BOLLEBYGDS KOMMUN

Ändring av detaljplan för del av Erikstorp 1:183 m.fl.,
ÖSTER OM SKRÄDDARGÅRDSHÖJD

Vy över planområdet. Bilden är tagen uppe på höjden i planområdets norra del.

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2020-02-20 rev 2020-04-23
SBN 2015/611
Plan- och bygglagen (SFS§ 2010:900)
Standardförfarande

Innehållsförteckning

1. Inledning 3
2. Planbestämmelser 5
3. Ändringar 7
4. Konsekvenser 9
5. Genomförande 9
6. Administrativa frågor 11

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av Erikstorp 1:183 m.fl., Öster om Skräddargårdshöjd

1. Inledning

Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankartor i skala 1:1000 (A1)
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse (2020-02-20)
- Granskningsutlåtande (2020-04-23)
- Illustrationskarta i skala 1:1000 (A1) (Ramboll 2020-04-23)
- Bilaga 1, Redovisning av ändringar (Ramboll 2020-04-23)

Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankarta och planbestämmelser. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.

Planens skede i planprocessen

Övriga handlingar i ärendet är:

- Fastighetsförteckning (Metria 2018-11-12, aktualitet 2019-09-25)
- Gällande plankarta (2012-03-15)
- Gällande planbeskrivning (2012-03-15)
- Gällande genomförandebeskrivning (2012-03-15)
- VA- & dagvattenutredning (WSP 2017-09-13, rev 2017-09-20)
- Samrådsredogörelse (2011-04-19)
- Granskningsutlåtande (2011-12-14)
- VA-utredning (WSP Göteborg 2010-08-27, rev 2011-09-02)
- Detaljplaneprogram (2009-12-08)
- Samrådsredogörelse för program (2010-02-23)
- Geoteknisk utredning (WSP 2010-08-27)
- Restidsanalys (2009-12-08)
- Naturvärdesbedömning (Melica 2009-10-27)
- Trafikutredning Erikstorpsvägen (COWI, 2011-06-23)
- Bullerutredning (WSP 2010-10-25, rev 2010-11-18)

Planförfarande

Denna ändring av detaljplan uppförs med standardförande enligt plan-och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap 7 §.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att; säkerställa genomförandet, underlätta tolkning av planen, göra bebyggda delar i området planenliga och möjlggöra att exploatera området i något högre grad än vad gällande plan medger. Vidare är syftet att upphäva mindre delar av detaljplanen.
Huvudsyftet med detaljplanen är fortsatt att möjlggöra till bostadsbebyggelse och anlägga en förskola.

Föreslagna ändringar sker med anledning av att vid genomförandet har nya förhållanden av stor allmän vikt framkommit som gjort att ändring av detaljplanen krävs. Ändring av detaljplanen tar utgångspunkt i att genomföra och säkerställa tillgänglighet till ännu ej bebyggda delar av planområdet och göra bebyggda delar i området planenliga. Planbestämmelser enligt föreslagen plankarta avser att underlätta tolkningen av planen genom att skapa mer lika villkor för bebyggelse i området. Ett antal planbestämmelser i gällande plankarta är svårtolkade, saknar syfte eller delvis motstridiga varför flertalet bestämmelser upphävs, ersätts eller får mindre språkliga korrigeringar. För att vidare underlätta genomförandet och tolkning av plankartan ändras bland annat vändplatser, gatubredd och byggbar yta. Dessutom upphävs fyra mindre områden då dessa inte avses genomföras. För ännu ej bebyggda delar medges till viss mån en högre exploateringsgrad än gällande plan. Detta genomförs för att underlätta genomförandet av dessa bebyggelseområden.

Planområde

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Bollebygds tätort och omfattar en yta om cirka 20 hektar. Området angränsar i norr och öster till skogsmarker, i söder till Varpåsvägen och i väster till småhusområdet Skräddargårdshöjd. Avståndet till centrum och stationen är cirka två kilometer för gång- och cykeltrafikanter och tre kilometer för biltrafik.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är, Detaljplan för del av Erikstorp 1:183 m.fl., Öster om Skräddargårdshöjd, antagen 2012-03-15. Den gällande detaljplanen vann laga kraft 2012-08-10/2014-09-24.

Gällande översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Tyftet, Norra Eriktrop och Varpås (2004) föreslogs det aktuella området bebyggas med bostäder. Översiktligt angavs även en ny sträckning av länsväg 1758, delen Hulta golfklubb - Grönkullen, genom det aktuella planområdet. Sträckningen har enligt gällande detaljplan bedömts vara så pass översiktligt studerad att en alternativ sträckning av vägen utanför planområdet likväl kan ses som förenligt med den fördjupade översiktsplanen. Erikstorpsvägen föreslogs även förlängas längs Varpåsvägen till Grönkullen och ges en utformning som kombinerad bussgata/gång- och cykelväg.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden begärde 2016-03-14 §22 uppdrag från kommunstyrelsen att ändra detaljplan för del av Erikstorp 1:183 m.fl., Öster om Skräddargårdshöjd.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-04-04 §36 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplan för del av Erikstorp 1:183 m.fl., Öster om Skräddargårdshöjd.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-10-14 §217 att godkänna planförslaget för samråd.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-09 §61 att godkänna planförslaget för granskning.

Förutsättningar

Planområdets västra delar är i huvudsak bebyggda. Vid arbetet av genomförandet av dessa områden och resterande delar av planområdet har det framkommit oförutsedda konsekvenser av detaljplanen som till exempel för små vändplatser, svårigheter i anpassning till terrängen och motstridiga planbestämmelser vilket hindrat eller försvårat genomförandet av planen.

Övrigt

Norr om planområdet längs med LOKALGATA finns utrymme att utföra en ny skogbilväg. Denna kommer likt tidigare ligga utanför detaljplaneområdet.

2. Planbestämmelser

Nedan redovisas en beskrivning av planbestämmelserna i plankartan.

Allmänna platser

För allmänna platser är kommunen huvudman och ansvarar för skötsel och underhåll av platserna.

Användningen, HUVUDGATA möjliggör till trafik mellan områden och användningen, LOKALGATA är för lokaltrafik längs gatan.

Användningen, VÄGRESERVAT är ett område som är avsett för befintlig skogbilsväg genom området. Marken inom vägreservatet kommer fortsatt kunna användas för de transporter som ett aktivt skogsbruk innebär, det vill säga de marker som är nåbara via skogsbilsvägen. Kommunen har ingen skyldighet eller önskan om att bygga ut en gata eller väg inom området.

Användningen, $NATUR_1$ innebär att området ska växa fritt som grön- och skogsområden och endast begränsad skötsel förekommer. Inom området får tekniska anläggningar och lekplats anläggas. Därutöver får även gång- och cykelvägar anläggas.

Kvartersmark

Användningen, B står för bostäder och avser boende med varaktig karaktär. Det innebär till exempel flerbostadshus, villor, radhus, studentbostäder, seniorbostäder och gruppbostäder eller liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg.

Användningen, S_1 står för skola och avser förskola, skola fritidshem eller annan jämförbar verksamhet.

Användningen, E innefattar flera olika typer av tekniska anläggningar, kommunala likväl som privata.

Användningen, U står för lager och innefattar olika typer av lagerlokaler, partihandel och upplag.

Egenskapsbestämmelser för Kvartersmark

Utnyttjandegrad

Utnyttjandegrad av marken regleras för att säkerställa att fastigheterna inom planområdet får användbara friytor och bibehåller en relativt öppen bebyggelsekaraktär.

För områden med bestämmelsen, e_1 är minsta fastighetsstorlek 600m^2 och högst 30% av fastigheten får bebyggas. Inom detta område är största byggnadsarea för komplementbyggnad 50m^2

För områden med bestämmelsen, e_2 tillåts flerbostadshus/radhus där får högst 40 % av fastigheten bebyggas. Om villa eller parhus uppförs inom detta område är tillåt detsamma som i ovanstående stycke.

Bestämmelsen, e_3 tillåter att högst 30% av fastigheten får bebyggas

Bestämmelsen, e_4 tillåter en största byggnadsarea om 400m^2.

Begränsning av markens utnyttjande

Områden där bestämmelsen, prickad mark gäller får marken inte bebyggas. Placering av bestämmelsen är avsedd för att skapa så lika förutsättningar för byggbara ytor som möjligt. Bestämmelsen reglerar att inom 4,5 meter från gata, VÄGRESERVAT och på vissa ställen mot plangräns får marken inte bebyggas. Prickad mark är placerad på kvartersmark som är avsedd för gemensamhetsanläggningar då dessa är avsedda att bibehålla sin naturkaraktär eller ska användas för gemensam infart. Bestämmelsen finns även inom 6 meter från gatan vid tilltänkt parkering och på en fastighet där terrängen är särskilt brant och inte lämplig att bebygga.

Bestämmelsen, korsmark tillåter endast komplementbyggnader. Bestämmelsen är placerad på ett område som är tänkt att användas som gemensamparkering för bostäder i området.

Markens anordnande

Bestämmelsen, n_1 tillåter att vattenspegel får anläggas. Bestämmelsen finns för en större damm inom kvartersmarken.

Bestämmelsen, n_2 reglerar att naturkaraktären i området ska bibehållas och gångvägar får anläggas inom området. Bestämmelsen finns för att bibehålla områdets karaktär och natur.

Bestämmelsen, n_3 reglerar att området ska vara tillgängligt för avvattning av angränsande områden. Detta på grund av områdets terräng gör att dagvatten från angränsande områden leds via området.

Bestämmelsen för körbar utfart får inte anordnas, hindrar att utfarter anordnas där det inte är lämpligt med hänsyn till trafiksäkerhetsaspekter.

Placering, utformning, utförande

Bestämmelsen, p_1 reglerar att garage eller carport ska placeras minst 6 meter från gata om garage- eller carportöppning är orienterad mot gata. Bestämmelsen finns med hänsyn till trafiksäkerhetsaspekter.

Högsta byggnadshöjd reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning. Reglerar byggnadens volym i höjdled.

Bestämmelsen, fril. reglerar att endast friliggande hus eller parhus får uppföras. Detta för att efterlikna småhusbebyggelsen i kringliggande områden.

Våningsantal regleras genom bestämmelserna, v_1 och v_2. Bestämmelsen finns för att reglera huvudbyggnaders volym och våningar. Bestämmelsen, v_1 reglerar att för huvudbyggnad är högsta antal våningar två. Därutöver får vind inredas eller suterrängvåning anläggas där källare tillåts. Bestämmelsen, v_2 reglerar att för huvudbyggnad är högsta antal våningar två. Därutöver får vind inredas eller suterrängvåning anläggas där källare tillåts.

Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 5,0 meter, utöver detta får suterrängvåning anordnas där terrängen tillåter. Reglering med nockhöjd används för att möjliggöra olika typer av takutformning. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion.

Takvinkel regleras med bestämmelserna, f_1 och f_2. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. Bestämmelsen, f_1 tillåter en minsta respektive största takvinkel vara 22 och 38 grader. Bestämmelsen, f_2 tillåter en minsta respektive största takvinkel vara 4 och 38 grader. Bestämmelsen, f_2 finns för att även möjliggöra för pulpettak.

För att efterlikna fasader och takbeläggning i omkringliggande bebyggelseområden används bestämmelser att fasader ska utföras i ljusa kulörer eller dova färger och takbeläggning ska vara i färgerna rött, svart eller mörkgrått, även sedumtak får anordnas.

Bestämmelsen, b_1 regleras att lägsta nivå på färdigt golv får ej underskrida nivå på färdig gata. Detta regleras för att säkerställa att anslutning med vatten och avloppsledningar kan anslutas på ett lämpligt sätt.

Bestämmelserna, b_2 och b_3 finns för att säkerställa markens/bergets stabilitet. Bestämmelsen, b_2 regelerar att särskild bergteknisk undersökning ska utföras innan byggnation får påbörjas. Bestämmelsen, b_3 reglerar att efter bergschaktning och/eller sprängning ska stabiliteten hos berget och de lösa blocken besiktigas av bergsakkunnig.

Bestämmelsen, b_4 innebär att byggnader inte får utföras med källare eller suterrängvåning. Detta på grund av markstabilitet eller grundvattennivå.

Administrativa bestämmelser

Bestämmelsen, g reglerar att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Detta används för kvartersmark där flera fastigheter har ett gemensamt behov eller har nytta av. Detta kan vara för infarter, parkering eller grönområde.

Bestämmelsen, u reglerar att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Bestämmelsen finns för att möjliggöra utbyggnad och anslutning till allmänna ledningar som till exempel el, dricksvatten och avlopp.

Genomförandetid

Genomförandetiden är förnyad med 5 år. Detta innebär att genomförandetiden för planen är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

3. Ändringar

Föreslagna ändringar av detaljplanen sker med anledning av att vid genomförandet har nya förhållanden av stor allmän vikt framkommit som har försvårat genomförandet av planen. Ändring av gällande plankartor redovisas i bilaga 1, Redovisning av ändringar.

Bilagan redovisar ändringar i plankartan vilka är indelade efter karaktär i ändringskategorierna; ändring av gatubredd, ändring av vändplatser, utökad byggbar yta, utökad icke byggbar yta, upphävandeområden och ändring av planbestämmelser. Utöver dessa ändringar tillkommer nya bestämmelser och mindre språkliga korrigeringar vilka redogörs tillsammans med samtliga planbestämmelser för plankartan i planbeskrivningen (denna handling) under rubriken Planbestämmelser. Upphävandeområden beskrivs även vidare i planbeskrivningen.

Flertalet av ändringarna har inneburit behov av ytterligare ändringar. Till exempel har ändrade vändplatser gjort att den byggbara ytan behövts korrigeras. Ändringar avser att underlätta tolkningen av planen genom att skapa mer lika villkor för bebyggelse i området. Detta har inneburit att antalet planbestämmelser i plankartan har minskat och nya planbestämmelser är avsedda att vara enklare att tolka och ger mer lika förutsättningar för bebyggelse i planområdet. Ändringar i planen är därmed ämnade att främst skapa en tydlig och genomförbar detaljplan framför att begränsa antalet ändringar.

Upphävandeområden

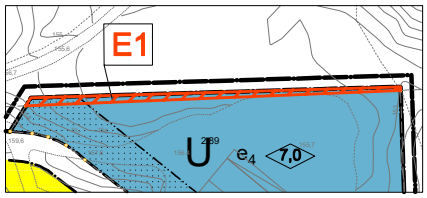
Fyra områden kommer att upphävas i och med denna detaljplan. Områdena upphävs då dessa områden inte avses att genomföras.

Upphävande av dessa områden bedöms överrensstämma med Fördjupad översiktsplan för Tyftet, Norra Erikstorp och Varpås. Detta då dessa inte hindrar möjligheten till att uppföra bostäder i området. Upphävandeområde, E4 avviker dock delvis, då vägsträckan enligt den fördjupade översiktsplanen ska fungera som bussgata. Trots att området som enligt gällande detaljplan är planlagt för busshållplats bedöms även upphävandeområde, E4 överrensstämma med den fördjupade översiktsplanen. Detta då det inom en överskådlig framtid är det inte troligt att en buss kommer att köra längs sträckan samt att den upphävda marken inte hindrar uppförande av busshållplats längs sträckan i framtiden. Syftet är också att tillgodose sakägarnas synpunkter.

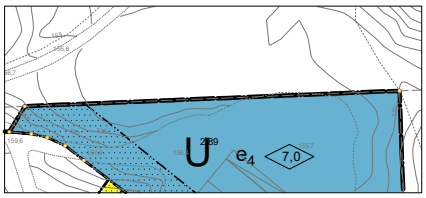
Upphävande av dessa områden bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna bedömning är gjord med hänsyn till områdenas ringa storlek, att naturmarken som upphävs inte är av väsentligt intresse för boende i området. Vidare ska även nämnas att då dessa områden inte är avsedda att genomföras eller planeras att detaljplaneläggas inom en överskådlig framtid, kommer markens nuvarande användning att kvarstå.

Nedan redovisas föreslagna upphävandeområden och anledning till ändring.

E1: Upphävandeområde



Före



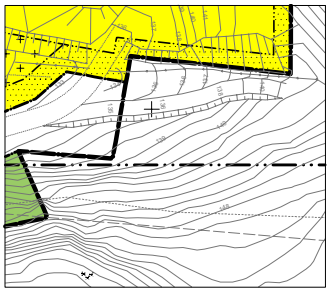
Efter

Området inom kvartersmark, U upphävs.

Anledning till ändring: Detaljplanegränsen var avsedd att hamna i gällande fastighetsgräns. Efter att fastighetsgränser fastställts visade det sig att angränsande fastighet hamnat inom planområdet. Området avsågs inte att ingå i gällande detaljplan och ska därmed upphävas.

E2: Upphävandeområde

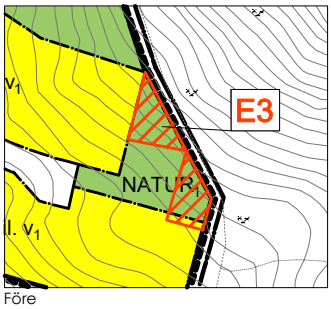
Före


Efter

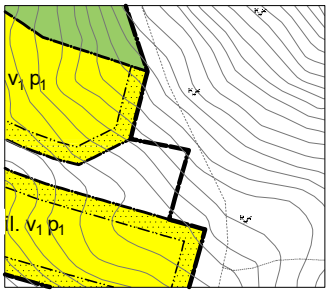
Området inom allmän platsmark, NATUR upphävs.

Anledning till ändring: Området är inte av väsentlig betydelse för de boende och vid en eventuell utbyggnad av anslutande området kommer att ske kan detta vara en lämplig anslutning för gata.

E3: Upphävandeområde



Före

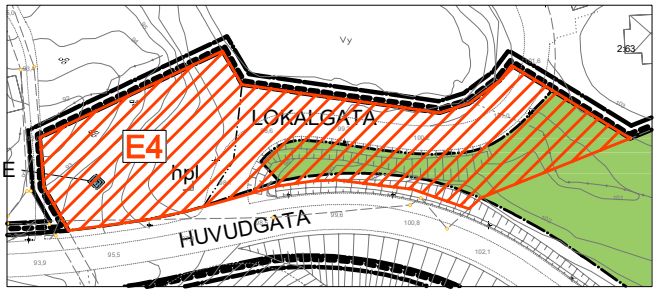


Efter

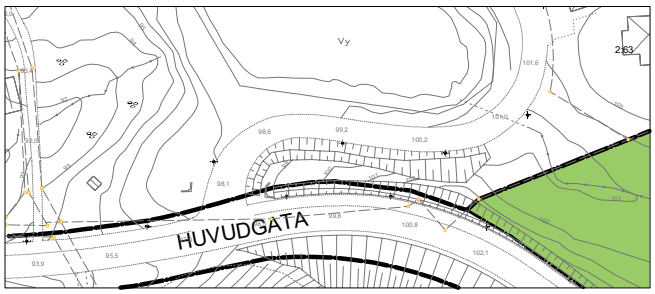
Området inom allmän platsmark, NATUR upphävs.

Anledning till ändring: Området är inte av väsentlig betydelse för de boende.

E4: Upphävandeområde



Före



Efter

Området inom allmän platsmark, NATUR, LOKALGATA och HUVUDGATA upphävs.

Anledning till ändring: Inom en överskådlig framtid är det inte troligt att en buss kommer att köra längs sträckan. Samfällighetsföreningen som äger naturmarken och gatan i området önskar att så även ska vara fallet framöver.

4. Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planändringar av denna begränsande karaktär inte har betydande miljöpåverkan och därför har en undersökning om betydande miljöpåverkan inte tagits fram. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

5. Genomförande

Allmänt – organisatoriska frågor

Ändring av detaljplanen görs efter initiativ från Bollebygds kommun och i samråd med exploatör.

Tidplan

Samråd	4:e kvartalet 2019
Granskning	1:a kvartalet 2020
Antagande	2:a kvartalet 2020

När planen har vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner ange en genomförandetid. Innan genomförandetiden har gått ut får den förlängas med högst fem år i sänder.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt.

Planens genomförandetid ((2010:900)4 kap. 21 §) förlängs med fem år räknat från den dag planändringen vinner laga kraft. Den nya genomförandetiden gäller hela planområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet, om fastighetsägaren begär det, att lösa in privatägd allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Kostnader för åtgärder och utbyggnad inom allmän plats GATA regleras i exploateringsavtal med exploatören.

Avtal

Följande avtal finns upprättade mellan exploatören och kommunen:

- Exploateringsavtal, år 2012
- Tillägg till exploateringsavtal, år 2013
- Tillägg till exploateringsavtal, år 2020

Tillägg till exploateringsavtal, år 2020 har tagits fram under planprocessen då ändringarna i detaljplanen ger ändrade förutsättningar för gällande avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter/gemensamhetsanläggningar som berörs av planändringen:

- Erikstorp 1:224, 1:225, 1:226 och 9:1 berörs genom fastighetsreglering med kommunens fastighet Erikstorp 1:183. Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningen.
- Avstyckningar sker från Erikstorp 1:183 och Erikstorp 2:32. Det sker även fastighetsreglering mellan 1:183 och 2:32.

Respektive fastighetsägare ansöker och bekostar avstyckningar som berör deras fastigheter. Fastighetsregleringen mellan nämnda fastigheter bekostas av kommunen samt exploatören enligt exploateringsavtal.

- Gemensamhetsanläggningen Erikstorp ga:23 påverkas. Kommunen ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningen. Exploatören bekostar omprövningen av gemensamhetsanläggningen.
- Verksamheter som ansvarar för ledningar ska ansöka och bekosta de ledningsrätter som erfodras i området.

Övriga fastighetsägare inom planområdet är direkt/indirekt berörda av planändringen, se fastighetsförteckningen.

Ekonomiska frågor

Exploateringsavtal finns upprättade. Ett tillägg till exploateringsavtalet har tagits fram och godkänts av Kommunstyrelsen (2020-01-21). Där regleras tillkommande utgifter liksom de ändrade förutsättningar som detaljplaneändringen ger.

De stora utgifterna är i första hand anläggning av gata, gc-väg, VA-utbyggnad och geotekniska undersökningar.

6. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är förlängd med 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. PBL (2010:900)4 kap. 21 §).

Medverkande

Detaljplanen har upprättats inom Samhällsbyggnadsförvaltningen av Kristina Axelsson, plan- och exploateringschef på Bollebygds kommun samt genom Karin Dahlin och Marcus Olofsson, planarkitekter på Ramboll. Genomförandedelen har upprättats av GEes Lantmäterikonsult. Antagandehandlingarna är upprättade 2020-02-20 rev 2020-04-23.

VARFÖR DETALJPLAN?

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och beskriver hur ett begränsat mark- eller vattenområde får användas. Den visar också hur man får bygga och vilken typ av byggnad som får uppföras på fastigheten – t.ex. gäller det bostäder, handel, industri eller någon annan användning. En vanlig regel är att en detaljplan måste tas fram om det rör sig om en större exploatering där många intressen är inblandande. Med andra ord, generellt behövs alltid en detaljplan för tätbebyggda områden. I Bollebygds kommun finns detaljplaner främst i Bollebygds tätort men även i Töllsjö, Olsfors och i enstaka fall i övriga delar av kommunen. Omfattningen på en detaljplan skiljer sig. Ibland omfattas endast en enskild eller ett fåtal fastigheter, ibland ett helt kvarter och ibland en större del av en tätort.

Innehållet i en detaljplan?

Innan en detaljplan kan gå ut på samråd måste planhandlingar tas fram, ett arbete som kan ta lång tid. Plankartan redovisar bestämmelser om vad som får byggas t ex bostäder, handel, kontor och parker. Det kan också finnas bestämmelser för hur byggnaderna exempelvis får placeras eller utformas. Det är plankartan som är juridiskt bindande och avgörande vid prövning av bygglov. För att underlätta förståelsen av planförslaget görs en plan- och genomförandebeskrivning. Den är inte ett juridiskt bindande dokument utan avsikten är att beskrivningen ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Därtill måste oftast flera undersökningar göras t.ex. kan det handla om att utreda frågor kring trafik, buller, markens stabilitet eller kultur- och naturvärden. En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en annan.

Hur upprättas en detaljplan?

Hur detaljplanearbetet ska bedrivas regleras i plan- och bygglagen (PBL). Enligt PBL ska markens lämplighet för bebyggelse och dess utformning prövas genom detaljplan.

Kommunen har planmonopol vilket betyder att det bara är kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Kommunen avgör när, var och hur en detaljplan ska upprättas men initiativet kan komma från privata intressenter. I Bollebygds kommun tas detaljplaner fram av Samhälls byggnadsnämnden på uppdrag av Kommunstyrelsen och det är Samhällsbyggnads förvaltningen som ansvarar för planarbetet.

Du kan vara med och påverka detaljplanen!

Som sakägare av en detaljplan har du rätt till inflytande när planen utformas. Sakägare blir de som berörs av detaljplanen, vanligen privatpersoner och företag som äger mark eller annan fast egendom i och omkring området som påverkas av detaljplanen. Som sakägare får du del av ett planförslag som du kan lämna synpunkter på. Ju tidigare du yttrar dig i processen desto lättare är det att påverka planens innehåll och utformning. Desto längre fram i planprocessen man kommer, desto mer låst blir detaljplanen. Men du måste inte vara sakägare för att tycka till om en detaljplan, vem som vill får skicka in sina synpunkter.

Vi bemöter alla yttranden som kommer in under hela planprocessens gång. Skriftliga synpunkter blir offentliga handlingar. Det innebär att vem som helst har rätt att läsa dem. Viktigt att nämna är att du inte kan påverka allt i en detaljplan. Det är bara frågor som berör sådant som planen reglerar som är möjligt att tycka till om. Synpunkter från dig som inte är sakägare medför inte heller rätt att överklaga planen.

Läs mer om planprocessen & i vilka skeden du kan vara med och påverka på nästa sida!

PLANPROCESSEN STEG FÖR STEG

HÄR ÄR VI NU!

1. BESLUT OM PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen ger tjänstemännen på samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Den ska innehålla en plankarta, planbeskrivning och eventuella utredningar utföras.

2. KUNGÖRELSE

När plankartan och alla undersökningar är klara ska kommunen inför samrådet kungöra sitt detaljplaneförslag. Det innebär att kommunen ska informera vilket område och vad planen avser, om den avviker från kommunens översiktsplan, var förslaget finns tillgängligt, längden på samrådstiden och var man vänder sig för att lämna synpunkter.

3. SAMRÅD

Det här skedet syftar till att samla in information och synpunkter från dem som berörs av planen. När planhandlingarna är framtagna ska kommunen enligt PBL samråda med myndigheter, kända sakägare samt de fastighetsägare/boende i närområdet som berörs av planen. Men vem som helst får skicka in synpunkter på förslaget! Både positiva och negativa synpunkter är av vikt för planens utformning.

4. SAMRÅDS-REDOGÖRELSE

När samrådstiden är slut sammanställs att synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. I dokumentet kommenterar kommunen synpunkterna och redovisar eventuella förändringar som gjorts från samrådsförslaget.

5. GRANSKNING

Det eventuellt redigerade planförslaget ska ställas ut och finnas tillgängligt för granskning som ska pågå i minst tre veckor. Synpunkter som framförs skriftligt senast under granskningen kan ligga till grund för ett eventuellt överklagande senare i processen.

6. GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Efter granskningstiden ska inkomna synpunkter sammanställas i ett granskningsutlåtande. Kommunen ska även redogöra vilka eventuella förändringar av planförslaget som synpunkterna har resulterat i.

7. ANTAGANDE

Nu är detaljplanen klar för att antas. En detaljplan antas av kommunfullmäktige om inte beslutet delegerats till samhällsbyggnadsnämnden. När detaljplanen antagits ska kommunen informera länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten samt de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

8. ÖVERKLAGANDE

Efter att en detaljplan antagits kan den överklagas. Sakägare som senast under granskningstiden framfört skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts kan överklaga beslutet. Överklagandet skickas till kommunen som i sin tur skickar det vidare till Mark- och Miljödomstolen för prövning.

9. LAGA KRAFT

Ett beslut om att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter det att protokoll om antagande har offentliggjorts på kommunens anslagstavla. Om ingen har överklagat beslutet vinner planen laga kraft, det vill säga den börjar gälla och bygget kan starta!

STANDARDFÖRFARANDE

En planprocess kan ha olika förfaranden. Processpilen ovan visar stegen för ett utökat planförfarande. Ett annat förfarande är standardförfarandet som är lite enklare. Det innehåller alla ovanstående steg, med två undantag kopplade till samrådet. Till skillnad från det utökade förfarandet behöver samrådet inte kungöras och momentet behöver inte efterföljas av en samrådsredogörelse.

I DET HÄR SKEDENA KAN DU VARA MED OCH PÅVERKA PLANEN!