



Detaljplaners ärendegång

Uppdaterad 24.1.2022

Anhållan

I samband med att en anhållan om detaljplan eller detaljplaneändring kommer in till kommunen skickas en kopia av anhållan till kommunens planläggare för utlåtande.

Styrelsens behandling av anhållan

Efter att utlåtande över anhållan om detaljplan eller detaljplaneändring har kommit från planläggaren tas ärendet upp till behandling i kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen har då att ta ställning till om anhållan ska beviljas eller avslås. I detta skede kan frågan om godkännande av planläggare behandlas om planläggaren föreslår att detaljplanen eller detaljplaneändringen ska göras av kommunen eller om sökanden föreslår en annan planläggare i sin anhållan.

Godkännande av planläggare

Om kommunstyrelsen beslutar bevilja anhållan, och inte tagit ställning till godkännande av planläggare i samband med behandlingen av anhållan, ska godkännande av planläggare ske vid ett separat beslut.

Planens målsättningar

Om detaljplanen eller ändringen görs för en extern part ska målsättningar för detaljplanen godkännas av kommunstyrelsen. Om kommunen upprättar en detaljplan på egen mark behöver inte separata målsättningar antas.

Samråd

När det anses ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse ska samråd hållas där ett utkast till detaljplanen presenteras och där andra kommuner, myndigheter, juridiska personer och enskilda som berörs av förslaget ges tillfälle att yttra sig antingen muntligen eller skriftligen, se 30 § plan- och bygglagen (PBL) (ÅFS 2008:102). Om osäkerhet råder gällande behov av samråd, ta då kontakt med kommunens planläggare och efterhör dennas åsikt. Beslut om att hålla samråd fattas av kommunstyrelsen. Gällande delgivning om samråd och tidsfrister, se 8 § plan- och byggförordningen (PBF) (ÅFS 2008:107). Om ett samråd har hållits ska resultatet av hörandet och de förslag som med anledning av synpunkterna som framförts vid samrådet redovisas då planförslaget ställs ut.

Utställande av planförslag

Kommunstyrelsen tar ställning till att ställa ut ett planförslag till allmänt påseende och kan begära in utlåtanden från olika instanser. Byggnämnden hörs i regel vid utställande av samtliga planer, medan kommunens planläggare hörs då planer utarbetas av externa planläggare. Detaljplaner och detaljplaneändringar ställs ut till allmänt påseende under 30 dagar, se 31 § PBL gällande delgivning av utställd detaljplan. Undantaget från regeln om 30 dagars utställningstid är detaljplaneändringar av teknisk karaktär vilka ställs ut under 14 dagar. En detaljplaneändring av teknisk karaktär består av ändringar som inte påverkar tomt- eller kvartersindelning, byggnaders våningstal eller tomters exploateringstal utan utgörs av exempelvis ändring av avlopps- eller annan ledning, taklutning etc.

Planens utställande

Under planens utställningstid finns planen framlagd till allmänt påseende på kommunkansliet och på kommunens webbplats. Om anmärkningar inkommer under utställningstiden skickas dessa till planläggaren för bemötande. När planläggaren kommit med ett eventuellt bemötande lyfts ärendet till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsens behandling efter att planen varit utställd

Efter att planen varit utställd tar kommunstyrelsen ställning till eventuella inkomna anmärkningar och beslutar om de ska tas i beaktande eller lämnas utan åtgärd utgående från planläggarens bemötande.

Om detaljplanen eller detaljplaneändringen är inom ett område som är delgeneralplanerat antar kommunstyrelsen planförslaget. Detta enligt 49 § i förvaltningsstadgan för Jomala kommun. Besvär över styrelsens beslut att anta en detaljplan eller detaljplaneändring söks genom kommunalbesvär. Observera att 98 § PBL angående att ändring söks genom kommunalbesvär även är tillämplig fastän detaljplan eller detaljplaneändring antas av kommunstyrelsen.

Om detaljplanen eller detaljplaneändringen är utanför delgeneralplanerat område tar kommunstyrelsen ställning till att föreslå fullmäktige att anta detaljplanen eller detaljplaneändringen med eventuella ändringar som behandlingen av anmärkningarna har föranlett. I de fall det rör sig om tekniska ändringar av en detaljplan så antar kommunstyrelsen planförslaget i detta skede. Besvär över styrelsens beslut att anta en detaljplaneändring av teknisk karaktär söks genom kommunalbesvär.

Markanvändningsavtal

Om detaljplanen eller detaljplaneändringen förutsätter byggande av kommunalteknik, gator, färdigställande av parkområden, anläggande av lekplatser eller någon annan åtgärd som krävs för att förverkliga detaljplanen eller ändringen ska ett markanvändningsavtal alltid ingås med exploatören. Med anledning av 57 § PBL kräver Jomala kommun alltid att allmänna områden såsom gator, parker och områden för samhällsserviceteknik i samband med antagande av detaljplan eller detaljplaneändring överläts till kommunen kostnadsfritt. Marköverlåtelse av allmänna områden regleras i markanvändningsavtalet. Markanvändningsavtal ingås endast med lagfaren fastighetsägare till den eller de fastigheter som berörs av markanvändningsavtalet. Kommunstyrelsen beslutar om och godkänner markanvändningsavtal i samband med antagande av detaljplaner och detaljplaneändringar inom delgeneralplanerade områden eller annars när kommunstyrelsen är behörig att ändra en detaljplan, se 49 § i förvaltningsstadgan för Jomala kommun. För detaljplaner eller detaljplaneändringar utanför delgeneralplanerat område ska markanvändningsavtalet godkännas av kommunfullmäktige i samband med att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Markanvändningsavtal benämndes tidigare som planläggningsavtal.

Kommunens beslut att anta detaljplan eller detaljplaneändring

Kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige tar slutligen ställning till antagande av detaljplan eller ändring av detaljplan. Om detaljplanen eller detaljplaneändringen är inom ett område som är delgeneralplanerat antar kommunstyrelsen planförslaget. Om detaljplanen eller detaljplaneändringen är utanför ett område som är delgeneralplanerat antar kommunfullmäktige planförslaget. Detaljplanen eller detaljplaneändringen renritas i enlighet med eventuella ändringar som sker i samband med behandling av anmärkningar eller övriga

ändringar som beslutas politiskt. Ändring av kommunstyrelsens eller kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan eller detaljplaneändring söks genom kommunalbesvär.

Fastställda planer/laga kraft

Efter att sista instans (kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige) har fattat beslut om att anta detaljplan eller detaljplaneändring löper besvärstiden under 30 dagar (kommunalbesvär). Under denna tid kan besvär inkomma till Ålands förvaltningsdomstol och planen vinner då inte laga kraft innan Ålands förvaltningsdomstol har meddelat beslut i ärendet och besvärstiden för förvaltningsdomstolens beslut löpt ut. Om det däremot inte kommer in några besvär till Ålands förvaltningsdomstol under besvärstiden har planen vunnit laga kraft och planen kan fastställas. Planen distribueras därefter till kunden, byggnadsinspektören, arkivet, kommunsekreteraren, lantmäteriverket (både på Åland och i Åbo), landskapsregeringen och Ålands elandelslag. Härmed är ärendet avslutat.