

SAMHÄLLSBYGGNADSPROCESSEN:

Detaljplaneprocessen

1 START 2 PLANERING 3 GENOMFÖRANDE

■ Att ta fram en detaljplan sker genom en förutbestämd process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag och förankra förslaget politiskt. Genom planläggning prövar man bland annat att mark- och vattenområden används till det ändamål som är mest lämpat med hänsyn till platsens förutsättningar, läge och behov. I vissa fall kan vi behöva göra ett program för området, till exempel där det finns flera motstridiga intressen eller stort exploateringsstryck, innan vi kan börja med detaljplanen.



1 Utveckla och konkretisera förslaget

Ta reda på platsens förutsättningar

- Vad säger kommunens översiktsplan?
- Berörs några nationella riksintressen?
- Finns byggnader eller kulturmiljölandskap som den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till?
- Hur ser geotekniken ut på platsen?
- Klarar du de nationella bullerkraven?
- Räcker befintlig infrastruktur, vägar, VA, dagvatten och så vidare?
- Finns platsen nära kollektivtrafik och service?

Tänk igenom din idé

Hur vill du använda marken?

- Bostäder
- Handel
- Centrum
- Verksamheter (typ av verksamhet)

Typ av bebyggelse och struktur:

- Infarter och entréer till området
- Förslag på placering av bebyggelse
- Typ av hus (flerbostadshus, villor, radhus med mera) och antal våningar
- Parkeringsbehov
- Ungefärligt antal bostäder

2 Utredningar

Exploatören tar fram utredningar och skisser med hjälp av konsulter som underlag för planarbetet (ca 4–10 veckor)

I det inledande skedet är det vanligt att olika utredningar behöver göras. Det kan vara en utredning om exempelvis dagvatten, buller eller trafikmätning. En utredning tar ca 2–6 månader att ta fram och görs av konsulter med godkänd yrkeskompetens.

Vanligast förekommande utredningar:

- Buller och trafikmätningar
- Geoteknik
- Dagvatten
- Markföroreningar
- Risker och skyddsavstånd
- Inmätningar och förprojekteringar

3 Planhandlingar och avtal

1. Geografisk information gör inmätningar för grundkartan (ca 2–6 veckor)
2. Planenheten gör en sammanställning och utkast till planhandlingar (ca 2–4 veckor)
3. Avstämning internt inom projektgruppen (ca 4–6 veckor)
4. Avstämning/-ar med exploatören (ca 2–4 veckor)
5. Eventuella kompletteringar av utredningar, skisser med mera (ca 4–6 veckor)
6. Eventuellt beslut i byggnadsnämnden om samrådsutställning (ca 4–6 veckor)
7. Vi börjar arbetet med att bland annat ta fram underlag för genomförandeaftalet

4 Samråd

1. Beställning av fastighetsförteckning (ca 2–3 veckor)
2. Samråd pågår i ca 4–6 veckor
Under samrådet har allmänheten, myndigheter och andra berörda rätt att lämna synpunkter på förslaget till ny detaljplan
 - Vi skickar planhandlingar till olika myndigheter, förvaltningar, sakägare och andra berörda
 - Vi informerar om detaljplanen på kommunens hemsida och har en kungörelse i någon lokal tidning
 - Förslaget till detaljplan finns även i vår utställningshall i Stadshuset
3. Sammanställning av alla inkomna yttranden och synpunkter (ca 2–4 veckor)

5 Revidering av planhandlingar

1. Avstämning i projektgruppen utifrån inkomna yttranden (ca 4–6 veckor)
2. Avstämning med exploatören (ca 2–4 veckor)
3. Eventuella kompletteringar/beställning av utredningar, skisser med mera (ca 4–6 veckor)
4. Eventuella revideringar av planförslaget (ca 4–6 veckor)
5. Avstämning med exploatören (ca 1–3 veckor)
6. Granskningsförslaget sammanställs (2–4 veckor)
7. Beslut i byggnadsnämnden om granskningsutställning (ca 4–6 veckor)

6 Granskning

1. Uppdatering av fastighetsförteckning (ca 2 veckor)
2. Granskningen pågår i ca 4–6 veckor. Under granskningen har allmänheten, myndigheter och andra berörda än en gång rätt att lämna synpunkter på förslaget till ny detaljplan
 - Vi skickar planhandlingar till olika myndigheter, förvaltningar, sakägare och andra berörda
 - Vi informerar om detaljplanen på kommunens hemsida och har en kungörelse någon lokal tidning
 - Förslaget till detaljplan finns även i vår utställningshall i Stadshuset
3. Sammanställning av alla inkomna yttranden och synpunkter (ca 2–4 veckor)

7 Justering av planhandlingar

1. Avstämning internt i projektgruppen utifrån inkomna yttranden (ca 4–6 veckor)
2. Avstämning med exploitören (2–3 veckor)
3. Eventuella kompletteringar av utredningar och skisser (ca 4–6 veckor)
4. Eventuella mindre revideringar av planförslaget (ca 4–6 veckor)
5. Avstämning med exploitören (ca 1–3 veckor)
6. Antagandehandlingar sammanställs (ca 2–4 veckor)

8 Antagande och laga kraft

Normalfallet (ca 8–12 veckor)

1. Stadsbyggnadsnämnden eller kommunalnämnden tar beslut om att anta förslaget till detaljplan
2. Vissa detaljplaner antas av kommunfullmäktige

Mindre detaljplaner (ca 6 veckor)

1. Stadsbyggnadsnämnden eller kommunalnämnden tar beslut om att anta förslaget till detaljplan

I samband med antagandet godkänns genomförandavtalet som vinner laga kraft efter **tre veckor**.

Detaljplanen vinner laga kraft **tre veckor** efter att protokollet från kommunfullmäktige har justerats förutsatt att ingen överklagar beslutet.

Kostnader

Samtliga avgifter beräknas separat för varje projekt och projektets specifika förutsättningar, vilket gör att de uppskattade avgifterna kan avvika från kostnadsberäkningarna i det här informationsmaterialet.

Planbesked: 5 000–15 000 kr

Om ansökan kräver utförligare utredningsarbete tillämpas timtaxa och kostnaden blir högre än den avgift som anges. Om din förfrågan är för ett större utbyggnadsprojekt ta kontakt med handläggare i samband med att du skickar in ansökan.

Detaljplan – enkel:

150 000–300 000 kr

Detaljplan för ett mycket begränsat område, mycket få berörda fastighetsägare och inga komplexa frågeställningar som kräver något särskilt utredningsbehov.

Detaljplan – enkel till medel:

300 000–500 000 kr

Detaljplan för ett begränsat område och få berörda fastighetsägare, men där vissa mer komplexa frågeställningar kräver mindre utredningsarbeten.

Detaljplan – medel till komplex:

500 000–3 000 000 kr

Detaljplan för ett större område med fler berörda fastighetsägare och där komplexa frågeställningar kräver betydande utredningsarbete.

Kontaktuppgifter

Planenheten

E-post: sbk.plan@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00

Projekt- och exploateringsenheten

E-post: pex@sodertalje.se

Telefon: 08-523 010 00