

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Trinntorp 1:26

inom Tyresö kommun, Stockholms län.



## Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- En plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft, vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930-50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes. Trots det har den bestående bosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bor mer än hälften permanent i området.

Brevikshalvön saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av styckningsplaner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger en mycket liten byggrätt.

För att bättre rusta området för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för områdets utbyggnad.

Fastigheten Trinntorp 1:26 är obebyggd och ligger i etapp 16, men gränsar direkt till etapp 4 (Västra Nytorpsvägen), som redan har en ny detaljplan och där vatten- och avloppsledningar är utbyggda.

I samband med anläggandet av en ny busshållplats under 2009 på Breviksvägen i höjd med Trinntorp 1:26 behövdes en del av fastigheten tas i anspråk för en slänt. För att säkra rätten till släntintrånget måste området planläggas som ett z-område. I samband med detta får hela fastigheten en något ökad byggrätt och anslutning till det kommunala VA-systemet, som en kompensation för släntintrånget. Fastigheten kommer dock fortsättningsvis ingå i etapp 16 och kommer, när den etappen planläggs, få en fullstor byggrätt och ingå i områdets gatukostnadsområde.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 5 oktober – 26 oktober. Under samrådet inkom sammanlagt 5 st. yttranden, varav 4 från remissinstanser/myndigheter. Samtliga inkomna yttranden och kommunens svar på dessa finns att ta del av i en separat samrådsredogörelse.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

#### Syfte

Detaljplanen syftar till att ge fastigheten en ökad byggrätt, säkra rätten till släntintrång samt möjliggöra för anslutning till det kommunala VA-nätet.

#### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Det aktuella planområdet är beläget i ett villaområde längs med Breviksvägen, strax öster om rondellen som förenar Breviksvägen med Nytorpsvägen. Planområdet består av fastigheten Trinntorp 1:26.



Flygbilden visar fastigheten Trinntorp 1:26 med omgivning.

Areal	Planområdet har en yta på ca 3360 kvm
Markägoförhållanden	Fastigheten är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	<p>Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende. Därför föreslås särskilt skydd av mark som är värdefull för områdets skärgårdskaraktär. Värdefull vegetation ska mätas in och skyddas i planen.</p>
Översiktsplan	Planområdet pekas i kommunens översiktsplan (antagen 2008) ut som område för permanent småhusbebyggelse inom etapp 16, Östra Tyresö.
Planprogram	Den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö, antagen mars 2003, gäller som program.
Gällande planer	<p>För fastigheten i planområdet gäller följande planer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, vägområden och natur/parkområden.</li><li>- Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (plan 244). Detaljplanen reglerar byggrätternas storlek och fastställer fastighetsindelningen.</li></ul> <p>1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började att gälla som detaljplan, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser. 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. Detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innehåller bestämmelser som bland annat innebär en begränsning av byggrätten till 50+30 m<sup>2</sup> bruttoarea.</p>
Behov av miljöbedömning	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.



Detaljplanens genomförande innebär att fastigheten ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detta ses som positivt eftersom det innebär en minskad miljöbelastning inom planområdet och närliggande områden. Detaljplanen säkerställer ianspråktagandet av delar av det släntområde som finns inom fastigheten och som 2009 användes för uppförandet av en busshållplats. Uppförandet av trafiksäkra och tillgängliga busshållplatser inom Östra Tyresö innebär positiva konsekvenser för miljön eftersom det bidrar till minskat bilberoende och därmed reducerad klimatpåverkan.

Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och natur



*Bilden visar infarten till fastigheten sett från norr.*

Planområdet utgörs idag av en obebyggd tomt med skiftande karaktär. Den norra delen av fastigheten, där infarten från Breviksvägen finns, karaktäriseras av en sluttande del med ett blandat trädbestånd (ek, gran, björk, lönn m.fl.) som avgränsar fastigheten mot Breviksvägen och

grannfastigheterna i öster och väster. De ädellövträd som finns inom denna del kännetecknar den typiska karaktären för landskapsbilden som är en av kvalitéerna för Östra Tyresö och bör därför bevaras. Träden fungerar även som en grön buffert och visuellt skydd gentemot grannfastigheterna.

I samband med iordningställandet av fastigheten under 2009 fylldes delar av tomten upp, dels för anordnandet av en infart och även för grundläggandet av en lämplig yta för bebyggelse (se bild nedan). Iordningställandet och schaktningsarbetet har inneburit att marken höjts (se bild nedan) och att det tillskapats relativt branta slänter (ca. 2,5 meter höga) inom delar av fastigheten. Det handlar då framförallt i riktning mot väster och söder. Uppförande av bebyggelse på den del av fastigheten som höjts skulle därför innebära att bebyggelsen upplevs som oproportionerligt stor och innebära ett visuellt intrång för grannfastigheten i väster. Det är därför viktigt att denna upphöjda yta sänks något och att bebyggelsen anpassas därefter, bl.a. med hänsyn till det visuella intrycket av kommande bebyggelse inom fastigheten gentemot grannfastigheterna.



*Den norra delen av planområdet där anlagd infart och lämplig yta för husbebyggelse finns idag.*

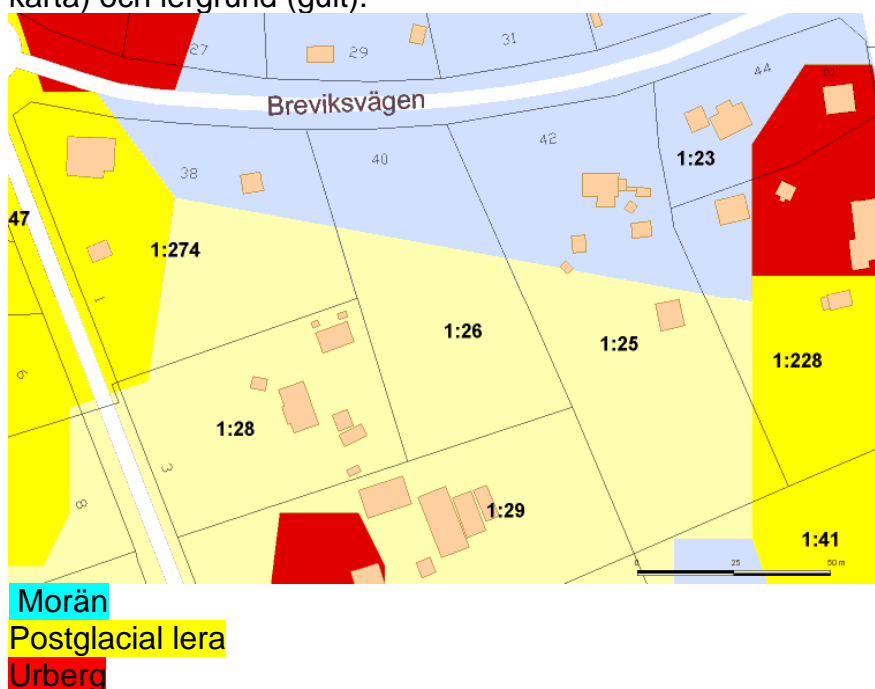
Fastighetens södra del består av en relativt plan gräsyta med ett blandat träd- och buskbestånd. Förutom en del ekar, varav vissa är värda att bevara, finns även fruktträd, hallonsnår och lönn.





Fastighetens södra del visar karaktären med fruktträd och ädellövträd.

Geotekniska förhållanden Jordarterna i området består huvudsakligen av morän (blått i karta) och lergrund (gult).



Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Radon

Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk enligt Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.

Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m. (1988:950).
Trafik och service	Fastigheten Trinntorp 1:26 angörs från Breviksvägen. Området är försörjt med busstrafik. Från närmaste busstation på Breviksvägen, i anslutning till fastigheten, går buss 805 och 815 mot Tyresö centrum/Gullmarsplan och i motsatt riktning längre ut mot Östra Tyresö.  På Strandtorget som ligger ca 3 km väster om planområdet finns livsmedelsbutik, småbutiker och restauranger. På Brevikshalvön finns en skola (Breviksskolan) som ligger ca 800 meter från planområdet. I Tyresö Strand finns idag två grundskolor och i närområdet ett antal förskolor.  Fastigheten är bullerstörd av trafiken på Breviksvägen.
Buller	Området är bullerstört från Breviksvägen.

## PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse,  
planförslag

Detaljplanen tillåter att det inom fastigheten får uppföras högst en huvudbyggnad och två uthus. Byggrätterna anges med bestämmelsen e<sub>1</sub> på plankartan. Huvudbyggnaden får ha en maximal bruttoarea om 105 kvm i högst två våningar och ska uppföras friliggande enligt nedan:

### **En våning med inredningsbar vind:**

Souterrängvåning får inte anordnas. Nockhöjd får vara högst 7,5 m. Takvinkeln får vara högst 38 grader.

### **En våning samt en souterrängvåning:**

Nockhöjd får vara högst 8,0 m. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Takvinkeln får vara högst 27 grader.

### **Två våningar:**

Nockhöjd får vara högst 9,5 m. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Souterrängvåning får inte anordnas. Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Uthus får ha en maximal sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm och ska vara friliggande. Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från markens medelnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.

Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets



naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostaden
- I samband med återställning av markhöjder (+höjd i plankartan.)

Inom fastighetens västra del (se plankartan) finns en höjdskillnad som innebär att grannfastigheten (väster om planområdet) riskerar att störas visuellt av ny bebyggelse som placeras för nära grannfastigheten. Den norra delen av fastigheten karaktäriseras av varierad (kuperad) mark med ett antal ädellövträd av hög kvalitet som bör bevaras. Fastigheten är även utsatt för buller från Breviksvägen.

Som en följd av ovanstående stycke (samt utifrån bulleraspekten, läs mer på nästa sida) har delar av fastighetens norra och västra delar belagts med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Huvudbyggnad och uthus/garage ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns.

Minsta tomtstorlek är 3000 kvm, vilket innebär att fastigheten inte kan styckas.

#### Mark och vegetation

Fastighetens norra del består av ett flertal större ädellövträd på kuperad mark vars karaktär är viktig att bevara då den kännetecknar den landskapsbild som utgör stora delar av Tyresö Brevik. Träden ingår i området med bestämmelsen "n2", vilket innebär att marklov krävs för fällning av träd med stamfång (omkrets) som är större än 0.5 meter. Särskilt värdefulla träd har markerats med en trädssymbol i plankartan. Marken som omfattas av bestämmelsen "n2" får inte heller bebyggas eller hårdgöras, men infartsväg får ordnas. Inom fastighetens södra del har två ekar skyddats med bestämmelsen "n1".

Delar av den nedfart som anlades under 2009 samt den yta som förberetts för byggnation ska sänkas enligt föreskrivna markhöjder i plankartan (**+höjd**). Detta för att grannfastigheten (väster om planområdet) annars riskerar att störas visuellt av ny bebyggelse som placeras för nära denna. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten är inte tillåtet annat än i nära anslutning till planerad byggnad och för att möjliggöra infart till bostaden.

Varaktig uppställning av tyngre fordon, upplag samt

verksamheter som skadligt påverkar naturen får ej förekomma inom planområdet.  
Fastigheten ska rymma minst två uppställningsplatser för bil.

Fastighetens norra del, i plankartan belagd med "z", ska vara tillgänglig för släntintrång.



*Bevaransvärda ekar och landskapskaraktären inom fastighetens norra del har skyddats med bestämmelsen "n2 och n1" i plankartan.*

Gator och trafik	Planområdets in- och utfart från Breviksvägen är väl anordnad med relativt god sikt åt båda håll. Eftersom trafiken på Breviksvägen tidvis är intensiv och hastigheterna ofta över de tillåtna (50km/h) är det viktigt att utfarten från fastigheten möjliggör för fordon att stanna och ha god sikt mot Breviksvägen.
Buller	Eftersom planområdets norra del i dagsläget är bullerstört har denna del belagts med s.k. prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas. Prickmarken omfattar ett område om ca. 20-25 m. av fastighetens norra del, i anslutning till Breviksvägen. Detta är, utifrån den bullerkartering som utfördes 2005, tillräckligt för att klara riktlinjerna för buller.
Parkering, utfart, angöring och slänt	Fastigheten angörs från Breviksvägen. Ett område om 6 meter från fastighetsgränsen är prickad mark och planlagd som z, dvs. mark som inte får bebyggas och som ska vara tillgänglig för släntintrång. Denna bestämmelse finns för att säkra det släntintrång som gjordes i samband med utbyggnaden av en busshållplats under 2009 samt för ett eventuellt framtida släntintrång vid en fortsatt utbyggnad av Breviksvägen.

## TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Den nya fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Anslutningspunkt till VA-nätet finns i belägen på Breviksvägen i anslutning till fastigheten.
Dagvatten	<p>EU beslutade i oktober 2000 om ett ramdirektiv för vatten. Direktivet innebär ett nytt sätt att förvalta olika vattenresurser. Målet är att nå minst god vattenstatus i alla vatten senast år 2015 och att inget vattens status ska försämrats. Utifrån kartläggningen av vattenförekomsterna har vattenmyndigheten fastställt miljö kvalitetsnormerna (MKN) för samtliga vattenförekomster i distriktet. MKN anger vilken kvalitet vattnet ska ha i framtiden. MKN är ett juridiskt bindande kvalitetskrav och utgör den juridiska grunden för åtgärdsprogrammet.</p> <p>Tyresö kommun har antagit riktlinjer för dagvattenhantering som en del i arbetet med att uppnå EU:s vattendirektiv och Sveriges miljömål som rör yt- och grundvatten. Riktlinjerna ska vara vägledande och användbara i arbetet med den fysiska planeringen inom den kommunala verksamheten. Läs mer om dessa riktlinjer i skriften "Riktlinjer för dagvattenhantering i Tyresö kommun" som finns på kommunens hemsida,</p>

[www.tyreso.se](http://www.tyreso.se).

Dagvattenhanteringen för det aktuella planområdet ska, om så är möjligt, ske lokalt. Detta innebär att regn- och smältvatten tas upp av växter eller renas naturligt innan det når slutreceptienten, som i detta fall är Kalvfjärden. Från fastigheten Trinntorp 1:26 rinner dagvattnet genom det bostadsområde som finns beläget mellan Breviksvägen och Nytorpsvägen och i öppna diken som löper längs med Nytorpsvägen. Dagvattnet samlas sedan i fördröjningsmagasinet som finns vid Breviks skola, ca. 800 meter från planområdet.

Slutreceptient för dagvattnet är Kalvfjärden som innehar mycket känslig ekologisk status. Ny bebyggelse inom planområdet kommer att innebära fler hårdgjorda ytor och därmed ökad avrinning, vilket innebär en större påfrestning för miljön. Att fastigheten kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet är dock positivt eftersom det innebär en mindre belastning för Kalvfjärden sett för hela Brevikshalvön.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Om genomförandet                      Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan                                      Planarbetet sker med så kallat enkelt förfarande (se beskrivning längst bak i planbeskrivningen).

Beslut om planuppdrag och samråd: 2011-09-14

Samråd: Hösten 2011

Antagande: Början av 2012

Laga kraft, tidigast: Vinter/vår 2012

Byggstart, tidigast: Vinter/vår 2012

Genomförandetid                      Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga



kraft.

#### Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser och för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för transformatorstation och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

#### Fastighetsbildningsfrågor

Detaljplanen medför inte någon möjlighet till styckning.

Planförslagets z-område ger kommunen möjlighet att anlägga slänt på fastigheten efter överenskommelse med fastighetsägaren eller efter en lantmäteriförrättning.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

#### EKONOMISKA FRÅGOR

##### Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår för närvarande till mellan 126 500 och 200 000 kronor inklusive moms, bland annat beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten.

Anläggningsavgift debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

Nedan följer två exempel på anläggningsavgift inklusive moms för en bebyggd fastighet (med en lägenhet) som ansluts till vatten, spillvatten och dagvatten:

1. Bebyggd fastighet på 1500 m<sup>2</sup>: 150 000 kr
2. Bebyggd fastighet på 3000 m<sup>2</sup>: 200 000 kr

Observera att dessa belopp gäller för närvarande (dec 2011) men är under ombearbetning.

Observera också att detta är exempel och att anläggningsavgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

#### Gatukostnader

Enligt denna plan och nu gällande bestämmelser är det inte aktuellt med någon gatukostnad.

Fastigheten kommer dock fortsättningsvis ingå i vad som nu betecknas som etapp 16 och kommer, när den etappen planläggs, ingå i den etappens gatukostnadsområde

#### Bygglovs- och planavgift

Nedan följer ett exempel på den ungefärliga bygglovsavgiften m.m. för en villa i en våning på 105 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea:

Bygglov inkl. startbesked:	14000:-
Nybyggnadskarta:	6500:-
<u>Utstakning och lägeskontroll:</u>	<u>12000:-</u>
Summa	32500:-

Observera att detta är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa eller tid.

Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63.

#### EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 10 00.

#### Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

#### TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad	VA-ledningar kommer att byggas ut till en anslutningspunkt i den nya fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.
Parkering	På varje villafastighet ska minst två biluppställningsplatser anordnas.
EI- och teleledningar	EI och teleledningar ska förläggas i mark. Det sker normalt i samband med att VA-ledningar förläggs från gatan.
Uppvärmning	Den nya bebyggelsen inom planområdet bör värmas upp med förnybar energikälla.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

	Planläggningen sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Under rubriken "Genomförandefrågor" (föregående rubrik) behandlas bland annat frågor om tidsplan och planekonomi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:  Christian Nützel, planarkitekt Björn Edén, exploateringsingenjör Christian Ernst, bygglovhandläggare Roland Karlsson, projekteringsingenjör

# Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen. Ett enkelt planförfarande kan användas vid mindre förändringar. Handläggningen har färre steg i förhållande till ett normalt planförfarande. Tiden för planen kan därmed kortas. En plan med enkelt planförfarande antas i Kommunstyrelsen.

## 1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådsförslaget innehåller ett planförslag med en plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Kommunen ska sedan bereda kända sakägare, organisationer, föreningar, andra som har väsentligt intresse av planen samt länsstyrelsen tillfälle till samråd. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att ha synpunkter och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas.

## 2. Underrättelse

När ett förslag till detaljplan är upprättat behöver detta inte ställas ut, som i ett normalt planförfarande, utan det räcker att samrådskretsen underrättas om detta. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen (Kommunstyrelsen). Om inte alla i samrådskretsen godkänner förslaget ska tillfälle ges att under två veckor lämna skriftliga synpunkter till kommunen. Godkännandet kan ges redan vid första samrådstillfället om förslaget då kan presenteras i komplett skick och alla är överens om det.

## 3. Särskilt utlåtande

De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

## 4. Antagande

Kommunstyrelsen ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen, förutsatt att man har yttrat sig under samrådstiden eller under underrättelseskedet.

Efter att detaljplanen är klar (planen har vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen med t.ex. en fastighetsreglering etc.

## Begreppsförklaring

**Fastighetsreglering** – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

**Plankarta** – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

**Planbeskrivning** – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

**Genomförandebeskrivning** - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

**Sakägare** – Ägare till fast egendom.

**Samrådsrets** – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.