



# PBL kunskapsbanken

– en handbok om plan- och bygglagen

Planprocessen för detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011-31 december 2014

2014-12-19

## Innehåll

5	Detaljplaneprocessen
8	Samordnade processer
10	Definitioner och begrepp
12	Initiering detaljplan
13	1:1 Registrering av planärende
14	1:2 Utredning inför beslut om planbesked
15	1:3 Beslut om planbesked
16	1:4 Beslut om att starta planarbete
17	1:5 Utredda planidén
18	Initiering fastighetsbildningsprocessen
19	1:6 Ansökan om fastighetsbildning för borttagande av onyttiga servitut, samfälligheter med mera
20	1:7 Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av befintlig detaljplan eller reglering av befintliga förhållanden
21	1:8 Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet
22	1:9 Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detaljplan under arbete
23	Utredning detaljplan
24	2:1 Ställningstagande om att starta programarbete
25	2:2 Programsamråd
26	2:3 Ställningstagande om fortsatt planarbete
27	2:4 Ta fram planhandlingar
28	2.4:1 Fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen
29	2:5 Ställningstagande om miljöbedömning
30	2:6 Miljökonsekvensutredning
31	Beredning fastighetsbildningsprocessen
32	2:7 Beredning av fastighetsrättsliga frågor
33	2:7:1 Göra preliminär fastighetsrättslig beskrivning
34	Samråd detaljplaneprocessen
35	3:1 Ställningstagande om samråd
36	3:2 Samrådsskede

37	Granskning detaljplaneprocessen
38	4:1 Ställningstagande om granskning
39	4:2 Granskningsskede
41	Antagande detaljplaneprocessen
42	5:1 Beslut om antagande
43	5:2 Länsstyrelsens överprövning
44	5:3 Beslut om överprövning
45	5:4 Besvärsskede
46	5:5 Avisering om detaljplan
47	5:6 Registrering
48	Laga kraft detaljplaneprocessen
49	6:1 Lagakraft - detaljplan
50	6:2 Avisering om lagakraftvunnen detaljplan
51	Beslut fastighetsbildningsprocessen
52	6:3 Registrering av laga kraftvunnen detaljplan i fastighetsregistret
53	6:4 Besluta om fastighetsbildning
54	6:5 Laga kraft - fastighetsbildningsbeslutet
55	6:6 Registrering av lantmäteriförrättning
56	Arkivering detaljplaneprocessen
57	7:1 Arkivering planhandlingar i kommunen
58	Leverans fastighetsbildningsprocessen
59	7:2 Arkivering av planhandlingar hos lantmäterimyndigheten
60	7:3 Arkivering förrättningshandlingar
61	Starta planarbetet
62	Planbesked
64	Program till detaljplan
65	Samråd av detaljplan
67	Samrådshandlingar
69	Samrådsredogörelse
70	Granskning av detaljplan
72	Granskningsutlåtande
74	Antagande av detaljplan
76	När en detaljplan vinner laga kraft



---

## Detaljplanprocessen

---

Vid planläggning kan man använda antingen normalt eller enkelt planförfarande. Vid normalt planförfarande är de skeden som ingår i planprocessen mer omfattande än vid enkelt. Vid valet utgår kommunen från de förutsättningar som finns angivna i plan- och bygglagens femte kapitel.

När kommunen planlägger mark- och vattenområden med detaljplan följer man normalt en process med flera väl definierade skeden. Ett sådant skede är till exempel samrådet. När ärendet har liten betydelse och saknar intresse för allmänheten kan vissa skeden förenklas och man får då ett så kallat enkelt planförfarande. Enkelt förfarande kan också användas om detaljplanen enbart gäller verksamheter som tillståndsprövas enligt miljöbalken, eller åtgärder som prövas enligt väglagen eller lagen om byggande av järnväg.

### Normalt förfarande

De skeden som ingår i normalt förfarande är följande:

#### *Starta planarbetet*

Kommunen beslutar att påbörja planarbetet och avgör samtidigt vilken planprocess man kommer att använda. Behovet av program avgörs i detta skede. Om program inte behövs påbörjas direkt arbetet med ett förslag till detaljplan. Beslutet diarieförs.

#### *Program*

Ett detaljplaneprogram upprättas om kommunen anser att det behövs.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10 §**

#### *Miljöpåverkan*

En behovsbedömning görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 34 §**

#### *Samråd*

Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och samtidigt ge alla berörda möjlighet till insyn och påverkan. Kommunen ska samråda med lantmäterimyndigheten, länsstyrelsen och de kommuner som berörs av förslaget. Länsstyrelsen har en särskild uppgift att bland annat ta tillvara och samordna statens intressen. Kommunen ska också ge kända sakägare och andra berörda tillfälle till samråd. Om planen kan antas medföra

en betydande miljöpåverkan ska samrådet genomföras så att det uppfyller miljöbalkens bestämmelser. Synpunkterna sammanställs i en samrådsredogörelse som också ska innehålla kommunens kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11, 14, 17 §§**

### **Miljöbalk (1998:808) 6 kap 6, 13, 15 §§**

#### *Granskning*

Kungörelse och granskning innebär att kommunen annonserar och presenterar det planförslag man avser att anta. Kända sakägare och övriga som är berörda får besked om var och när förslaget finns tillgängligt. Är det många berörda som ska meddelas, anges i plan- och bygglagen hur kommunen kan hantera det. Länsstyrelsen bevakar särskilt frågor om riksintressen, miljökvalitetsnormer, strandskydd, mellankommunala intressen samt frågor om hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning och erosion. Granskningstiden är minst tre veckor.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8, 18-19, 22, 35 §§**

Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i ett granskningsutlåtande som också ska innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Det är särskilt viktigt att notera vilka synpunkter som kommunen inte har tagit hänsyn till. Kommunen ska så snart som möjligt meddela den som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23-24 §§**

#### *Antagande*

Normalt är det kommunfullmäktige som antar planen. Kommunen meddelar därefter bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt de berörda som, senast under granskningstiden, lämnat synpunkter som inte tillgodosetts. Beslutet vinner laga kraft inom tre veckor om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om kommunens beslut överklagas.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23, 29 §§**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 10 §**

#### **Enkelt förfarande på två sätt**

Enkelt förfarande kan tillämpas om detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna. I plan- och bygglagen räknas det dessutom upp villkor där något av dem måste vara uppfyllt för att det enkla förfarandet ska kunna användas. Om inte villkoren uppfylls så är det normalt planförfarande som gäller.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7 §**

De olika enkla förfarande skiljer sig åt. De ärenden som prövas enligt annan lagstiftning förenklas vad gäller planprocessen på så sätt att ärendena istället följer processen i den andra lagstiftningen. Detta görs för att undvika en dubbel hantering. Vilken av processerna för enkelt förfarande som ska tillämpas beror på vilket villkor ärendet uppfyller.

### ***Planförslag av mindre vikt***

Ett villkor för enkelt planförfarande är att planförslaget inte är av stor vikt, eller har principiell betydelse. I dessa fall måste planförslaget sakna intresse för allmänheten och det ska inte heller antas medföra en betydande påverkan på miljön. Då är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ger dessa tillfälle till samråd.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7, 15 §§**

Planförslag som samordnas med andra lagar

Om förslaget enbart gäller en verksamhet som håller på att tillståndsprövas enligt miljöbalken eller enbart åtgärder som prövas genom en vägplan enligt väglagen eller lagen om byggande av järnväg, behövs inget samråd. Däremot behövs samråd om dessa prövningar är avslutade och om den utredning som finns i ärendet inte är tillräcklig eller inte längre är aktuell för detaljplaneärendet. Om samråd inte har skett i det andra ärendet med alla dem som nu berörs behövs ett nytt samråd. Det är i så fall tillräckligt att samråda med dem som inte omfattades av samrådet i det andra ärendet.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11, 16 §§**

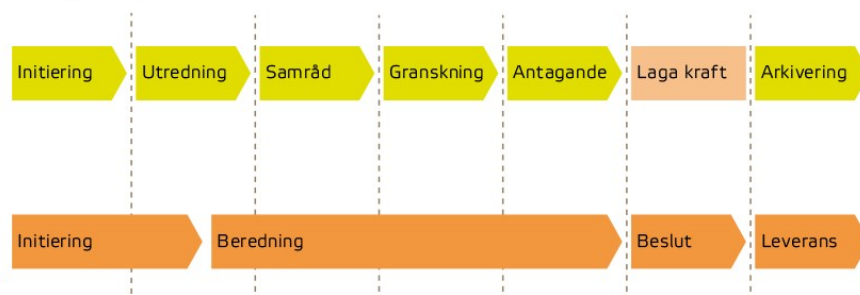
### **Byte av förfarande**

Vid handläggningen av ett planförslag kan man övergå från enkelt förfarande till det normala förfarandet eller vice versa. Det kan till exempel vid ett samråd med en begränsad krets visa sig att fler intressenter behöver kontaktas och att kommunen också behöver kungöra förslaget och låta det granskas. Tvärtom kan det också vara så att samrådet vid ett normalt förfarande visar att det slutliga förslaget behöver begränsas och att granskningen kan förenklas. När man vill byta förfarande krävs ett beslut på samma sätt som när man påbörjar en planprocess. Det kommer att framgå av planhandlingarna att man har bytt förfarande.

## Samordnade processer

Boverket och Lantmäteriet har arbetat fram en gemensam processbild för detaljplane- och fastighetsbildningsprocesserna. Avsikten är att en gemensam bild ska underlätta dialogen och samarbetet mellan planerare och fastighetsbildare och att detta i sin tur främjar att de fastighetsrättsliga frågorna kommer in i ett tidigt skede av planprocessen.

### Detaljplaneprocessen



### Fastighetsbildningsprocessen

Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Processbilden beskriver detaljplaneprocessen, enligt ett normalt förfarande, från att ett detaljplaneärende skapas hos kommunen till att den antagna detaljplanen vunnit laga kraft och är arkiverad, och hur denna process förhåller sig till fastighetsbildningsprocessen. Vid ett förenklat förfarande behövs inte alla processtegen. Beskrivningen har fokus på processer, information och informationsutbyten mellan processerna. Klicka på de olika figureerna för att komma till nästa steg i processen.

Beskrivningen av processen är generell och tar sikte på de delar av processen som regleras i plan- och bygglagen. Alla de aktörsspecifika, interna processer som genereras av ett detaljplaneärende beskrivs inte. Processbilden beskriver inte heller hur den enskilda kommunen eller aktören löser de delar i processen som inte regleras i plan- och bygglagen, exempelvis hur kommunen bedriver samråd med sakägare eller hur man löser den interna kommunikationen eller det interna beslutsfattandet under själva processen. Varje enskild kommun kan alltså ha en egen mer detaljerad processbeskrivning som också tar hänsyn till den interna hanteringen och organisationen. Processen är avsedd att användas som underlag när det finns behov av att närmare beskriva den egna organisationens hantering av detaljplaneprocessen.

Processen är beskriven dels med detaljplaneärendet dels med lantmäteriförfattningen i fokus. Detta innebär att "handlingar in" i processteget är handlingar som kommer in till kommunen respektive lantmäterimyndigheten i ärendet. Motsvarande är "handlingar ut" de handlingar som lämnar kommunen respektive lantmäterimyndigheten i processteget.

Observera att själva ärendehanteringsprocessen och de dokument som hanteras där inte beskrivs här.



Planprocessen kan avbrytas, de olika stegen kan upprepas och i vissa fall behöver man göra omtag av ett skede. Detta kan ske när som helst i planprocessen före planen vunnit laga kraft, men av redovisningstekniska skäl redovisas detta inte i processbilden. Omtag kan också göras inom beredningssteget i fastighetsbildningsprocessen.

## **Samarbete i tidigt skede**

Genomförandefrågorna påverkar planutformningen och behöver därför vid upprepade tillfällen under planprocessen arbetas igenom med lantmäterimyndigheten. För att få en effektiv process är det viktigt att det finns ett kontinuerligt samarbete mellan lantmäterimyndigheten och kommunen. Fastighetsbildningen är, oberoende av när förrättningen startar, tätt sammanknuten med detaljplanearbetet. En effektiv modell för detaljplanearbetet är att ansökan om fastighetsbildning lämnas in tidigt i planprocessen, innan det slutliga planförslaget tagits fram. Lantmäterimyndigheten kan då, samtidigt som lantmäteriförrättningen förbereds, ge råd i anslutning till att planhandlingarna upprättas och genom hela planprocessen. Finns inget pågående ärende hos lantmäterimyndigheten är det ändå viktigt att ett samarbete etableras.

## Definitioner och begrepp

Här förklaras vissa begrepp som används i processbeskrivningen.

## Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Under denna rubrik beskrivs hur de fastighetsrättsliga frågorna kan, ska eller bör hanteras i anslutning till planprocessen.

## Finansiering

I vissa fall finns det med information om hur finansiering kan eller ska gå till.

## Processer för avtal ligger utanför beskrivningen

Processerna för olika typer av avtal (till exempel markanvisningsavtal, planavtal, exploateringsavtal) beskrivs inte i denna process.

## Handlingar

I beskrivningen till processerna finns inte handlingar med utan dessa finns i ett särskilt dokument som uppdateras successivt.

## Begrepp handlingar

Begreppet handling definieras i tryckfrihetsförordningen:  
"framställning i skrift eller bild samt upptagning som kan läsas, avlyssnas eller på annat sätt uppfattas endast med tekniskt hjälpmedel".

## Tryckfrihetsförordning (1949:105) 2 kap 3 §

Det innebär att begreppet är medieoberoende och omfattar all information som förmedlas till exempel genom skrift på papper eller via datorskärmen. Orden framställning och upptagning används för att inte utesluta några sätt att förmedla information som är nya för oss eller som vi ännu inte känner till.

En elektronisk handling kan beskrivas som en bestämd mängd uppgifter som hör samman logiskt och innehållsmässigt. På samma sätt som en akt kan innehålla flera skrivelser kan ett IT-system innehålla flera elektroniska handlingar/upptagningar.

Exempel:

- Färdiga elektroniska dokument (till exempel ett brev sparad som en PDF-fil)
- Register, journal eller liknande (till exempel ett diarium, adressregister, loggfil)
- Ett formulär för att mata in uppgifter
- En enskild registerpost
- Rapporter/sammanställningar som kan göras i systemet

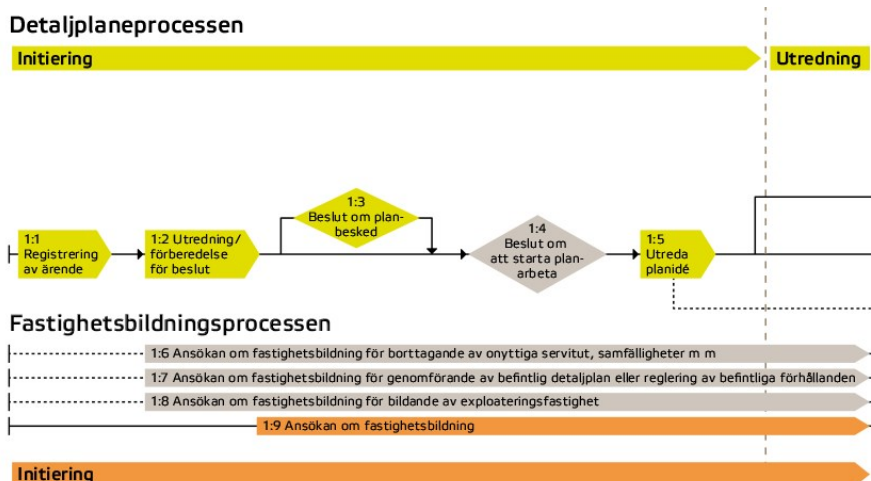
Handling in eller ut i processteget är handlingar som kan behövas eller som det finns krav på. Detta varierar från fall till fall. All revidering av handlingar för med sig versionshantering.

## **Krav på innehåll i handlingen**

I vissa fall finns det reglerat i lagstiftningen vad handlingar ska innehålla.

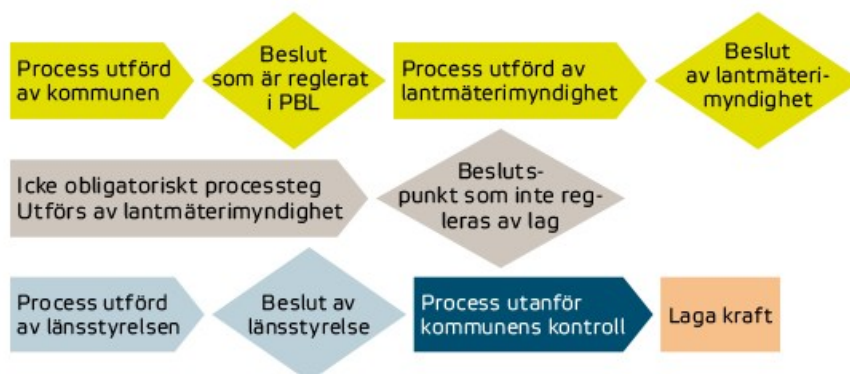
## Initiering detaljplan

Initiering är det skede i processen som omfattar de händelser som sker innan den lagreglerade detaljplaneprocessen påbörjas. Initieringen kan ske på flera olika sätt varav ansökan om planbesked kan vara ett.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

### Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

## 1:1 Registrering av planärende

I Plan- och bygglagen anges inte när ett planarbete ska anses vara påbörjat. Men eftersom det finns ett legaliserat processteg som kallas planbesked har vi valt att processen inleds med diarieföring av planärende. Som in sin tur initieras av ansökan om planbesked. Dock kan initiering ske på andra sätt, t.ex.

- att kommunen själv kommer med planidé
- att någon kommer in med ansökan om detaljplan (dvs. inte i form av ansökan om planbesked)
- att någon kommer in med ansökan om markanvisning
- att kommunen aviserar en markanvisning.

Kommunerna kan hantera starten olika. Man kan exempelvis hantera initieringen/planbeskedet som ett separat ärende helt skilt från detaljplaneärendet. Det egentliga planarbetet inleds normalt inte förrän kommunen har träffat ett ekonomiskt avtal med exploitören.

Det finns bestämmelser om vad en begäran om planbesked ska innehålla:

- Kontaktinformation till sökanden (namn, adress, etc.)
- Berörd/a fastighet/-er
- Geografiskt område som visar område som berörs.
- Beskrivning av ev. byggnadsverk

Samma krav bör kunna ställas oberoende hur ärendet har initierats. En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga syftet med den avsedda åtgärden och en geografisk redovisning av det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

## **1:2 Utredning inför beslut om planbesked**

Här utreder kommunen planidén och kan hantera detta på olika sätt. Kommunen kan meddela den som sökt om planbesked att kommunen har mottagit handlingarna och då redogöra för hur man kommer att hantera ärendet.

En bedömning görs av hur underlagsmaterialet är och hur plansituationen ser ut (inklusive översiktsplanen).

Ibland vill kommunen få fram vilka som påverkas av en planidé och tar då fram en förenklad fastighetsförteckning redan i detta skede. Normalt omfattar fastighetsförteckningen då endast fastighetsägare och tomträts(inne-)havare. Fullständig servituts- och samfällighetsutredning genomförs senare.

### **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

I specifika fastighetsrättsliga frågor kan det bli aktuellt med en kontakt med lantmäterimyndigheten.

## **1:3 Beslut om planbesked**

Detta är ett beslut som kommunen måste fatta om en begäran om planbesked har kommit in. Men eftersom alla ärenden inte initieras på detta sätt ligger steget parallellt med huvudprocessen.

Kommunen är skyldig att besluta om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran kommit in. Kommunen och den som gjort begäran kan dock komma överens om en annan tid, både kortare och längre. Beslutet är inte överklagningsbart. Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att påbörja ett planarbete och i så fall när detta arbete antas ha lett fram till ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan alternativt ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om beskedet är att kommunen inte avser att inleda något planarbete ska skälen till detta redovisas i planbeskedet.

Det är lämpligt att kommunstyrelsen eller den nämnd som bereder planarbetet fattar beslut om planbesked.

[Prop. 2009/10:170 sid 222](#)

### **Finansiering**

Kommunen kan ta betalt för planbesked av sökanden.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 12 kap 8 §**

## **1:4 Beslut om att starta planarbete**

Kommunen beslutar att påbörja planarbetet och avgör samtidigt vilken planprocess man kommer att använda. Behovet av program avgörs i detta skede.

Om program inte behövs påbörjas arbetet med ett förslag till detaljplan. Beslutet diarieförs. Detta beslut regleras inte i Plan- och Bygglagen, men det skapar en tydlighet om kommunen fattar ett sådant beslut.

Kommunens beslut om att inleda planarbetet kan komma långt efter beslut om planbesked.

## **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

Under initieringsskedet kan kommunen eller exploatör vid behov inleda lantmäteriförrättningsprocess.

Läs mer under rubrikerna [1:6 Ansökan om fastighetsbildning för borttagande av onyttiga servitut, samfälligheter med mera](#) , [1:7 Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av befintlig detaljplan eller reglering av befintliga förhållanden](#), [1:8 Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet](#) och [1:9 Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detaljplan under arbete](#).

## **Finansiering**

Om det är en extern exploatör upprättas oftast ett planavtal.



## 1:5 Utreda planidén

□□□□ Här utreds planförutsättningarna. Hur vill kommunen respektive exploatören att området ska användas? Information samlas in och värderas: hur ser plansituationen ut inkl. översiktsplanen, vilka kommunala strategier, program och policys är aktuella just här, vilka statliga- och regionala intressen är berörda, hur aktuell är den underliggande geografiska informationen (grundkarta), fastighetsägarförteckning, hur det fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska läget ser ut, etc.

Detta steg innebär en förberedelse om kommunen ska gå in i programskede eller inte. Det omfattar även en utredning om planidén kan innebära betydande miljöpåverkan eller inte.

Här tas underlag till planhandlingar fram. Information till behovsbedömning om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan börjar samlas in.

Under planidésteget görs även en behovsbedömning. Med behovsbedömning menas att kommunen i det enskilda fallet bedömer om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning görs i form av ett tjänsteutlåtande alternativt en utredning.

En behovsbedömning görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. I så fall ställs särskilda krav på planprocessen, bland annat ska samrådet genomföras så att det uppfyller bestämmelserna i miljöbalken. Kommunen ska samråda med länsstyrelsen om planförslaget.

### **Miljöbalk (1998:808) 6 kap 6, 13 och 15 §§**

### **Plan- och byggförordning (2011:338) 5 kap 11 §**

Behovsbedömning görs så tidigt som möjligt i processen. Eftersom en första behovsbedömning kan göras i samband med beslut om planbesked kan kommunen behöva revidera sitt beslut längre fram i processen.

Ett översiktligt program ger normalt inte tillräcklig information om planens innebörd och konsekvenser till exempel för genomförandet. Detta innebär att det inte alltid är lämpligt att göra behovsbedömningen före eller under programskedet. I programskedet bör tänkbara och möjliga miljökonsekvenser redovisas.

[Prop. 2009/10:170](#)

## **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

Tidig medverkan från lantmäterimyndighet behövs för att få en översiktlig uppfattning om de fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska frågorna.

Läs mer under rubriken [2:4:1 Fastighetskonsekvenser](#)

## **Initiering fastighetsbildningsprocessen**

Initiering omfattar de händelser som sker i anslutning till att den lagreglerade fastighetsbildningsprocessen påbörjas. I normalfallet klargör förrättningslantmätaren, i dialog med sökanden, vilka behov som finns och dessa formuleras i en ansökan. När ansökan inkommit kontrolleras den materiellt och formellt. Vissa utredningsarbeten ingår för att bland annat avgöra ärendets omfattning så att sakägarna kan få besked om pris och tid för genomförandet.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## **1:6 Ansökan om fastighetsbildning för borttagande av onyttiga servitut, samfälligheter med mera**

Inom det område som avses detaljplaneläggas kan det finnas rättigheter av olika slag som inte är av betydelse för nuvarande markanvändning utan snarare kan ses som en komplikation i kommande detaljplaneläggning. Till exempel en samfälld väg som inte längre eller aldrig har använts för delägarnas gemensamma behov, servitut som har förlorat sin betydelse genom ändrade förhållanden. Efter begäran/yrkanden av sakägare kan normalt servitut eller samfälligheter med mera upphävas eller ändras.

Ansökan kan komma in och förrättning kan avslutas när som helst. En ansökan om förrättning i detta skede sker för att underlätta pågående planarbete och därför bör förrättningen avslutas innan den nya planen vunnit laga kraft.

### **Finansiering**

Sakägare, enligt lantmäterimyndighetens beslut.

Förrättningen kan genomföras även om planen inte kommer till stånd.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## **1:7 Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av befintlig detaljplan eller reglering av befintliga förhållanden**

Inom det område som avses detaljplaneläggas kan det finnas gamla detaljplaner som inte blivit genomförda och där genomförandetiden gått ut. Dessa kan t ex innehålla områden som innebär lösenkyldigheter för huvudmannen som inte än blivit genomförda men som är en fördel att ha genomfört inför den nya planläggningen. Ett annat exempel kan vara om inrättandet av en gemensamhetsanläggning kan vara en förutsättning för en ny detaljplan. Efter begäran/yrkanden av kommunen kan alltså genomförande ske av den gamla planen om det underlättar den nya planläggningen.

Ansökan kan komma in och förrättning kan avslutas när som helst. En ansökan om förrättning i detta skede sker för att underlätta pågående planarbete och därför bör förrättningen avslutas innan den nya planen vunnit laga kraft.

### **Finansiering**

Sakägare, enligt lantmäterimyndighetens beslut.

Förrättningen kan genomföras även om planen inte kommer till stånd.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## **1:8 Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet**

För att förenkla ett kommande plangenomförande kan man innan den nya planen antas normalt bilda en eller flera exploateringsfastigheter inom det nya planområdet. Anledningen till detta kan t ex vara att man vill begränsa antalet fastigheter inom planområdet. Detta kan ske antingen fristående i en egen förrättning eller som en del i förrättningen för genomförandet av den nya detaljplanen.

Ansökan kan komma in och förrättning kan avslutas när som helst men senast när lantmäteriförrättningen för genomförandet av den nya detaljplanen avslutas. Den här ansökan kan ingå i beredning för pågående planärende.

### **Finansiering**

Sakägare, enligt lantmäterimyndighetens beslut.

Förrättningen kan genomföras även om planen inte kommer till stånd. Sökanden har då tagit på sig en kostnad som inte motsvarar nyttan.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## **1:9 Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detaljplan under arbete**

För att genomföra planen ur fastighetsrättslig och ekonomisk synvinkel måste normalt fastighetsbildning ske. Vid en lantmäteriförrättning beslutas om fastighetsindelning och rättigheter samt ersättningar som härrör sig till dessa. Ansökan kan komma in när som helst under detaljplanearbetet men bör lämpligen lämnas in senast när planen börjar ta form för att samordningen av processerna ska bli effektiv.

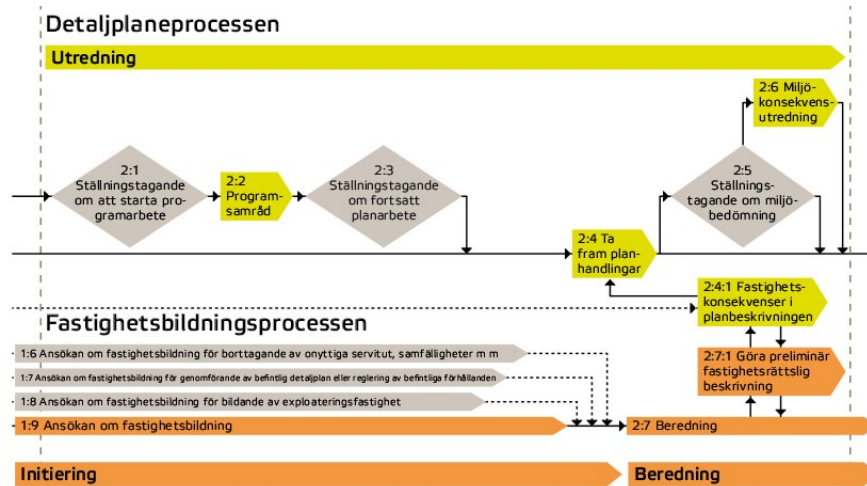
### **Finansiering**

Fördelas mellan sakägarna enligt beslut i förrättningen. Om förrättningen ställs in betalar sökanden hela kostnaden, sökanden har då tagit på sig en kostnad som inte motsvarar nyttan.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

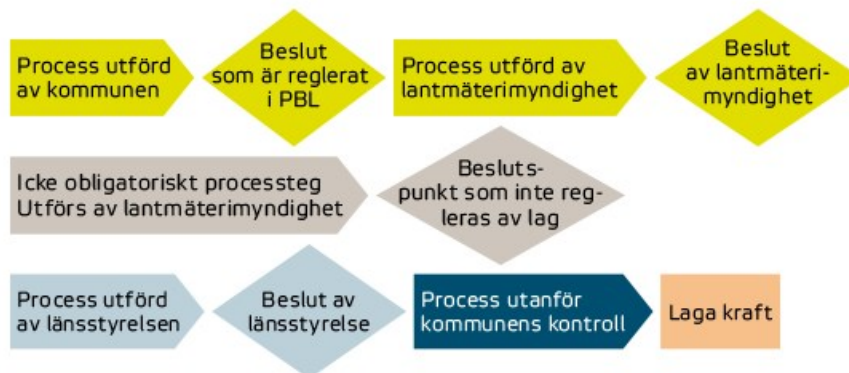
## Utredning detaljplan

I utredningsskedet samlas den information in som behövs för att avgränsa planområdet och för att kunna avgöra om förslaget genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bereds för att kunna skickas ut på samråd.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

### Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

## **2:1 Ställningstagande om att starta programarbete**

Om ett förslag till detaljplan exempelvis saknar stöd i översiktsplanen kan kommunen ange mål och utgångspunkter i ett särskilt program. Kommunen kan också välja att upprätta ett särskilt program för att underlätta detaljplanearbetet. Det finns inte något krav på att ett program ska tas fram utan det är kommunen själv som avgör om det behövs. Detta är ett frivilligt ställningstagande som oftast har formen av beslut.

Eftersom program är frivilligt för kommunen löper denna delprocess parallellt med huvudprocessen.

Om program inte behövs påbörjas arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan.

Detta beslut kan tas samtidigt med beslutet om att starta planarbete.

Läs mer under rubriken [1:4 Beslut om att starta planarbete](#).



## **2:2 Programsamråd**

När ett program utarbetas ska ett samråd genomföras efter samma regler som då ett planförslag tas fram.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §**

Programsamrådet har bestämda samrådspartners. Samråd ska ske med Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner. Kommunen ska även ge tillfälle till samråd för bland annat sakägare, hyresgästförening, myndigheter och andra som har väsentligt intresse av förslaget. Länsstyrelsen har ansvaret att samordna statens intressen. Länsstyrelsen ska särskilt ta tillvara och bevaka bland annat statliga intressen och verka för riksintressen, bevaka mellankommunala frågor och hälsa och säkerhet.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 14 §**

### **Plan- och byggförordning (2011:338) 2 kap 1 §**

### **Plan- och byggförordning (2011:338) 2 kap 3 §**

Kommunen sammanställer och kommenterar inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17 §**

## **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

Under programsamrådet ska lantmäterimyndigheten beredas möjlighet att lämna synpunkter som kan vara av betydelse för det fortsatta planarbetet. Det kan till exempel gälla val av huvudmannaskap, komplicerade fastighetsförhållanden eller om det bör ställas särskilda kvalitetskrav på grundkartan.

## **2:3 Ställningstagande om fortsatt planarbete**

Kommunen bedömer om programarbetet ska leda till en eller flera detaljplaner. Detta är ett frivilligt ställningstagande som oftast har formen av ett beslut.

### **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

Lantmäterimyndighetens yttrande från programsamrådet kan innehålla påpekanden om viktiga fastighetsrättsliga frågor att tänka på i den fortsatta beredningen.

## **2:4 Ta fram planhandlingar**

Skedet innebär att de handlingar som behövs för att samråda med sakägare och andra berörda tas fram. Redan när kommunen påbörjar arbetet med en detaljplan upprättar man vissa handlingar och dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande

Det är bara plankartan med planbestämmelserna som är juridiskt bindande.

Det framgår inte av processbilden att planhandlingar oftast revideras efter samråds- och granskningsskedet.

### **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

Rådgivning om fastighetsrättsliga frågor kan ges av lantmäterimyndigheten i enlighet med överenskommelse.

## 2.4:1 Fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen

Det ska framgå av planbeskrivningen hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska det bland annat framgå vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

### Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §

Redogörelsen kan illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning redovisas, plankartan är bakgrund.

Redogörelsen bör innehålla beskrivning av

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- överväganden med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en
- fastighetskonsekvensbeskrivning
- fastighetskonsekvenskarta till planbeskrivningen

### Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §

## Koppling till fastighetsrättsliga frågor

När fastighetskonsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen bör detta göras i samråd med lantmäterimyndigheten som, om fastighetsbildning är sökt, samtidigt tar fram en preliminär fastighetsrättslig beskrivning.

Läs mer under rubriken [2:7:1 Göra preliminär fastighetsrättslig beskrivning](#).

Den information som finns om berörda fastigheter i fastighetskonsekvensbeskrivningen är densamma som i den preliminära fastighetsrättsliga beskrivningen.

## **2:5 Ställningstagande om miljöbedömning**

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådet genomföras så att det uppfyller miljöbalkens bestämmelser.

**Miljöbalk (1998:808) 6 kap 6 §**

**Miljöbalk (1998:808) 6 kap 13 §**

*andra stycket*

**Miljöbalk (1998:808) 6 kap 15 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §**

Bedömningen kan göras mycket tidigt i processen och dessutom kan bedömningen ändras under processens gång.

## **2:6 Miljökonsekvensutredning**

Om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan startar en parallell process med miljökonsekvensutredning. Denna process går parallellt med planprocessen ända till antagandet. Miljökonsekvensbeskrivningen utvecklas under processens gång.

## Beredning fastighetsbildningsprocessen

Beredningen utgör den huvudsakliga delen av en lantmäteriförrättning. Här prövas de åtgärderna som sökanden har yrkat. Ytterligare yrkanden kan komma under beredningen och även dessa ska prövas mot varandra, mot allmänna intressen och mot gällande lagstiftning.

Ett av kraven vid fastighetsbildning är att åtgärderna överensstämmer med gällande plan. Under beredningen utförs många olika arbetsmoment som till exempel arkivutredning, fältarbete, samråd, sammanträde. Fastighetsbildaren ansvarar för att utreda och bereda fastighetsinformation, väga olika intressen mot varandra, bedöma fastigheternas lämplighet och behov av rättigheter, värdera och bereda ersättningar samt att säkerställa fordringshavarnas rättigheter.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## **2:7 Beredning av fastighetsrättsliga frågor**

Lantmäterimyndigheten har vid en förrättning skyldighet att utreda gällande förhållanden och att ta ställning till alla yrkanden/begäran som kan komma successivt under fastighetsbildningsärendets gång. Konsekvenserna av de olika yrkandena ska beskrivas i fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska termer. Om nya gränser tillkommer så skall dessa oftast markeras och mätas in.

Hur förrättningen ska genomföras beskrivs i detalj i fastighetsbildningslagen. Till denna finns riktlinjer för tillämpningen i handböcker, som successivt utvecklas av Lantmäteriet. En huvudregel är till exempel att sammanträde hålls med sakägare.

### **Fastighetsbildningslag (1970:988) 1 kap**

Ytterligare fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska utredningar genomförs utifrån tillkommande yrkanden.

Läs mer om beredning under rubriken [2:7:1 Göra preliminär fastighetsrättslig beskrivning](#).

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**



## **2:7:1 Göra preliminär fastighetsrättslig beskrivning**

Om det finns en ansökan om lantmäteriförrättning upprättas ett utkast till fastighetsrättslig beskrivning inom lantmäteriförrättningen utifrån planförslaget. Beskrivningen omfattar såväl arealförändringar som redovisning av rättigheter (servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar) för fastigheter ingående i planområdet.

Fastighetsrättslig beskrivning redovisar förändringar i fastighetsindelning och illustreras på utkast av förrättningskartan med tillhörande teknisk beskrivning. Under ärendes gång förändras dessa handlingar utifrån föreslagna alternativ.

### **Koppling till planfrågor**

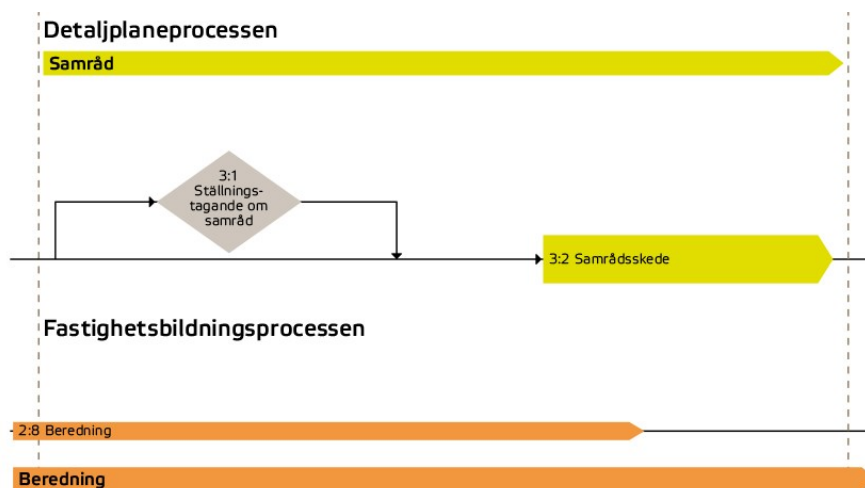
Den fastighetsrättsliga beskrivningen är en del av beredningen av lantmäteriförrättningen och bör göras samordnat med fastighetskonsekvensbeskrivningen som ska ingå i planbeskrivningen enligt PBL.

Läs mer om detta under rubriken [2:4:1 Fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen](#).

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

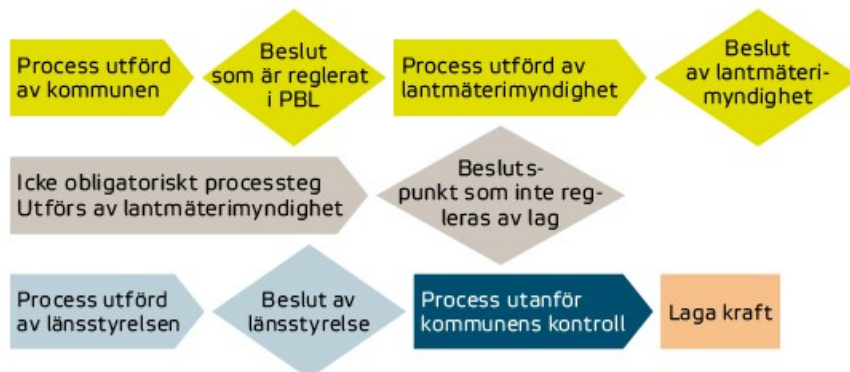
## Samråd detaljplaneprocessen

Samrådsskedet omfattar det lagstadgade kravet att kommunen ska samråda med berörda myndigheter, organisationer, sakägare och andra som berörs av planförslaget.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

### Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

### **3:1 Ställningstagande om samråd**

Plan- och bygglagen ställer inget krav på att kommunen ska fatta beslut om att ha samråd om planförslaget. Oftast fattar kommunen ändå ett politiskt beslut om att inleda samråd.

## 3:2 Samrådsskede

PBL ställer krav på att samråd om ett detaljplaneförslag ska genomföras. Formerna för samrådet regleras inte i lag annat än när det gäller vilka kommunen ska samråda med och vilka som ska ges tillfälle till samråd. Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse. Finns det ett program ska detta redovisas.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §

Vid upprättande av förslag till detaljplan ska kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner och andra som berörs eller kan bidra med viktig information. Samrådet är det skede då förslaget till detaljplan successivt blir alltmer konkret. Syftet med samrådet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns inom det aktuella området, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka det. Samrådets form kan se olika ut och anpassas till den aktuella situationen. Resultatet av samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse.

Det framgår inte av processbilden att planhandlingar revideras och görs om. Men efter samråd förändras oftast handlingarna, vilket innebär versionshantering.

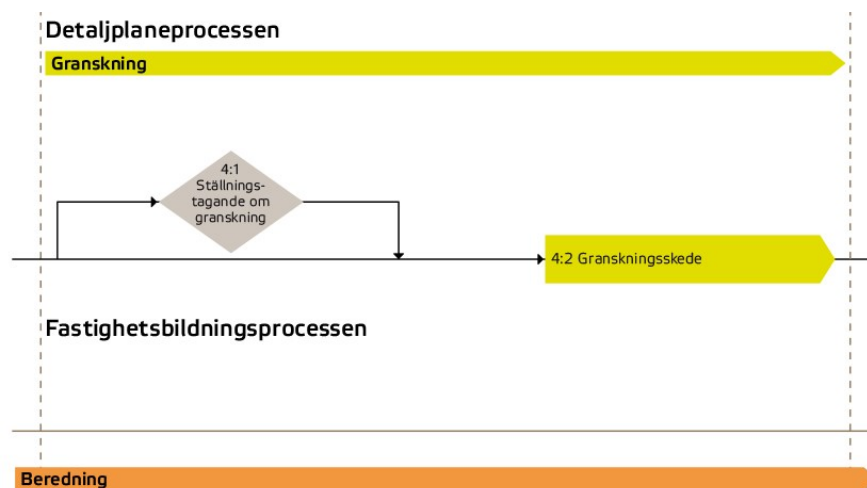
### Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Under samrådet ska lantmäterimyndigheten beredas möjlighet att lämna synpunkter. Lantmäterimyndigheten är skyldig att svara på samrådsremissen och att lämna sina synpunkter på de frågor som berör myndighetens eget ansvarsområde.

Det lantmäterimyndigheten särskilt ska yttra sig över är om det finns fel eller oklarheter i plankartan och bestämmelserna, något som saknas i planbeskrivningen samt om det finns tveksamheter eller felaktigheter i fastighetsförteckningen eller grundkartan. Lantmäterimyndigheten kan också lämna förslag till ungefärlig lösning på de fel eller oklarheter som upptäcks.

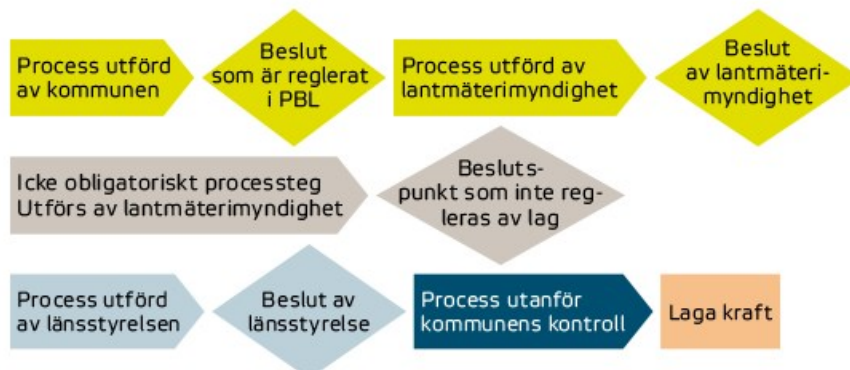
## Granskning detaljplanprocessen

Granskningskedet innebär att kommunen presenterar det slutliga planförslaget och ger myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

### Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

## **4:1 Ställningstagande om granskning**

Plan- och bygglagen ställer inget krav på att kommunen ska fatta beslut om att kungöra planförslaget och låta det granskas. Oftast fattar kommunen ändå ett politiskt beslut.

Inför kungörelse och granskning reviderar kommunen det förslag som varit ute på samråd. Revideringen kan vara omfattande och kräva ny information, nya utredningar och så vidare.

## 4:2 Granskningskede

Efter att detaljplanen har varit ute på samråd och innan den kan antas ska den vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att kommunen ger myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på det slutliga planförslaget. Var förslaget hålls tillgängligt och hur länge ska framgå av en kungörelse via annons i en ortstidning och via anslag på kommunens anslagstavla.

Kungörelse och granskning innebär att kommunen annonserar och presenterar det planförslag man avser att anta. Kända sakägare och övriga som är berörda får besked om var och när förslaget finns tillgängligt. Är det många berörda som ska meddelas, anges i plan- och bygglagen hur kommunen kan hantera det. Länsstyrelsen bevakar särskilt frågor om riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, mellankommunala intressen samt frågor om hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning och erosion. Kommunen ska också skicka ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och till hyresgästorganisationer. Ett sådant meddelande ska också sändas till de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Av kungörelsen ska det även framgå vilket område detaljplanen avser, om förslaget avviker från översiktsplanen och om någon kan behöva avstå eller upplåta mark utan ersättning. Det ska framgå att den som vill kan lämna synpunkter på förslaget under granskningstiden, till vem synpunkterna ska lämnas och att den som inte senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 19 §**

Eventuella synpunkter på förslaget ska lämnas in skriftligen till kommunen.

Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i ett granskningsutlåtande som också ska innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Det är särskilt viktigt att notera vilka synpunkter som kommunen inte har tagit hänsyn till. Kommunen ska så snart som möjligt meddela den som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Det framgår inte av processbilden att planhandlingar revideras och görs om. Men efter granskning förändras oftast handlingarna, vilket innebär versionshantering.

### **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

Under granskningskedet ska lantmäterimyndigheten beredas möjlighet att lämna synpunkter.

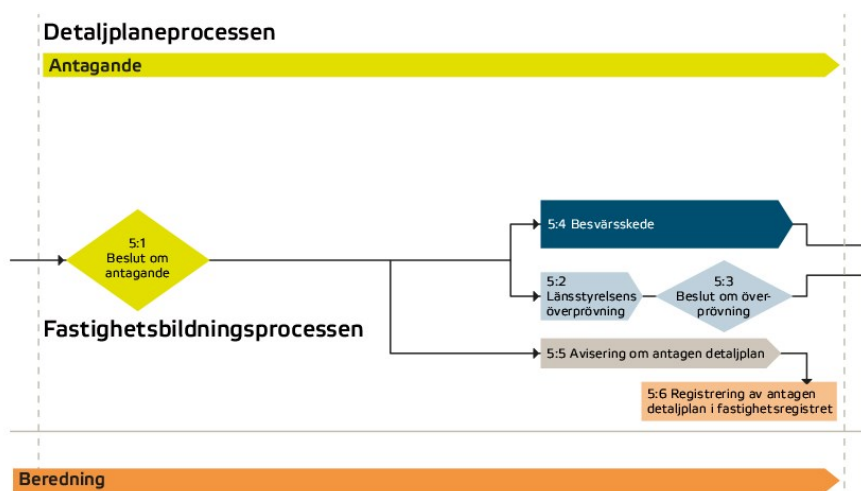
Lantmäterimyndigheten ska vid sin granskning påpeka fel som hindrar ett fastighetsrättsligt genomförande av planen eller att olämpliga bestämmelser som påverkar plangenomförandet vinner laga kraft.





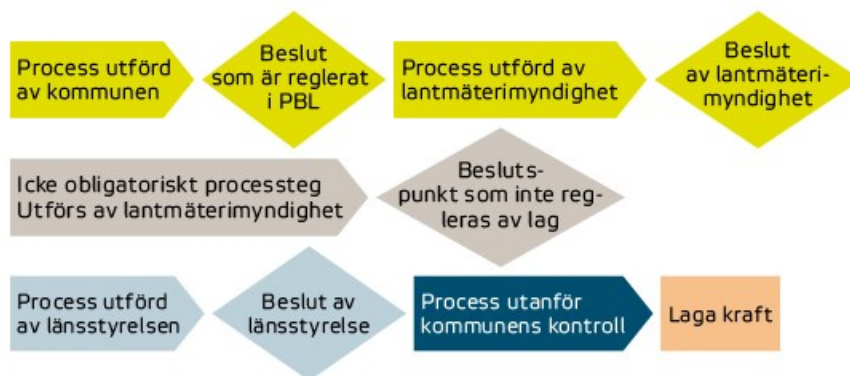
## Antagande detaljplanprocessen

Antagandeskedet innehåller det kommunala beslutet att anta detaljplaneförslaget. Länsstyrelsen kan besluta att överpröva och upphäva detta beslut. Enskilda sakägare kan klaga på beslutet och få sina synpunkter prövade.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

### Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

## 5:1 Beslut om antagande

Beslut att anta detaljplan är reglerat enligt Plan- och bygglagen.

En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Kommunen meddelar därefter bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt de berörda som, senast under granskningstiden, lämnat synpunkter som inte tillgodosetts. Beslutet vinner laga kraft inom tre veckor om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om kommunens beslut överklagas.

När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om detta till

länsstyrelsen och lantmäterimyndighetende kommuner och regionplaneorgan som är berörda de kända sakägarna som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda eller som har rätt att överklaga på grund av att detaljplaneförslaget har ändrats efter granskningstidende kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs kända hyresgästorganisationer eller organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägenideella föreningar som enligt trettonde kapitlet plan- och bygglagen får överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Till länsstyrelsen ska kommunen inte bara skicka meddelandet om att planen har antagits utan också granskningsutlåtandet. Detta gäller dock inte om granskningsutlåtandet har skickats tidigare.

Meddelandet ska skickas till alla senast dagen efter det att justeringen av protokollet som innehåller beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla

Är det ett stort antal personer som ska meddelas finns det vissa möjligheter att informera dem på annat sätt än genom att skicka meddelande till var och en.

Meddelandet ska innehålla ett protokollsutdrag med beslutet och upplysningar om vad den som vill överklaga beslutet måste göra.

### **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

Lantmäterimyndigheten erhåller planhandlingarna och antagandebeslutet.

## 5:2 Länsstyrelsens överprövning

När länsstyrelsen har fått ett meddelande om att en kommun beslutat att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska länsstyrelsen inom tre veckor besluta om den ska överpröva kommunens beslut eller inte.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 29,38-39 §§**

Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. Miljöbalken inte tillgodoses

#### **Miljöbalk (1998:808) 3 kap**

#### **Miljöbalk (1998:808) 4 kap**

2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,

#### **Miljöbalk (1998:808) 5 kap**

4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser

#### **Miljöbalk (1998:808) 7 kap**

5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

## 5:3 Beslut om överprövning

I de fall länsstyrelsen beslutar att på eget initiativ överpröva kommunens antagandebeslut, vinner beslutet inte laga kraft förrän dessa ärenden är avgjorda. Vid en prövning i högre instans fastställs tidpunkten för laga kraft med utgångspunkt i när berörda fått del av den högre instansens beslut. Beslutet vinner då laga kraft tre veckor efter den tidpunkten om ingen överklagat vidare under tiden. Slutligen vinner beslutet laga kraft när möjligheterna att överklaga är uttömda och ärendet är avgjort och planen är godkänd.

## 5:4 Besvärsskede

Antagandebeslutet kan överklagas.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 1 §**

Det finns regler kring förfarandet kring överklagande, bland annat vilka som får klaga.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 11-13 §§**

I de fall antagandebeslutet överklagas vinner beslutet inte laga kraft förrän dessa ärenden är avgjorda och planen är godkänd. Vid en prövning i högre instans fastställs tidpunkten för laga kraft med utgångspunkt i när berörda fått del av den högre instansens beslut. Beslutet vinner då laga kraft tre veckor efter den tidpunkten om ingen överklagat vidare under tiden. Slutligen vinner beslutet laga kraft när möjligheterna att överklaga är uttömda och ärendet är avgjort och planen är godkänd.

## **5:5 Avisering om detaljplan**

Kommunen aviserar till lantmäterimyndigheten att detaljplanen har antagits. En registrering ska sedan ske i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta med statusmarkering.

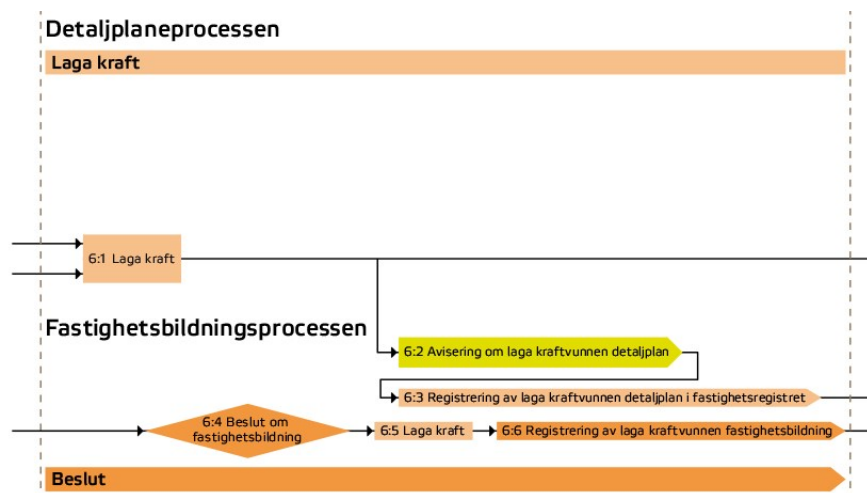
## 5:6 Registrering

Lantmäterimyndigheten kan registrera den antagna detaljplanen i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta med statusmarkering. I de flesta fall registreras planen endast efter det att den vunnit laga kraft.

Läs mer under rubriken [6:3 Registering Laga Kraft](#)

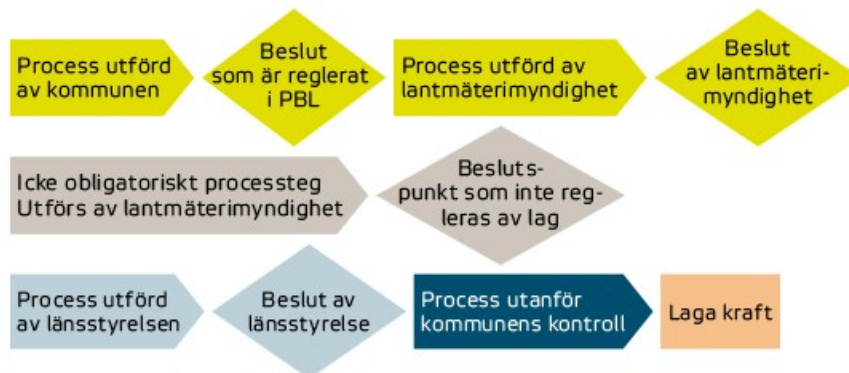
## Laga kraft detaljplaneprocessen

Laga kraft innebär att kommunens beslut att anta detaljplanen inte längre kan överklagas. Kommunen meddelar att planen vunnit laga kraft till lantmäterimyndigheten och länsstyrelsen samt till de sakägare som har rätt till ersättning. Genomförandet av planen kan påbörjas.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

### Förklaring till symboler i processbild:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket



## 6:1 Lagakraft - detaljplan

Lagakraft är inget aktivt beslut. Laga kraft är en juridisk term som när det gäller detaljplan innebär att kommunens antagandebeslut inte längre kan överklagas. När en detaljplan vunnit lagakraft kan arbete med att förverkliga planens intentioner påbörjas.

Det finns inget formellt krav på att det ska finnas ett lagakraftbevis, men de flesta kommunerna tar fram ett sådant med uppgift om vilken plan det rör sig om och när planen antogs.

Utgångspunkten för när ett beslut om detaljplan vinner laga kraft är den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Den viktigaste följden av att ett beslut om detaljplan vinner laga kraft är att detaljplanen får genomföras. Kommunen har vissa skyldigheter i samband med att en antagen detaljplan vinner laga kraft. Bland annat ska planhandlingarna skickas till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Kommunen ska snarast möjligt skicka detaljplanen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, om det inte är uppenbart obehövt. Om kommunen inte kan skicka handlingarna inom två veckor ska man genast underrätta båda myndigheterna om innehållet i handlingarna. Kommunen behöver dock inte skicka handlingarna till länsstyrelsen om länsstyrelsen har rutiner för att ta del av handlingarna på annat sätt och därför har beslutat att handlingarna inte behöver skickas.

Kommunen ska också med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning och då bland annat upplysa om att talan ska väckas inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

## **6:2 Avisering om lagakraftvunnen detaljplan**

Lantmäterimyndigheten registrerar i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta.

### **Fastighetsbildningslag (1970:988) 19 kap 6 §**

Anslag på kommunens anslagstavla.

### **Koppling till fastighetsrättsliga frågor**

Tidigaste tidpunkt att avsluta fastighetsbildning som är beroende antagen detaljplan.

## **Beslut fastighetsbildningsprocessen**

Med hjälp av de underlag som samlats in under processteget Beredning, vägs alla förutsättningar och i beslutet om den aktuella förrättningen anges skälen till beslutet. En slutlig prövning mot den laga kraft vunna planen sker här.

Beslutshandlingarna ska kvalitetsgranskas och kommuniceras till sakägarna. Besvärstiden löper i fyra veckor under vilken tid sakägaren kan godkänna eller överklaga fattade beslut. Om ett beslut överklagas överlämnas ärendet till mark- och miljödomstolen för hantering. Om inte sakägaren överklagar vinner besluten laga kraft. Processteget omfattar även laga kraft och registrering av laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## 6:3 Registrering av laga kraftvunnen detaljplan i fastighetsregistret

Lantmäterimyndigheten registrerar detaljplanen i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta. Vid registreringen redovisas för planen följande:

- aktbeteckning
- typ av plan berörkrets (berörda rättighetshavare)
- lagakraft datumeventuellt datum för genomförandetid
- förordnanden

### **Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 5 §**

- hänvisning till upphävd plan
- koppling mellan denna plan och fastighetsplan

Dessa uppgifter tas ur plankarta och planbeskrivning

För de fastigheter och samfälligheter som planen omfattas av sker bara en hänvisning till planens id.

Registrering av planen sker hos lantmäterimyndigheten men ingår inte i fastighetsbildningsprocessen.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## 6:4 Besluta om fastighetsbildning

Beslut fattas om förändringar enligt fastighetsbildningslagen (FBL, SFS 1970:988), anläggningslagen (AL, SFS 1973:1149) och ledningsrättslagen (LL, SFS 1973:1144) enligt slutversion av fastighetsrättslig beskrivning med tillhörande karta och tekniska beskrivning. Beslut fattas också om

- ersättningar
- tillträde
- fördelning av förrättningskostnader
- förrättningens avslutning
- Statusmarkeras i fastighetsregistret, dvs att fastighetsbildningen övergått från att bara vara sökt till att beslut har fattats.

Beslut som fattas införs i fastighetsregistret. Beslut enligt processtegen 1:6-1:8 i samband med Initiering kan göras oberoende om detaljplanen vunnit laga kraft. Beslut enligt processteg 1:9 kräver laga kraft vunnen detaljplan.

Läs mer om detta under rubriken [6:1 Laga Kraft](#) samt om processtegen i samband med Initiering under rubrikerna [1:6 Ansökan om fastighetsbildning för borttagande av onyttiga servitut, samfälligheter med mera](#), [1:7 Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av befintlig detaljplan eller reglering av befintliga förhållanden](#), [1:8 Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet](#) och [1:9 Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detaljplan under arbete](#).

Handlingarna sammanställs med övriga ärendehanteringsdokument till en förrättningsakt.

### Koppling till detaljplanefrågor

Besluten ska ske i överrensstämmelse med gällande detaljplan om sådan finns.

### Finansiering

Faktura skickas till sakägare och fördelas enligt beslut i förrättningen

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## **6:5 Laga kraft - fastighetsbildningsbeslutet**

Fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft efter 4 veckor om ingen sakägare eller kommunen överklagat beslutet.

Fastighetsbildningsbeslutet kan vinna laga kraft tidigare om samtliga besvärberättigande godkänner förrättningen, dvs. skriftligt anger att de inte har för avsikt att överklaga förrättningen, Då vinner förrättningen laga kraft när alla underskrifter finns.

### **Fastighetsbildningslag (1970:988) 15 kap 11 §**

#### **Koppling till detaljplanefrågor**

Fastighetsägarna kan nu förfoga över marken i enlighet med fastighetsbildning och plan.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## **6:6 Registrering av lantmäteriförrättning**

Sedan förrättningen vunnit laga kraft registreras den i fastighetsregistret med tillhörande geografisk datamängd

Först i och med registreringen ändras statusen i fastighetsregistret och beslutet blir gällande mot tredje man.

### **Koppling till detaljplanefrågor**

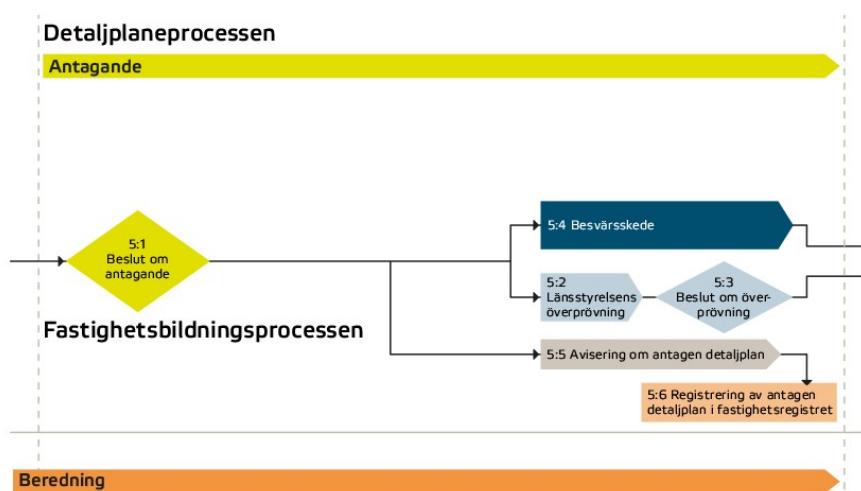
Kontrollera att det i registret finns en anteckning på fastigheter som är berörda av plan.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## Arkivering detaljplanprocessen

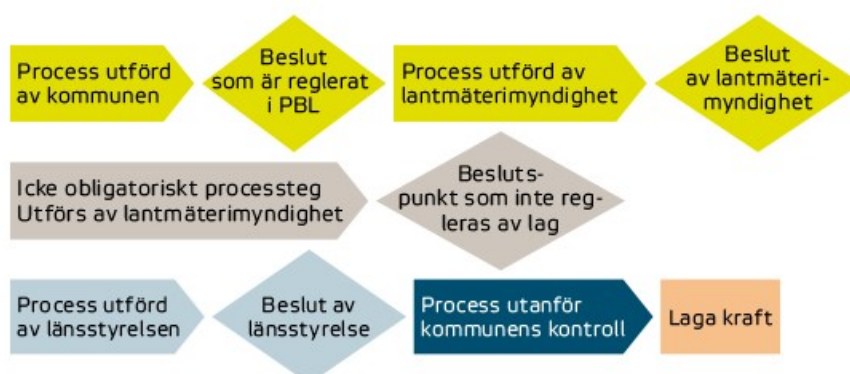
Enligt offentlighetsprincipen har allmänheten rätt att få ta del av allmänna handlingar. Det är fullmäktige i respektive kommun som genom sitt arkivreglemente beslutar vilka regler som gäller för arkivhanteringen i den egna kommunen, utöver tryckfrihetsförordningen, arkiv-lagen och arkivförordningen.

Även andra lagar och förordningar kan påverka arkivhanteringen. Riksarkivet har inte föreskriftsrätt över kommunernas arkivhantering. Riksarkivet har tagit fram en föreskrift och allmänna råd om tekniska krav för elektroniska handlingar (upptagningar för automatiserad behandling) (RA-FS 2009:2). Mer information finns på Riksarkivet webbplats, se länk under "Relaterad information".



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

### Förklaring till symboler i processbild:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket



## **7:1 Arkivering planhandlingar i kommunen**

Varje kommun har en egen arkivmyndighet som utgörs av kommunstyrelsen, om inte fullmäktige har utsett någon annan nämnd eller styrelse till arkivmyndighet. Arkivmyndigheten har tillsyn över att myndigheterna inom kommunen fullgör sina skyldigheter enligt arkivlagen. Riksarkivet utövar inte tillsyn över kommuner.

Arkivhanteringen i kommuner och landsting regleras i första hand genom arkivlagen (1990:782) och delar av Arkivförordningen (1991:446). Regelverket vilar ytterst på Tryckfrihetsförordningen (1949:105).

Enligt arkivlagen (1990:782) ska fullmäktiges protokoll och övriga handlingar som hör till fullmäktiges arkiv vårdas och förtecknas. Detsamma gäller för sådana handlingar som beslutas om på delegation.

Byggnadsnämnden ska enligt PBL lämna upplysningar om bl.a. planläggning och ska också pröva lov mot gällande detaljplaner och områdesbestämmelser. Detta innebär dels att kommunerna i sitt arkiv bör förvara minst ett exemplar av detaljplaner, dels att dessa exemplar bör vara utförda så att de är lämpliga för arkivering.

Det finns inga krav på innehållet i handlingarna, däremot på vilka handlingar som ska arkiveras samt gallringsregler.

## **Leverans fastighetsbildningsprocessen**

När lantmäteriförrättningen är registrerad ska förrättningsakten arkiveras enligt Riksarkivets riktlinjer. Akterna registreras digitalt.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## **7:2 Arkivering av planhandlingar hos lantmäterimyndigheten**

Arkivering av planhandlingarna som erhållits av kommunen sker hos lantmäterimyndigheten men ingår inte i den egentliga fastighetsbildningsprocessen.

Arkivering ska följa Riksarkivets riktlinjer för arkivering.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## 7:3 Arkivering förrättningshandlingar

När lantmäteriförrättningen är registrerad ska förrättningsakten arkiveras enligt Riksarkivets riktlinjer. Samtliga lantmäterimyndigheter registrerar akterna digitalt på ett enhetligt sätt i arkivsystemet Arken.

Arkivering ska följa Riksarkivets och Lantmäteriets riktlinjer för arkivering.

**Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.**

## Starta planarbetet

Kommunen beslutar att påbörja planarbetet, i detta skede avgörs om det behövs ett program. Om program inte behövs påbörjas arbetet med ett förslag till detaljplan direkt. Beslutet att påbörja planarbetet diarieförs.

En planprocess kan inledas med ett planbesked om när ett planarbete kan påbörjas. Kommunen kan också själv ta initiativ till att påbörja ett planarbete. När kommunen påbörjar planarbetet upprättas ett planärende vilket diarieförs. I samband med att planarbetet inleds måste kommunen bland annat bedöma om det behövs ett program, det gäller oavsett vilket förfarande som tillämpas.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10 §**

Utöver bedömningarna om val av förfarande och behov av program ska kommunen också göra en behovsbedömning för att avgöra om förslaget till detaljplan kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 34 §**

## Planbesked

Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat.

Den som planerar att vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan antas, ändras eller upphävs har rätt att få veta om kommunen har för avsikt att börja ett sådant planarbete.

I ett sådant fall ska kommunen även meddela när planarbetet bedöms vara klart. Man kan också ansöka om besked om huruvida områdesbestämmelser kan tänkas ändras eller upphävas.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 2, 5 §§

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 2 §

### Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 2 §

## Begäran om planbesked

En begäran om planbesked ska vara skriftlig. Ändamålet med åtgärden ska framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Om åtgärden gäller byggnadsverk ska ansökan innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda. Att lämna mer detaljerade beskrivningar är onödigt eftersom det kan leda till låsningar i planens utformning.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 3 §

Det finns ingen anledning att behandla miljökonsekvenser i en begäran om planbesked. Detta eftersom det handlar om ett mycket tidigt principbesked som enbart innebär ett ställningstagande till om planarbete ska påbörjas eller inte.

(Jfr prop. 2009/10:170 sid 227)

## När ska kommunen lämna planbesked

Kommunen är skyldig att besluta om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran kommit in. Kommunen och den som

gjort begäran kan dock komma överens om en annan tid, både kortare och längre.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 4 §**

#### **Planbeskedets innehåll**

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att påbörja ett planarbete och i så fall när detta arbete antas ha lett fram till ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan alternativt ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om beskedet är att kommunen inte avser att inleda något planarbete ska skälen till detta redovisas i planbeskedet.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 5 §**

Kommunen kan ta ut en avgift för ett planbesked.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 12 kap 8 §**

## Program till detaljplan

Om ett förslag till detaljplan exempelvis saknar stöd i översiktsplanen kan kommunen ange mål och utgångspunkter i ett särskilt program. Det finns inte något absolut krav på att ett program ska tas fram utan det är kommunen själv som avgör om det behövs. När kommunen väljer att göra ett program gäller samma regler för samråd som när ett planförslag tas fram.

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår. Det är kommunen och ingen annan som avgör om ett program behövs. Kommunens bedömning av om det behövs ett program är ett ställningstagande som inte kan överprövas.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10 §**

Det kan vara en fördel att upprätta ett program för komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen. (prop 2009/10:170 sid 235 f)

Ett annat skäl att upprätta ett särskilt program är om detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen. Som regel är det onödigt med ett program om detaljplanen uppfyller de formella förutsättningarna för att hanteras med enkelt planförfarande liksom om detaljplanen har stöd i en aktuell fördjupning av översiktsplanen.

Program kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär då en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskussion. Programmet är i huvudsak ett skriftligt dokument, men innehåller ofta bilder och andra illustrationer för att tydliggöra förhållanden och olika förslag.

När ett program utarbetas ska ett samråd genomföras efter samma regler som då ett planförslag tas fram.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §**

Om ett program har upprättats ska detta redovisas vid samrådet om förslaget till detaljplan.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 13 §**



## Samråd av detaljplan

Förslag till detaljplan ska upprättas i samråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner och andra som berörs eller kan bidra med viktig information. Samrådet är det skede då förslaget till detaljplan successivt blir alltmer konkret. Syftet med samrådet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns inom det aktuella området, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka det. Samrådets form kan se olika ut och anpassas till den aktuella situationen. Resultatet av samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse.

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med olika intressenter. Det gäller såväl när nya planer upprättas som när äldre detaljplaner ändras och upphävs. Syftet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns om det aktuella planområdet, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka arbetet. Det är värdefullt att inleda samrådet tidigt i processen innan förslaget fått färdig form och det har skett låsningar.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 12 §**

Samråd behövs dock inte alltid när det är fråga om ett detaljplaneförslag som enbart avser verksamheter som har eller ska tillståndsprövas enligt miljöbalken eller enbart gäller åtgärder som har eller ska prövas genom planer för järnväg eller väg. I sådana fall krävs samråd om prövningen av det andra ärendet är avslutad och den miljökonsekvensbeskrivning som finns i ärendet inte är tillräcklig eller inte längre är aktuell för detaljplaneärendet eller om samråd i det andra ärendet inte har skett med alla dem som omfattas av samrådskravet för detaljplan.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 16 §**

## Samrådskretsen

Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Kända sakägare och kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs, vissa kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget ska få tillfälle till samråd.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §**

För detaljplaner som tas fram med enkelt planförfarande är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt och ger dem tillfälle till samråd.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 15 §**

Samrådskretsen ska avgränsas och redovisas. Detta kan till exempel ske på en karta där man markerar vilka fastigheter som berörs. En fastighetsförteckning beställs från lantmäterimyndigheten. Det är då också viktigt att tänka på att samrådskretsen nästan alltid omfattar fler personer än de som är fastighetsägare. Myndigheter och sammanslutningar som är samrådsparter bör också förtecknas.

## **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8 §**

### **Samrådstillfällen**

Genom att samråda med de intressenter som berörs kan kommunen ta in önskemål och synpunkter och överväga dessa i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet berör många personer har kommunen möjlighet att ordna ett offentligt möte eller en samrådsutställning. Om endast ett fåtal personer berörs kan ett utskick av detaljplaneförslaget och en telefonkontakt eller ett personligt möte på platsen vara en lämplig form för samråd. Hur många samrådstillfällen som behövs varierar beroende på hur komplicerad planeringsuppgiften är.

Under samrådet ska kommunen redovisa detaljplaneförslaget och motiven till förslaget. Kommunen ska också redovisa konsekvenserna av detaljplaneförslaget (prop 2009/10:170 sid 444), relevanta planeringsunderlag och eventuellt program.

## **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 13 §**

### **Länsstyrelsens roll**

Länsstyrelsen ska under samrådstiden ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av bestämmelserna i 2 kap PBL och verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken tillgodoses.

Länsstyrelsen ska också verka för att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken följs, att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, att mellankommunala intressen samordnas och att bebyggelse och byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Detta innebär att länsstyrelsen dels har ett uppdrag att samordna olika och ibland motstridande statliga intressen och dels har en generell skyldighet att ge råd till kommunerna.

## **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 14 §**

Länsstyrelsens ansvar att företräda och samordna statens intressen i planeringen innebär att länsstyrelsen under samrådet ska hålla berörda statliga myndigheter underrättade om planarbetet. De myndigheter som har synpunkter på förslaget ska framföra dem till länsstyrelsen.

( prop.2009/10:170 s. 236)

## **Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 1 §**

## Samrådshandlingar

Under samrådsskedet ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan. Förslaget ska bestå av en plankarta med tillhörande bestämmelser. Till plankartan ska det finnas en planbeskrivning som ska innehålla de uppgifter som behövs för att man ska kunna tolka och genomföra planen. Vid samrådet ska skälen för förslaget, planeringsunderlaget och följderna av förslaget redovisas. Finns det ett särskilt program ska också detta redovisas. Om ett förverkligande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska handlingar som visar miljöbedömningen redovisas. Resultatet av samrådet kring planförslaget redovisar kommunen sedan i en samrådsredogörelse. Om ett förverkligande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven på miljöbedömningar i miljöbalken.

De handlingar som ska finnas under detaljplaneprocessen är preliminära. För att detta ska bli tydligt bör det av de olika planhandlingarna framgå vilken status de har, det vill säga om det är fråga om samråds-, gransknings- eller antagandehandlingar. Det är också viktigt att i planhandlingarna skilja ut vad som formellt är tänkt att omfattas av ett framtida beslut och vad som önskas av eller är ambitioner med den planlagda miljön.

## Plankarta

En detaljplan ska bestå av en plankarta över det område som planen omfattar och de bestämmelser i övrigt som behövs. Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp för särskilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden. Om det behövs för att planen ska bli tydlig får regleringen av exempelvis fastighetsindelningen redovisas på en särskild plankarta.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 30 §**

## Planbeskrivning

Till plankartan ska det finnas en planbeskrivning som ska innehålla de uppgifter som behövs för att planen ska kunna tolkas och genomföras. Av planbeskrivningen ska det vidare gå att utläsa vilka planeringsförutsättningar som gäller och vilket syfte planen har. I planbeskrivningen ska kommunen också ange vilka överväganden som legat till grund för planens utformning och om planen avviker från översiktsplanen. Det illustrationsmaterial som behövs för att lättare tolka planen redovisas också i planbeskrivningen.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 31,33 §§**

## Samrådsredogörelse

Resultatet av samrådet kring planförslaget ska redovisas i en samrådsredogörelse. Om detaljplanens genomförande kan antas medföra

betydande miljöpåverkan ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven i miljöbalken om miljöbedömningar.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17 §**

#### **Planeringsunderlag**

Kommunen ska under samrådet även redovisa de planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Med planeringsunderlag menas till exempel olika typer av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, ägostruktur, befintliga planförhållanden och statistiska uppgifter.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 13 §**

## Samrådsredogörelse

Resultatet av samrådet om ett detaljplaneprogram eller ett förslag till detaljplan ska redovisas i en samrådsredogörelse. Den ska i princip innehålla alla förslag och synpunkter som kommit fram under samrådets gång och kommunen ska motivera sina ställningstagande till dessa. Synpunkter som inte har tillgodosetts ska ges en tydlig motivering så att inte onödiga missförstånd uppstår. Om förverkligandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska samrådsredogörelsen utformas så att den uppfyller kraven om miljöbedömning av planer enligt miljöbalken.

De synpunkter på ett förslag till detaljplan som kommit fram under samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse. Där dokumenterar kommunen alla förslag och synpunkter och redovisar i vilken utsträckning kommunen avser att tillgodose dem i detaljplanen. Samrådsredogörelsen ligger till grund för och motiverar planförslaget och ska sedan finnas tillgänglig tillsammans med planförslaget vid granskningen av detaljplanen. För detaljplaner som har tagits fram med enkelt planförfarande är det tillräckligt att redovisningen av samrådet görs i kommunens granskningsutlåtande.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17 §**

Om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan och detta har tagits upp i samband med samrådet ska samrådshandlingen utformas så att den uppfyller kraven om miljöbedömning av planer enligt miljöbalken.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17 §**

Av samrådsredogörelsen bör särskilt framgå vilka synpunkter som inte har kunnat beaktas i planförslaget och skälen till detta. Synpunkter som kommer fram vid till exempel möten och diskussioner eller på annat sätt framförts till kommunen ska även de dokumenteras i samrådsredogörelsen. (Jfr. Prop 1985/86: 1 sid 611)

## Kommunen upprättar samrådsredogörelsen

Det är kommunen som ansvarar för att samrådsredogörelsen upprättas. Detta gäller även om kommunen har anlitat en konsult för att utarbeta den.

Om kommunen anlitar konsulter är det viktigt att det inte uppstår någon jävsituation eller att offentlighetsprincipen sätts ur spel. Om till exempel allmänheten vill utnyttja sin rätt att ta del av offentliga handlingar kanske dessa inte alltid finns tillgängliga på kommunen om ärendet hanteras av en konsult. Att använda konsulter istället för egen personal ställer höga krav på kommunens förmåga att skriva avtal som innebär att svårigheter klaras ut på förhand. (Jfr Prop 1985/86:1 s 794)

## Granskning av detaljplan

Efter att detaljplanen har varit ute på samråd och innan den kan antas ska den vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att kommunen ger myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på det slutliga planförslaget. Kommunen ska meddela berörda var planförslaget finns tillgängligt för granskning. Eventuella synpunkter på förslaget ska lämnas in skriftligen till kommunen. Efter granskningstiden ska kommunen sammanställa synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Efter det att detaljplanen har varit föremål för samråd ska förslaget finnas tillgängligt för granskning i minst tre veckor. Då visas de ändringar som samrådet om planförslaget har medfört och som arbetats in i planhandlingarna.

## Granskning

Under granskningstiden ska kommunen se till att förslaget, tillsammans med samrådsredogörelsen och annat underlag, finns tillgängligt för den som vill granska det. Var förslaget hålls tillgängligt och hur länge ska framgå av en kungörelse via annons i en ortstidning och via anslag på kommunens anslagstavla.

Av kungörelsen ska det även framgå vilket område detaljplanen avser, om förslaget avviker från översiktsplanen och om någon kan behöva avstå eller upplåta mark utan ersättning. Det ska framgå att den som vill kan lämna synpunkter på förslaget under granskningstiden, till vem synpunkterna ska lämnas och att den som inte senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 19 §**

Kommunen ska också skicka ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och till hyresgästorganisationer. Ett sådant meddelande ska också sändas till de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. Dessutom ska kommunen skicka planförslaget och samrådsredogörelsen till länsstyrelsen och de kommuner som berörs.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 20 §**

För ett detaljplaneförslag som enbart avser verksamheter som har eller ska tillståndsprövas enligt miljöbalken kan granskningsprocessen till viss del samordnas med den process som ska ske i det andra ärendet. En sådan möjlighet till samordning finns också för detaljplaneförslag som enbart gäller åtgärder som har eller ska prövas genom arbetsplan enligt väglagen eller järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 19,21,23 §§**

## Granskning vid enkelt planförfarande

För detaljplaner som tas fram med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens femte kapitel

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7 §

är det tillräckligt att kommunen ger bland annat länsstyrelsen och kända sakägare tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter. Granskningstiden kan göras kortare om alla berörda är överens. Någon kungörelse behövs inte vid enkelt planförfarande.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 18 §

## Granskningsutlåtande

Efter granskningstiden ska kommunen sammanställa de skriftliga synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Det ska också innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23 §

Granskningsutlåtandet eller ett meddelande om var det finns tillgängligt ska sändas till alla dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 24 §

Om granskningen medför att större ändringar måste göras i planhandlingarna krävs det en förnyad granskning.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 25 §

## Länsstyrelsens roll

För länsstyrelsen finns en lagstadgad skyldighet att under granskningen yttra sig över planförslaget om det enligt länsstyrelsens bedömning finns en risk att förslaget senare kan komma att överprövas enligt bestämmelserna om tillsyn över kommunala beslut. Länsstyrelsen ska därför under granskningstiden bedöma bland annat om detaljplaneförslaget tillgodoser riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken, om miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken inte följs eller om upphävande av strandskydd sker i strid med bestämmelserna i miljöbalken.

### Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 22 §

## Granskningsutlåtande

När granskningstiden för ett planförslag löpt ut ska kommunen sammanställa de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande tillsammans med de förslag kommunen har med anledning av synpunkterna.

Granskningstiden är minst tre veckor. Under denna tid ska kommunen hålla planhandlingarna tillgängliga för granskning. Därefter ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande. Där ska kommunen redovisa de skriftliga synpunkter som inkommit till kommunen under granskningstiden och kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23 §**

Granskningsutlåtandet, eller ett meddelande om var det finns tillgängligt, ska sändas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 24 §**

Om det är ett stort antal personer som ska meddelas finns det vissa möjligheter att informera dem på annat sätt än genom att skicka meddelande till var och en.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 35-37 §§**

Om inte granskningsutlåtandet har skickats till länsstyrelsen redan direkt efter det att utlåtandet ställts samman, finns det ett krav att kommunen ska skicka granskningsutlåtandet till länsstyrelsen tillsammans med meddelandet om att planen har antagits.

## Specialfall

Om granskningsutlåtandet gäller en detaljplan som är förenlig med översiktsplanen och enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av miljöbalken, ska granskningsutlåtandet också behandla de skriftliga synpunkter som kommit in i det andra ärendet och som har betydelse för detaljplaneprovningen. Detta gäller under förutsättning att kungörandet av förslaget till detaljplan har samordnats med kungörandet av ärendet om tillståndsprövning.

### **Miljöbalk (1998:808) 9 kap 6 §**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23 §**

Samma sak gäller för en detaljplan som är förenlig med översiktsplanen och enbart gäller en åtgärd som har prövats eller ska prövas genom upprättandet av en arbetsplan enligt väglagen eller en järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23 §**





## Antagande av detaljplan

Det är kommunens högsta beslutande organ, kommunfullmäktige, som ska anta detaljplaner. Fullmäktige kan i vissa fall delegera sin befogenhet till byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen. Det kan ske för planer som inte är av principiell betydelse eller i övrigt inte är av större vikt, det vill säga sådana planer och framför allt ändringar av planer som är av rutinkaraktär eller av mindre intresse från allmän synpunkt. Det gäller bland annat planer som kan handläggas med enkelt planförfarande.

En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 27 §**

Ett förslag till detaljplan kan medföra att någon drabbas av en viss bestämd form av skada. Kommunen får då förelägga den som drabbats av skadan att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Kommunen får inte anta detaljplanen innan tidsfristen för anmälan av anspråk har löpt ut.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 26,28 §§**

Om kommunen har ansökt om att länsstyrelsen ska pröva en fråga om skyldigheten för en markägare att utan ersättning upplåta eller avstå mark eller annat utrymme, får kommunen inte anta detaljplanen innan länsstyrelsens beslut vunnit laga kraft.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 28 §**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 5 §**

När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om detta till

- länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten
- de kommuner och regionplaneorgan som är berörda
- de kända sakägarna som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda eller som har rätt att överklaga på grund av att detaljplaneförslaget har ändrats efter granskningstiden
- de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs
- kända hyresgästorganisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen
- ideella föreningar som enligt trettonde kapitlet plan- och bygglagen får överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 12,13 §§**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 29 §**

När det gäller bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar ska meddelande skickas under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Meddelandet ska innehålla ett protokollsutdrag med beslutet och upplysningar om vad den som vill överklaga beslutet måste göra. Till länsstyrelsen ska kommunen inte bara skicka meddelandet om att planen har antagits utan också granskningsutlåtandet. Detta gäller dock inte om granskningsutlåtandet har skickats tidigare.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 29 §**

Meddelandet ska skickas till alla senast dagen efter det att justeringen av protokollet som innehåller beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 30 §**

Är det ett stort antal personer som ska meddelas finns det vissa möjligheter att informera dem på annat sätt än genom att skicka meddelande till var och en.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 35-37 §§**

## När en detaljplan vinner laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. Utgångspunkten för när ett beslut om detaljplan vinner laga kraft är den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Den viktigaste följden av att ett beslut om detaljplan vinner laga kraft är att detaljplanen får genomföras. Kommunen har vissa skyldigheter i samband med att en antagen detaljplan vinner laga kraft. Bland annat ska planhandlingarna skickas till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 16 §**

Men för att detaljplanen ska vinna laga kraft krävs också att länsstyrelsen har beslutat att inte på eget initiativ pröva planen. Detta beslut ska länsstyrelsen fatta inom tre veckor från det att länsstyrelsen fått ett meddelande från kommunen om antagandebeslutet.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 10 §**

Kommunen är skyldig att skicka detta meddelande senast dagen efter det att justeringen av det protokoll som innehåller beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 30 §**

I de fall antagandebeslutet överklagas eller länsstyrelsen beslutar att på eget initiativ överpröva kommunens antagandebeslut, vinner beslutet inte laga kraft förrän dessa ärenden är avgjorda och planen är godkänd. Vid en prövning i högre instans fastställs tidpunkten för laga kraft med utgångspunkt i när berörda fått del av den högre instansens beslut. Beslutet vinner då laga kraft tre veckor efter den tidpunkten om ingen överklagat vidare under tiden. Slutligen vinner beslutet laga kraft när möjligheterna att överklaga är uttömda och ärendet är avgjort och planen är godkänd.

## **Kommunens ansvar**

När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft ska kommunen anteckna detta datum på planhandlingarna.

Om den myndighet som ska pröva ett överklagande har meddelat ett förordnande om att det överklagade beslutet får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av överklagandet så ska datumet för förordnandet antecknas på planhandlingarna.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 32 §**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 17 §**

Kommunen ska snarast möjligt skicka detaljplanen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, om det inte är uppenbart obehövt. Om kommunen inte kan skicka handlingarna inom två veckor ska man genast underrätta båda myndigheterna om innehållet i handlingarna. Kommunen behöver dock inte skicka handlingarna till länsstyrelsen om länsstyrelsen har rutiner för att ta del av handlingarna på annat sätt och därför har beslutat att handlingarna inte behöver skickas.

### **Plan- och byggförordning (2011:338) 2 kap 8 §**

Kommunen ska också med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning och då bland annat upplysa om att talan ska väckas inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap 5 §**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 32 §**

Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning.

## **Processen för detaljplan 1 januari 2015**

Den 1 januari 2015 förändras processen för att ta fram en detaljplan. Intentionen med förändringarna är att planprocessen ska bli effektivare.

Bildspelet under rubriken Dokument i Relaterad information beskriver detaljplaneprocessen från den 1 januari 2015. Bildspelet förklarar förfarandena schematiskt, och de främsta förändringarna. Detta är ett första steg i Boverkets vägledning kring detaljplaneprocessen på de av Riksdagen antagna delarna av propositionen En enklare planprocess 2013/14:126. Boverket arbetar med att ta fram en mer detaljerad vägledning om detaljplaneprocessen. Det finns även en kortversion av bildspelet, som presenterades på webbseminariet den 7 oktober, att ladda ner under rubriken Dokument i Relaterad information.

Bildspelen är fria att ladda ner och använda.