen**

I Danderyds kommun har planfrågor behandlats i en planberedning. Föreslagen beslutsgång och arbetsprocess ersätter planberedningens funktion.

### **Reglementen**

Byggnadsnämndens reglemente och delegationsordning bör ses över med anledning av den nya lagstiftningen och det nya arbetssätt som beskrivs i denna skrivelse.

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Annika Alm  
Planeringschef