

Fysisk planering och byggande

Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar byggandet samt mark- och vattenanvändningen. Lagens uttalande syfte är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö.

Kommunerna har en central roll genom det s.k. kommunala planmonopolet. Utgångspunkterna för detta – kommunens syn på framtidens boende, näringar och fritid – ska redovisas i en översiktsplan.

För ny- och ombyggnad samt andra tekniska förändringar krävs enligt PBL bygglov. Detta behandlas av kommunens byggnadsnämnd, som i detta avseende är en statlig myndighet.

Översiktsplanen

Alla kommuner ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Där redovisar kommunen sina önskemål och ambitioner när det gäller mark, vatten och bebyggelse och hur dessa kan vägas samman med s.k. riksintressen – statens krav på natur- och miljövård, areella näringar samt kulturvård. En viktig del av översiktsplanen är en beskrivning av dess miljökonsekvenser enligt bestämmelserna i miljöbalken.

Översiktsplanen har inte någon direkt rättsverkan för beslut om bygglov etc. men den ska användas som underlag och vägledning för detaljplaner och andra beslut.

Kommunen ska minst en gång varje mandatperiod ta ställning till om den antagna översiktsplanen fortfarande är aktuell.

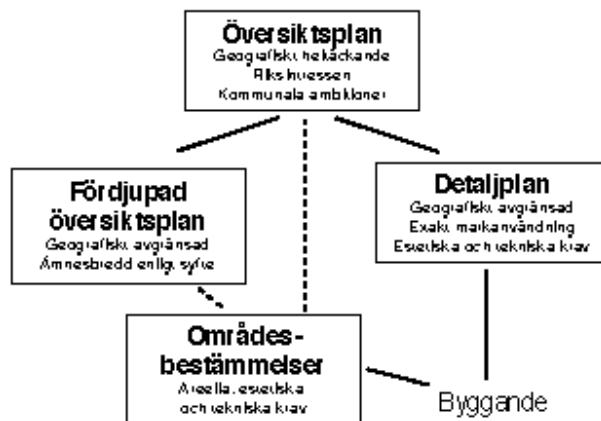
När översiktsplanen upprättas eller förändras ställs höga krav på demokratisk förankring. Förutom omfattande samråd med allmänheten och berörda myndigheter, organisationer m.fl. ska planen ställas ut för offentlig granskning i minst två månader innan den slutligt antas av kommunfullmäktige.

Detaljplan

Ny bebyggelse och nya anläggningar kräver i princip att en detaljplan upprättas. Där redovisas i detalj hur marken ska användas och vilka tekniska och estetiska krav den ska uppfylla.

Detaljplanen är bindande för beslut om bygglov och fastighetsbildning. En fastighetsägare har följaktligen rätt att bebygga sin mark på det sätt som planen anger. Däremot kan byggnadsnämnden neka bygglov för något som står i strid med planen.

Byggnadslagstiftningens plansystem



Intresseavvägning



Kommunala serviceförutsättningar

- ▶ Vatten och avlopp
- ▶ Vägar
- ▶ Skola och förskola
- ▶ Äldre- och handikappomsorg
- ▶ Brand- och räddningstjänst

Normalt ska detaljplaneläggning föregås av ett program som anger förutsättningar och inriktningar för planen. Innan detaljplanen så småningom antas av kommunen ska ett omfattande samråd och offentlig utställning ske.

Områdesbestämmelser

Att detaljplanelägga hela kommuner är orealistiskt och onödigt. För begränsade områden som inte omfattas av detaljplan kan kommunen anta områdesbestämmelser för att säkra en markanvändning i enlighet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse. Områdesbestämmelser är bindande.

Områdesbestämmelser kan t.ex. omfatta estetiska krav i en värdefull bebyggelsemiljö eller maximal byggnadsarea där en omfattande bosättning inte är önskvärd.

Fördjupad översiktsplan

Bakom områdesbestämmelser ligger ofta en fördjupning av översiktsplanen. Där kan ett avgränsat område, t.ex. en enskild tätort, studeras närmare i ett eller flera avseenden. Ofta är orsaken att man vill skydda en sammanhängande kulturmiljö.

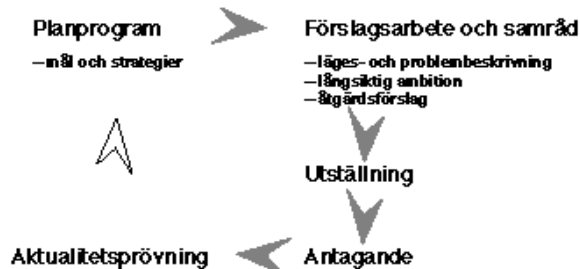
Miljökonsekvensbeskrivning

Efter ändringar i plan- och bygglagen (2004 och 2005) ska numera miljöbalkens bestämmelser (6 kap. §§ 11-18 och 22) om miljökonsekvensbeskrivningar tillämpas vid upprättandet av detaljplaner om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivningen ska också följa bestämmelserna i 6 kap. §§ 6 och 7 första och andra stycket om en betydande miljöpåverkan kan antas uppstå på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa ändamål (industri, köpcentra, skidbacke, hamn för fritidsbåtar m.fl.).

För översiktsplaner används redan konsekvensanalyser eftersom PBL kräver att planens konsekvenser ska kunna utläsas utan svårighet. Nyheten är att det för miljöfrågorna preciseras relativt utförligt vilka aspekter som ska konsekvensbedömas. För frågor om social och ekonomisk hållbarhet finns ännu ingen motsvarighet.

Översiktsplanens arbetsprocess



Översiktsplaneringen

Arbetet med en översiktsplan kan indelas i fem skeden – program, förslagsarbete och samråd, utställning, antagande och aktualitetsprövning.

Program

Utgångspunkten för ett bra planarbete är att formulera mål och strategier och att sammanställa dessa i ett program. På så sätt får man en tydlig inriktning för det fortsatta arbetet.

Formerna för programarbetet kan variera. För att undvika senare problem bör man se till att hålla diskussionen öppen på bred front.

Förslagsarbete och samråd

För alla viktiga ämnesområden bör planen innehålla en läges- och problembeskrivning som gradvis utvecklas i samråd med experter och myndigheter men också sammanslutningar och enskilda medborgare. Detta samråd är i vissa avseenden obligatoriskt men formerna kan variera.

Utställning

När ett förslag till översiktsplan föreligger, ska det ställas ut under minst två månader tillsammans med en redogörelse för de synpunkter som framkommit under samrådet. Den som vill lämna synpunkter på planförslaget ska göra detta skriftligen under utställningstiden.

Antagande

Årlig aktualitetsprövning