

## Riktlinjer för planutredning för bebyggelse på landsbygd

### Varför planutredning?

En planutredning ska göras inför bedömning av lämpligheten av ny bebyggelse på landsbygd där ansökan innehåller fler än två hus och/eller där förutsättningarna i området är så komplexa att en samlad bedömning, i större utsträckning än vad som krävs för prövning av förhandsbesked (enstaka byggnader), behövs.

Riktlinjer för planutredning på landsbygd utgår från kommunens översiktsplan ÖP2010, och från de beskrivningar som där finns kring landsbygden som livsmiljö.

Planutredningar ska därmed fungera som underlag till beslut i gränslandet mellan förhandsbesked och detaljplan och kan därmed vara lämpligt som utredningsunderlag både för ansökningar om förhandsbesked och ansökningar om planbesked på landsbygd. Med planutredningen som underlag kan följande beslut tas:

- Positivt förhandsbesked/positiva förhandsbesked lämnas med ansökan som underlag
- Ansökan avslås/Negativt förhandsbesked lämnas (den sökta förändringen bedöms som olämplig)
- Den sökta åtgärden kan vara positiv, men bedöms vara så komplex att fortsatt prövning bör ske i en detaljplaneprocess. Ärendet skrivs fram till kommunstyrelsen för planbesked. Planutredningen nyttjas i detaljplaneprocessen

### Förutsättningar för planutredning

För en konsekvent bedömning ska följande kriterier uppfyllas för att en planutredning ska vara aktuell:

- Området ligger inom ett område som i ÖP2010 pekas ut som område för utveckling av landsbygdsbebyggelse
- Området ligger inom ett område som i ÖP2010 pekas ut som område för utveckling inom befintlig bebyggelsestruktur
- Området ligger inom ett område som i FÖP Åbyfjorden pekas ut som utvecklingsområde för landsbygdsbebyggelse (avvakta formulering i FÖP-PÅGÅENDE PLANARBETE).
- Området ligger i utkanten av, eller i direkt anslutning till, någon av tätortszonerna

## Innehåll

Nedan redovisas vad som bör behandlas/redovisas i planutredningen. Informationen ska redovisas i lämplig omfattning i text med tillhörande kartor och bilder. Omfattningen av planutredningen är olika från fall till fall, det viktiga är att grundläggande frågor som är komplexa inom det aktuella området har utretts och att en tillfredsställande lösning redovisas.

Följande ska redovisas:

- Sammanfattning

FÖRUTSÄTTNINGAR (så här fungerar området idag)

- Platsens läge och yta
- Fastighetsbeteckning
- Ägoförhållanden med arrenden, eventuella samfälligheter mm
- Översiktsplanens rekommendationer
- Eventuell närliggande detaljplan eller områdesbestämmelser
- Eventuell sammanhållen bebyggelse enligt PBL
- Eventuella förordnanden enligt miljöbalken m fl (riksintressen, strandskydd, ev övriga skyddade områden)
- Övriga naturvärden
- Beskrivning av platsens och omgivningens karaktär, landskapsbild
- Eventuella fornlämningar/kulturvärden
- Grundförhållanden, radonförekomst
- Eventuell förorenad mark
- Nuvarande markanvändning

FÖRESLAGEN FÖRÄNDRING

- Förslaget som helhet och dess syfte
- Situationsplan
- Målgrupp (vem ska använda området)
- Omfattning av byggnation (storlek och antal)
- Byggnadernas användning
- Byggnaden/ernas utformning
- Förslag till framtida fastighetsbildning/ägoförhållanden och upplåtelseformer samt eventuella behov av gemensamhetsanläggningar och servitut
- Tomtstorlek
- Påverkan på landskapsbild
- Påverkan på intilliggande områden, eventuella störningar
- Avstånd till närliggande bebyggelse
- Väganslutning, tillfart och parkering
- Vatten- och avloppslösning
- Teknisk försörjning i övrigt (värme, el mm)

- Beräknad utbyggnadsordning och utbyggnadstakt
- Framtida utvecklingsmöjligheter i anslutning till nuvarande förslag
- Bedömning av behov av detaljplan

### Ansvarsfördelning

Planutredningen upprättas av sökanden. Kommunen har en granskande funktion för att se till att den är tillräckligt omfattande. Bedömningen av planutredningen sker från fall till fall beroende på det aktuella områdets problematik. Kommunens arbete debiteras enligt timtaxa (850 kr/ tim), timarvodet indexuppräknas årligen.

### Behandling av planutredning

Planutredningen utarbetas som ett underlag för beslut om fortsatt hantering av ärendet. En godkänd planutredning lämnas in till Miljö- och byggförvaltningen. Hanteringen sker enligt följande:

- Miljö- och byggförvaltningen och förvaltningschefen gör bedömningen att ansökan (om förhandsbesked eller planbesked) ska prövas med planutredning som underlag.
- Planutredningen, som upprättas av sökanden, lämnas till miljö- och byggförvaltningen för granskning.
- Planavdelningen bestämmer vilka parter som planutredningen ska skickas på remiss till.
- Planavdelningen skickar planutredningen på remiss till berörda parter.
- Kommunen beslutar med utgångspunkt i sammanställning och avvägning av inkomna yttranden om planutredningen behöver kompletteras eller om den kan godkännas.
- När planutredningen av tjänstemän på miljö- och byggförvaltningen bedöms vara komplett lämnas den tillsammans med ansökan till den handläggare som samordnar förhandsbesked/planbesked
- Handläggaren skriver fram ärendet med förslag till beslut om fortsatt hantering till byggnadsnämnden som beslutar i ärendet.
- Om byggnadsnämnden beslutar att ärendet kan hanteras med förhandsbesked genomför kommunen samråd med grannar och berörda sakägare. Om inga synpunkter framkommer som påverkar lämpligheten i ansökan skrivs ärendet fram till byggnadsnämnden som positivt/positiva förhandsbesked
- Om byggnadsnämnden beslutar att ärendet bör prövas i en detaljplaneprocess skriver handläggaren fram det för beslut om planbesked till kommunstyrelsen
- Om byggnadsnämnden beslutar att den sökta åtgärden inte är lämplig tas samtidigt beslut om att lämna negativt förhandsbesked (om åtgärden sökts som ansökan om förhandsbesked) alternativt beslut med rekommendation till

kommunstyrelsen om att lämna negativt planbesked (om åtgärden sökts som ansökan om planbesked)

***Den juridiska delen i planutredningen är förhandsbeskedet eller planbeskedet. I förhandsbeskedet har man tagit ställning till att bygglov kan ges under förutsättning att åtgärder föreslagna enligt planutredningen är genomförda. Med planbeskedet följer en fortsatt prövning i detaljplan.***

### **Krav för prövning med förhandsbesked**

Följande måste uppfyllas för att fortsatt prövning ska kunna ske med *förhandsbesked*:

- VA-frågan ska vara löst.
- Vägfrågan ska vara löst.
- Övrig teknisk försörjning ska vara löst.
- Inga utredningar som ex. geoteknik krävs.
- Önskad bebyggelse ska vara anpassad i utformning och användning, för att inte starkt påverka landskapsbilden och dess sammanhang.
- Grannar ska samrådas om ny önskad bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bebyggelse.