

Ändring av detaljplan



BOVERKETS ALLMÄNNA RÅD 1991:2

Ändring av detaljplan

Beställningsadress:

Allmänna Förlaget, Kundtjänst, 106 47 Stockholm
Telefon 08-739 96 30, Telefax 08-739 95 48

Upplaga 1:1 1991

ISBN 91-38-12657-5

Tryck: Lagerblads Tryckeri AB, Karlshamn

Omslag: Layout Lenn & Ander, Karlskrona

Foto: Lantmäteriverket 1983. Godkänd för spridning 1991-09-10

Teckningar: Ylva Bengtsson

Layout: Ann Kjellertz

FÖRORD

I anslutning till PBL-reformen 1987 gav dåvarande Planverket ut en serie handböcker, bl a "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser". Denna handbok har fått stor betydelse för såväl utformning av planhandlingar som för förfarandet. Boverket har för avsikt att kontinuerligt och successivt aktualisera dess innehåll. Det kommer att ske i form av en serie mindre skrifter med allmänna råd om tillämpningen av PBL:s föreskrifter rörande detaljplan och områdesbestämmelser; skrifter som tillsammans utgör en handbok.

I denna skrift, som ingår i serien, ges råd och exempel rörande ändring av detaljplan. Det som står under rubriken "Ändring till detaljplan" sid 130-132 i ovannämnda handbok, handlar med nu gällande synsätt om att ersätta äldre plan med ny detaljplan, inte om "ändring".

Skriften vänder sig i första hand till kommunernas handläggare och ritpersonal, länsstyrelsernas handläggare samt till konsulter som arbetar med samhällsplanering. De råd som ges i skriften är avsedda att underlätta planarbetet och den efterföljande bygglovsadministrationen. Skriften har utarbetats inom stadsmiljöavdelningen av Ylva Bengtsson och Carl Lignell och med Ingemar Palm, Scandiaconsult Syd, som konsult. Underlagen för planexemplen, hämtade från Karlskrona kommun, har fritt bearbetats för sitt pedagogiska syfte utan bindning till verkliga kommunala beslut. Under arbetets gång har, förutom ett flertal praktiker, även Lantmäteriverket och Kommunförbundet lämnat synpunkter.

Karlskrona den 24 september 1991

Gösta Blücher

Carl Lignell

INNEHÅLL

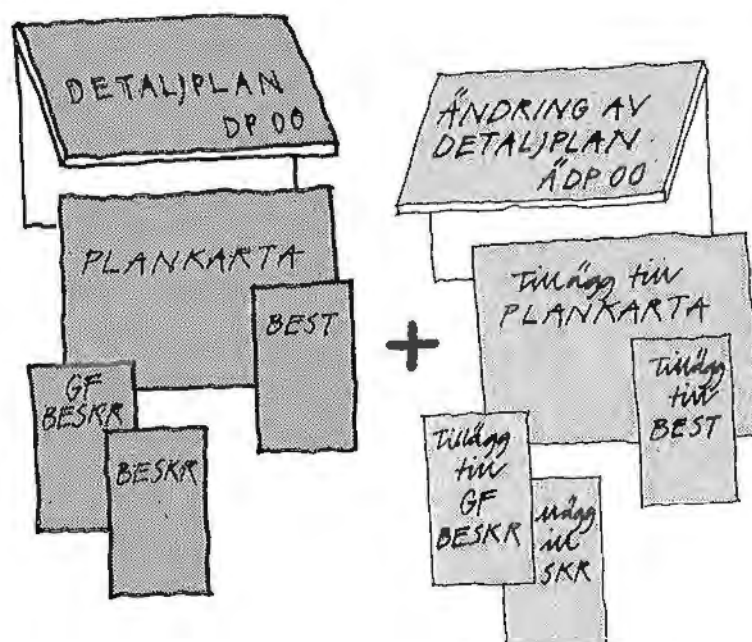
PRAKTISK TILLÄMPNING

LAGÄNDRINGEN	sidan 7
DEFINITIONER	sidan 8
TILLÄMPNINGEN	sidan 10
GENOMFÖRANDETIDEN	sidan 12
PLANHANDLINGARNA	sidan 14
ADMINISTRATIONEN	sidan 16

EXEMPEL

1. Kalvhagen	sidan 18
Användningsbestämmelser m m i gammal regleringsplan	
2. Trummenäs	sidan 22
Exploateringsbegränsning i fritidshusområde	
3. Södra Långö	sidan 26
Bygglovsbefrielse för uthus i villaområde	
4. Delar av Lyckeby	sidan 30
Ändrat huvudmannaskap för allmän plats	
5. Handelshamnen	sidan 34
Reglering av tillfällig markanvändning	

PRAKTISK TILLÄMPNING



LAGÄNDRINGEN

Genom lag (1991:604) om ändring i plan- och bygglagen (1987:10) har 5 kap 12 § PBL fått en ny lydelse bl a genom att ett nytt andra stycke tillfogats. Paragrafen har nu följande lydelse:

5 kap. 12 § Bestämmelserna i 1-4 och 6-10 §§ skall tillämpas även när en detaljplan ändras eller upphävs.

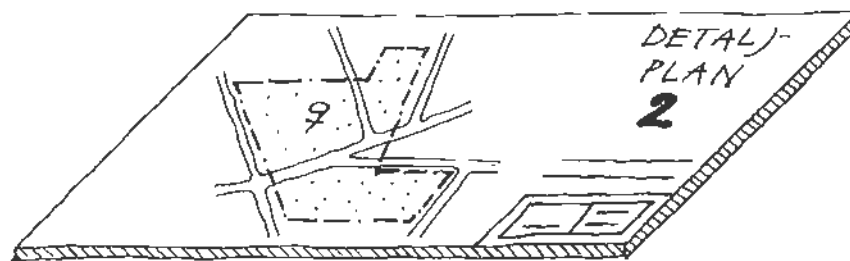
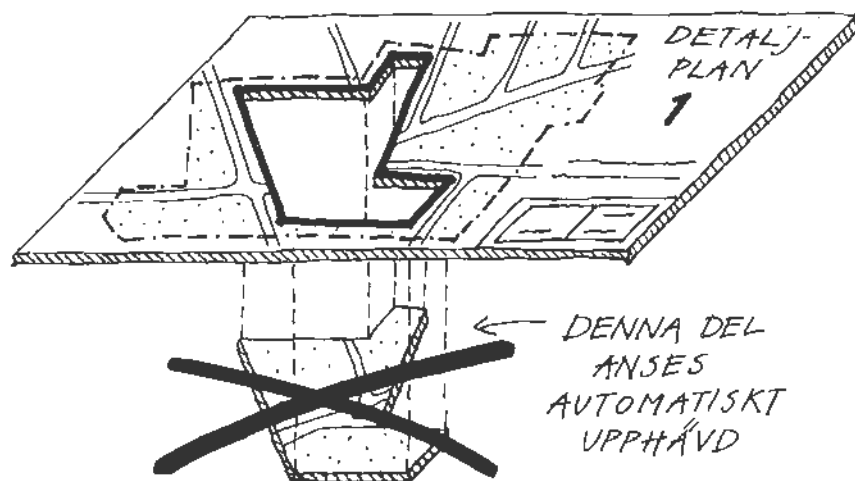
När en detaljplan ändras skall vad som gäller om genomförandetid för planen gälla även för de frågor som planändringen avser. Om det vid planändringen inte gäller någon genomförandetid för planen, skall dock särskild genomförandetid bestämmas enligt 5 § för de frågor som planändringen avser.

Lagändringen som trädde i kraft den 1 juli 1991 (prop. 1990/91:146, BoU 17, rskr. 296), innebär att begreppet ändring av detaljplan givits en annan innebörd än den tidigare vedertagna.

DEFINITIONER

Ersättning av detaljplan

Alltsedan planlagstiftningens tillkomst har "ändring av detaljplan" varit liktydigt med att gällande plan inom ett visst geografiskt område upphävs och ersätts av en aktuell och komplett ny plan för hela området. Varje sådant ärende har innefattat en omprövning av alla frågor som normalt regleras i detaljplan.

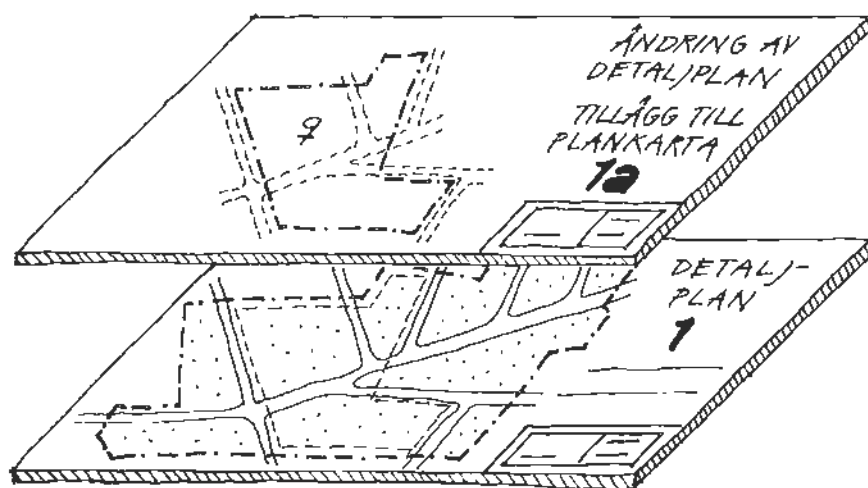


KOMPLETT NY PLAN ERSÄTTER
DEL AV ÄLDRE

Detta förfarande förutses också fortsättningsvis vara det normala sättet att planlägga förändringar i samhället. Att ersätta en äldre detaljplan med en ny skall emellertid inte längre benämnas "ändring" av plan.

Ändring av detaljplan

Lagändringen innebär att "ändring" ges en innebörd som överensstämmer bättre med ordets betydelse. De ursprungliga planhandlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande. Bestämmelser kan på så sätt läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. Fortsättningsvis skall endast denna innebörd förknippas med begreppet **ändra detaljplan**.



TILLÄGGET SKALL LÄSAS TILLSAMMANS
MED ÄLDRE PLAN

TILLÄGGET FÖRÄNDRAR DEN ÄLDRE
PLANENS INNEBÖRD

Större delen av nu gällande detaljplaner har rubriken "Ändring av stads-/byggnadsplanen för ..." Även i regeltex och allmänna råd från andra myndigheter kan begreppet "ändring av detaljplan" förekomma i äldre betydelse. Som sökbegrepp i ett sakregister kan det också bli tvetydigt. För att göra den nya innebörden tydligare föreslås att alla planhandlingar som upprättas för att ändra en detaljplan framgent betecknas "Tillägg till planbestämmelser / plankarta / beskrivning / genomförandebeskrivning." Med "tillägg" avses då själva dokumentet, som i sig även kan innefatta upphävande av något som tidigare gällt.

TILLÄMPNINGEN

Områdessynen

Det är främst behovet av att kunna arbeta med en **områdessyn** som föranlett att lagstiftningen kompletterats och förtydligats. Det är nu möjligt att i ett och samma beslut förändra, lägga till och ta bort bestämmelser med giltighet över ett större detaljplanelagt område med en eller flera planer.

Det som begränsar möjligheterna att ändra är kravet på att ärendena skall kunna hanteras på ett **rättssäkert** och **rationellt** sätt samtidigt som den enskilde lätt skall kunna förstå ändringens innebörd (**tydlig-
het**).

I propositionen exemplifieras tillämpningsområdena

i fråga om **administrativa bestämmelser** med

- ändring av lovplikt,
- ändring av huvudmannaskap för allmän plats,
- tillstånd till exploateringssamverkan,

i fråga om **användningsbestämmelser** med

- komplettering av gamla planer som saknar bebyggelsereglerande innehåll,

i fråga om **utförningsbestämmelser** med

- hänsyns- och varsamhetsregler för kulturmiljöer,
- reglering av tillgänglighetsskapande åtgärder,
- reglering av parkeringsfrågor,
- säkerställande av utrymme för avlopps- eller trafik-tunnlar.

Andra liknande behov, för vilka "ändring av detaljplan" kan vara en lämplig lösning, kan gälla att reglera kompletteringsbebyggelse inom villaområden eller att öka eller minska byggrätten i fritidsområden ev i kombination med att förlänga eller förnya genomförandetid enligt 5 kap 14 § PBL.

I sådana fall då man avser att ändra ändamålet för markanvändningen definitivt, dvs huvudsyftet med den gällande detaljplanen, bör detta ske genom att den gamla planen liksom tidigare ersätts med en ny detaljplan.

Tydlighetskravet

Den medborgare som vill ta del av gällande detaljplan skall kunna göra detta utan risk för missförstånd eller förbiseende. Om planen ändras i flera omgångar, blir handlingarnas samlade innebörd svåröverskådlig och rättssäkerheten kommer i fara. Vid behov av upprepade ändringar leder tydlighetskravet snart nog till att underliggande plan*) bör ersättas med en helt ny.

*) Med **underliggande plan** avses den eller de gällande detaljplaner som utgör utgångsläget för ändringen och som skall fortsätta att gälla jämsides med beslutet om ändring.

Upprepade ändringar leder också till att hänsyn måste tas till fler och fler akter. Risken ökar för att det skall uppkomma situationer då nya och äldre bestämmelser eller beskrivningar får sinsemellan motstridande innehåll.

Enligt Boverkets mening bör endast undantagsvis mer än ett ändringsbeslut överlagras samma geografiska område. I stället kan man, om en andra ändring behövs, arbeta in den tidigare ändringen i de nya ändringsdokumenten. De sammanfattar då alla tillägg som skall gälla (se vidare nedan och sid 12)

Formellt kan flera ändringar överlagras. Om en senare ändring avses ersätta en tidigare ändring, måste därför den som skall ersättas också **uttryckligen upphävas** i planbeslutet.

Förfarandet

Förfarandet vid ändring av detaljplan skiljer sig inte från förfarandet vid upprättande av ny plan. Såväl enkelt som normalt planförfarande kan komma i fråga. Enkelt förfarande förutsätter att ändringen som sådan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. Att överföra bestämmelser oförändrade från en handling till en annan kan alltid ske med enkelt planförfarande.

I handlingar och beslutstexter bör man hålla isär begreppen: **detaljplan, ändring av detaljplan** (som även kan innebära upphävande av vissa bestämmelser) och **upphävande av detaljplan** (som innebär att planen försvinner helt eller inom visst geografiskt område).

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER	
Normalt förfarande 3. ANTAGANDE- SKEDET	Detaljplanområdesbestämmelser för kommun lan upprättad den av
BESLUT AVSER ATT:	
<input type="checkbox"/> ANTA DP ef OB	
<input type="checkbox"/> ANTA TILLÄGG TILL DP	
<input type="checkbox"/> UPPHÅVA DP ef OB	
3.1 ANTAGANDEHANDLINGAR	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser <input type="checkbox"/> planbeskrivning med ill.....
	Sign. _____ Ann _____

I ett och samma planbeslut kan en plan både ändras till vissa delar och upphävas eller utvidgas i andra delar (prop. 1990/91:146 sid 44y). I ett sådant fall är det väsentligt att i alla handlingar klart skilja de områden som ändras från dem som erhåller komplett ny plan.

Vid utställning bör alla planhandlingar som hör till underliggande detaljplaner finnas tillgängliga. Själva ändringsförslaget kan lämpligen tydliggöras med färg på en sammanställd kartbild varav bl a variationer i genomförandetid mellan olika delar framgår.

Berörda sakägare är sådana som berörs av själva ändringen - ej nödvändigtvis alla som berörts av underliggande planer.

GENOMFÖRANDETIDEN

Grundregeln i den nya 5 kap 12 § PBL är att om det finns en genomförandetid för den underliggande planen som fortfarande löper, skall denna tid även gälla för den eller de frågor som en planändring avser. Denna regel gäller även om det skulle återstå mindre än fem år av den löpande genomförandetiden.

Om planändringen i något fall skulle ge upphov till en rätt att genomföra något som kräver längre tid, kan det antas att kommunen är beredd att förlänga genomförandetiden för den berörda delen av planen enligt 5 kap 14 § PBL (prop. 1990/91:146 sid 46n). En ändring som innebär att en byggrätt tillskapas trots att genomförandetiden är kortare än fem år bör inte förekomma (BoU 17 sid 14 ö).

Om en plan ändras i flera omgångar får, på analogt sätt, den sista ändringen samma genomförandetid som ev underliggande tidigare ändring, om dess tid fortfarande löper. En förlängning av genomförandetiden för underliggande plan enligt 5 kap 14 § PBL ger givetvis samma genomförandetid också till alla tidigare ändringsbeslut. Motivet är bl a att olika genomförandetider för samma geografiska område inte skall förekomma.

I situationer där en genom ändringen skapad byggrätt (eller motsvarande exploateringsförmån) inte automatiskt får minst fem års genomförandetid bör, enligt Boverkets mening, **den berörda delen** av underliggande detaljplan ges en till totalt minst fem år förlängd eller förnyad genomförandetid enligt **5 kap 14 § PBL** (Jfr bostadsutskottets uttalande ovan). Ett sådant beslut om genomförandetiden kan lämpligen integreras som en tillagd bestämmelse i själva planändringen.

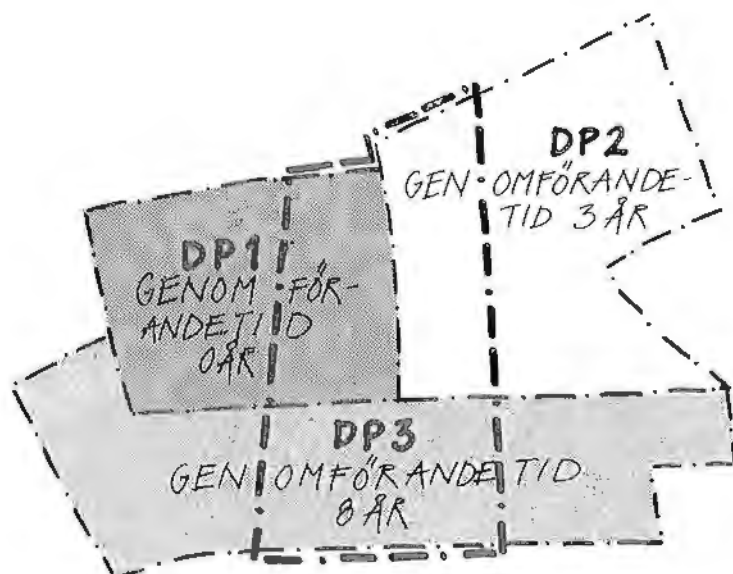
Se exempel 2 sid 26

Se exempel 5 sid 39

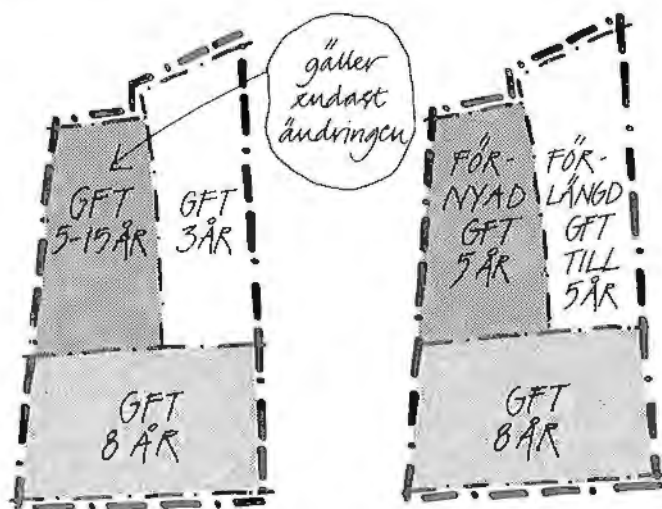
Om något beslut enligt 5 kap 14 § PBL inte är aktuellt och genomförandetiden för den underliggande planen redan har gått ut, krävs en uttrycklig bestämmelse om genomförandetid enligt **5 kap 5 § PBL** för de frågor som planändringen avser.

Att överföra bestämmelser i helt oförändrat skick från ett planbeslut till ett annat påverkar inte några genomförandetider (prop. 1985/86:1 sid 596 m)

GENOMFÖRANDETID (TVÅ FALL)



Utgångsläge: En ändring berör delar av tre underliggande detaljplaner med olika genomförandetider.



Fall 1: Ingen exploateringsförmån behöver tryggas.

Ex : Genom ändringen införs viss lovplikt.

Befintliga genomförandetider (gft) gäller även för ändringen. I de fall genomförandetiden gått ut bestäms en ny tid (5 - 15 år) för själva ändringen.

Fall 2: Exploateringsförmån behöver tryggas.

Ex : Genom ändringen ges rätt till vindsinredning.

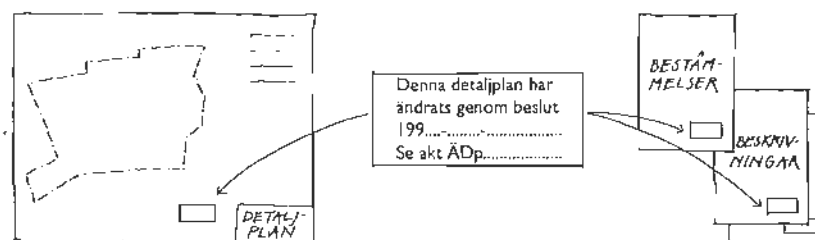
Om byggrätt skapas genom ändring bör genomförandetiden för ändringen och den del av underliggande plan som berörs vara minst fem år. I detta fall förnyas genomförandetiden för del av detaljplan 1 och förlängs för del av detaljplan 2 till totalt fem år enligt 5:14 PBL.

PLANHANDLINGARNA

Jämfört med att upprätta ny plan är "ändring av detaljplan" mindre krävande främst genom ett reducerat behov av utredningar och handlingar. Utan att eftersätta tydligheten bör enkelt framställda handlingar kunna användas, t ex kartmaterial från underliggande plan. Det är dock väsentligt att **respektera gällande handlingars egenskaper av urkunder**. Påteckningar eller andra förändringar får inte göras så att det uppstår tvekan om de olika beslutens innebörd. Detta gäller inte bara original utan även t ex den film som används för duplicering av kartbilder.

Ett praktiskt och godtagbart ingrepp i äldre handlingar kan vara en stämpel, som anger att planen ändrats och som hänvisar till ändringsakten.

Se exempel 3 sid. 30



I de ursprungliga handlingarna anges att planen ändrats med hänvisning till akten med tilläggsdokument.

Plankartan

Se exempel 3 sid. 29

Plankarta är inte obligatorisk. Hänvisning torde ofta kunna göras till den underliggande planens plankarta. Om karta behövs kan kartunderlaget anpassas till den avsedda ändringens innebörd; t ex kan ekonomiska kartan eller registerkartan vara ändamålsenlig. Huvudsaken är att tilläggets geografiska räckvidd blir entydigt redovisat. Detta kan också ske verbalt, men bör i så fall kompletteras med en illustration exempelvis på en sammanställningskarta över gällande planer eller en registerkarta.

Se exempel 2 sid. 25

Se exempel 4 sid. 32

Om tillägget endast berör en del av underliggande plan, kan planändringens gräns inritas på en kopia av den berörda delen av planens kartbild. Om denna kartbild inte längre stämmer med verkligheten kan planhandlingarna kompletteras med ett utsnitt av aktuell grundkarta.

Se exempel 1 sid. 20

Se exempel 5 sid. 39

Innebär ändringen en förändring av den formella planbilden, krävs stor omsorg för att tydlighetskravet inte skall eftersättas.

Bestämmelserna

Behovet av särskild plankarta för ändringsbeslutet kan elimineras eller förenklas om nya bestämmelser kan hänföras till sådana symboler, som redan finns i underliggande plans plankarta. Symbolerna tillåts då stå för annat innehåll än det nu gängse. Om planen är tillkommen enligt äldre lagstiftning, kan det vara praktiskt att anpassa sig till äldre tradition för bestämmelsernas formulering. Man kan göra avkall på ambitionen, att varje egenskap som regleras skall återfinnas under vedertagen rubrik.

Se exempel 3 sid. 29

Planbeskrivningen / Illustrationerna

Planbeskrivningen kan begränsas till en framställning av syftet med och konsekvensen av ändringen såvida inte själva ändringen också behöver förklaras. En illustration kan på ett tydligt sätt förmedla vad som gäller och vad som avses att gälla. Det kan framställas t ex med hjälp av kartbild och pratbubblor.

Se exempel 5 sid 36

Genomförandebeskrivningen

Genomförandebeskrivningen är obligatorisk. Ibland räcker det med ett konstaterande att inga genomförandefrågor uppstår genom ändringen. En uppföljning av checklistan (Boken om detaljplan sid 144) leder dock vanligen till kommentarer i några frågor. Genomförandetidens innebörd för olika delar av planområdet behöver klargöras och motiveras (se sid 13). Ändring av byggrätten kan väcka frågor om fastighetsbildning och ekonomi. Mark som kan komma att tas i anspråk tvångsvis skall alltid särskilt redovisas.

Se exempel 4 sid 33

Fastighetsförteckningen

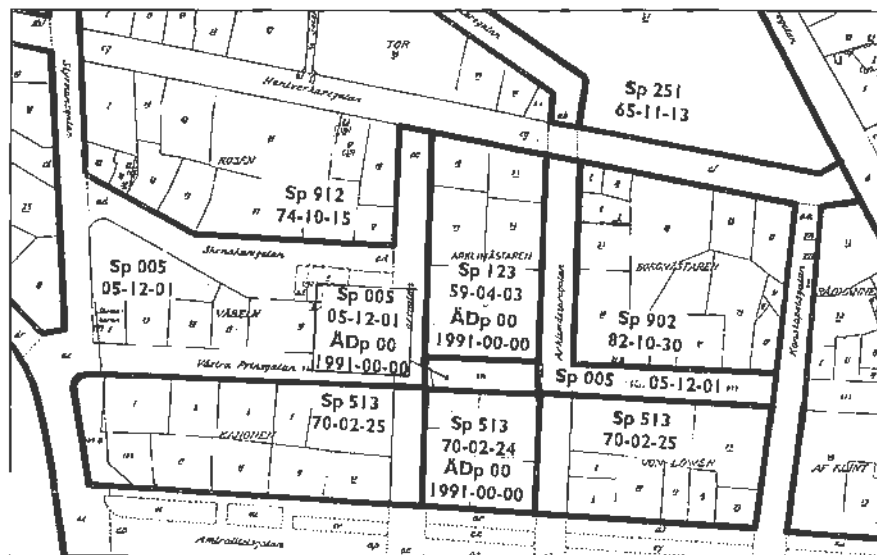
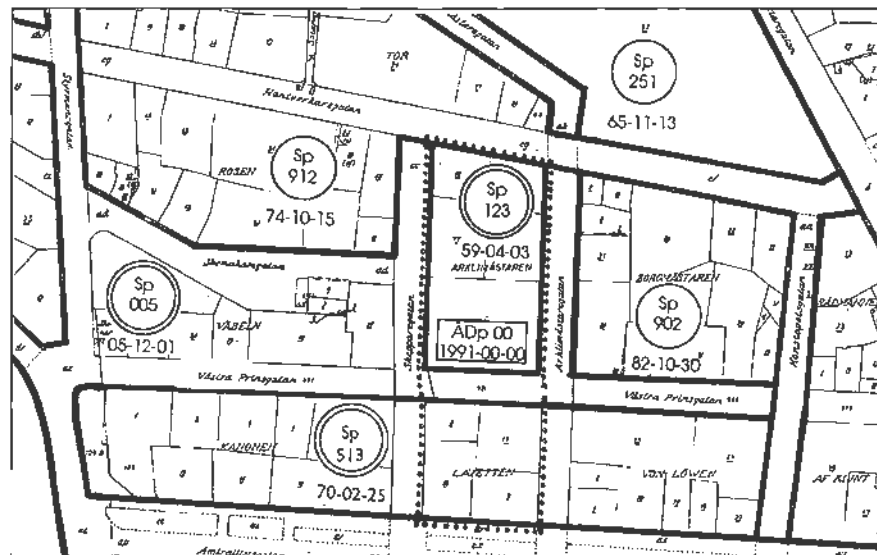
En fastighetsförteckning skall upprättas, om det inte är uppenbart onödigt (5 kap 19 § PBL).

ADMINISTRATIONEN

För att bli klar över hur en viss plats är reglerad i detaljplanehänseende, behöver man ta fram alla planhandlingar som gäller för platsen och dess omgivning. Detta förutsätter att det hos byggnadsnämnden finns ett ständigt aktuellt kartverk där man kan utläsa var de olika planerna gäller. Fastighetsregistermyndigheten håller ett eget kartverk.

I det övre exemplet på sammanställningskarta har ändringen markerats med avvikande gräns och beteckningsfigur. De planer som belastas av ändringen har markerats med dubbel beteckningsfigur. Det blir snabbt mycket svårt att med denna teknik göra entydiga redovisningar om antalet överlagringar ökar. I det andra fallet (nedre bilden) används endast en typ av gränsmarkering. I varje uppkommande ruta noteras samtliga planer som gäller just där. Endast kartskalen sätter då gräns för hur många lager som kan redovisas.

Vid ADB-hantering av planinformation kan man normalt få akthänvisningar noterade på varje berörd fastighet.



EXEMPEL

Samtliga exempel bygger på faktiska situationer, men är tillrättalagda för sitt pedagogiska syfte helt oberoende av kommunens verkliga avsikter. Redovisade planhandlingar skall läsas som **utdrag ur** verkliga handlingar. Sådant har utelämnats som inte har med det aktuella ämnet att göra.

Kommentarer till exemplen kan sökas i huvudtexten via hänvisningar i marginalen. De olika exemplen behandlar följande huvudfrågor:

Ex 1. Kalvhagen:

Införande av användningsbestämmelser samt hänsynsbestämmelser i gammal stadsplan, som saknar bebyggelsereglerande innehåll.

Ex 2. Trummenäs:

Införande av en och samma byggrätt per tomt inom ett fritidshusområde, som tidigare reglerats i olika byggnadsplaner med varierande tillåten byggnadsarea per tomt.

Ex 3. S. Långö:

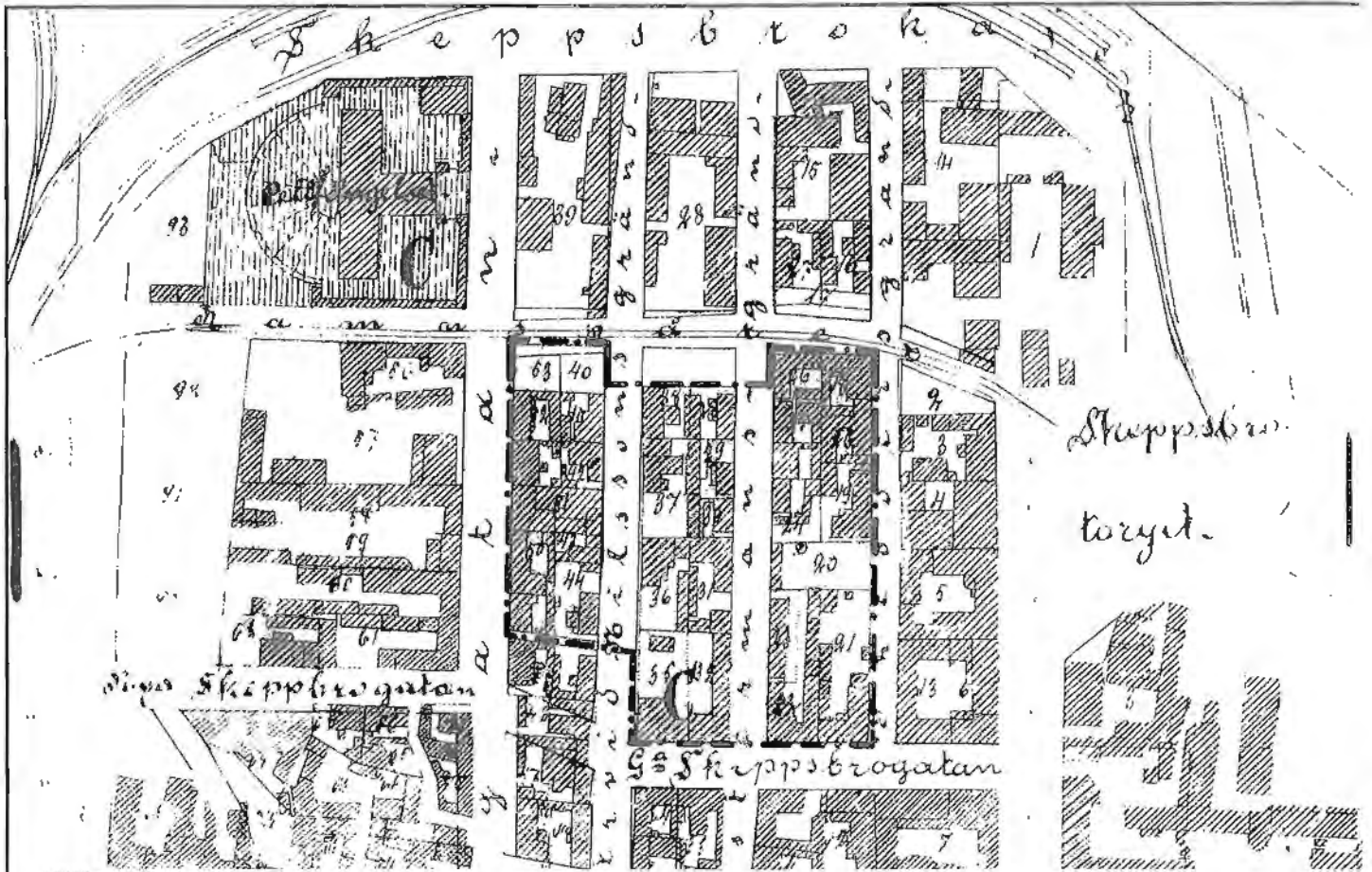
Bygglovbefrielse på vissa villkor för uthus inom ett äldre villaområde.

Ex 4. Lyckeby:

Överförande av ansvaret för allmän plats från vägförening till kommunalt huvudmannaskap (blandning av stads- och byggnadsplaner).

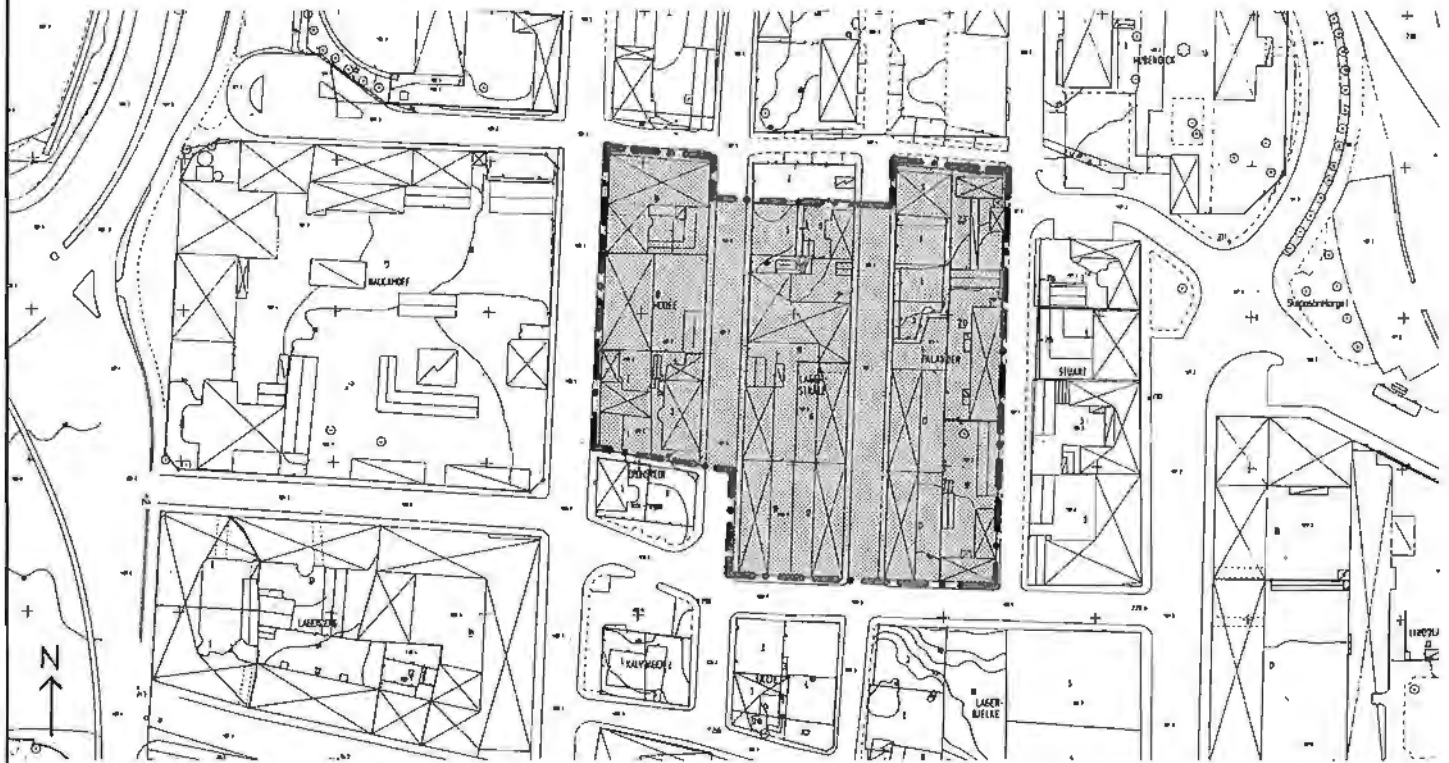
Ex 5. Handelshamnen

Reglering av ett lågutnyttjat hamnområde för tillfällig användning för industrilager och allmän parkering.



Tillägg till
PLANKARTA

Kartbild är ett utdrag ur Bygg- och regleringsplan för staden Karlskrona fastställt 1904 och nu gällande som detaljplan



GRUNDKARTA (nuvarande bebyggelse)

Det område som berörs av ändringen har markerats.

0 50 100 m

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom det särskilt avgränsade området.
Underliggande detaljplan (bygg- och regleringsplan för
staden Karlskrona fastställd 1904) gäller jämsides.

Gränsbeteckningar



Gräns för område där tillägg till planbestämmelser skall gälla

Markanvändning

Kvartersmarken får användas endast för bostäder.

Utformning

Våningsantal

Befintlig byggnad får ersättas med ny med högst samma antal våningar som den befintliga. På obebyggd fastighet får byggnad uppföras i högst två våningar.

Hänsyn och varsamhet

Området utgör en särskilt värdefull miljö från kulturhistorisk synpunkt. Byggnadernas karaktär får inte förvanskas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Ny huvudbyggnad skall placeras i gatuliv och får ej ges större djup än 8,0 meter. Nytt uthus skall placeras i tomtgräns och får ej ges större höjd än 3,5 meter och ej större djup än 5,0 meter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningen skall överensstämma med det historiska bebyggelsemönstret.

Exemplet är konstruerat utifrån en verklig bakgrund men har inga samband med verkliga kommunala avsikter.

ÄNDRING AV DETALJPLAN Tillägg till PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER		UTSTÄLLNINGSHANDLING övriga handlingar: <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input type="checkbox"/> Illustration <input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning <input type="checkbox"/> Grundkarta <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input type="checkbox"/> Utlåtande	
DEL AV STADSDELEN KALVHAGEN TROSSÖ, KARLSKRONA KOMMUN 1991-00-00		BESLUTSDATUM Samråd BN..... Utställning BN..... Godkännande BN..... Antagande KF.....	
STADSARKITEKTKONTORET		Laga kraft	
Skala		ÄDp 01	

Ändring av detaljplan för
del av stadsdelen **KALVHAGEN**,
Trossö, Karlskrona kommun.

ÄDp 01
1991-00-00

Tillägg till

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Fastighetsbildning

Planändringen, som har interimskaraktär, syftar till att bevara bebyggelsemönstret. Det har till väsentlig del sin grund i fastighetsindelningen. Endast smärre gränsändringar som ansluter till den befintliga bebyggelsen och dess gamla användning kan genomföras. Att lägga ihop fastigheter motverkar syftet med planen. Ev kan fastighetsplan behöva upprättas.

Genomförandetiden

Genomförandetiden för underliggande plan har gått ut. Genom ändringen sätts gränser för exploateringsrätten någon ny tillskapas ej. Den nya genomförandetiden behöver därför endast gälla själva ändringen. Eftersom en helt ny plan är under förberedande har tiden satts till 5 år.

Ändring av detaljplan för
TRUMMENÄS, Karlskrona kommun

ÄDp 02
1991-00-00

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Handlingar

<i>Rättigheter:</i>	Planbestämmelser
<i>Förklaringar:</i>	Planbeskrivning Genomförandebeskrivning jämte sammanställningskarta över de detaljplaner som ändrats
<i>Intresseavvägningar:</i>	Samrådsredogörelse Utlåtande efter utställning Fastighetsförteckning

Bakgrund

Trummenäs fritidshusområde har planlagts och byggts ut succesivt genom åren. Fastighetsbildningen är genomförd planenligt. Alla tomtplatser är bebyggda. Flertalet planer (byggnadsplaner) inom området är tillkomna på 1960-talet. Planerna har olika bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea. Variationer mellan 50 m² för bostadshus + 10 m² för uthus och hela 150 m² sammanlagd byggnadsarea per tomtplats förekommer.

Denna skillnad i byggrätt har uppfattats som orättvis. De minsta byggrätterna har inneburit låg utrymmesstandard även för fritidsboende samtidigt som de största byggrätterna inbjuder till permanentboende. Det senare har dock ännu inte fått genomslag. Byggnadsnämnden har under den tidigare lagstiftningens tid beviljat dispens från planbestämmelserna och tillåtit bebyggelse om 80 + 20 m² inom flertalet av planområdena.

Inom Trummenäsområdet är en golfbana under byggnad. Risken ökar att fritidshusen inom de två äldsta planområdena, med byggrätt över 100 m² per tomt, vid ägarbyte kommer att omvandlas till permanentbostäder och att den maximala byggrätten nyttjas. Kommunal service, såsom vatten och avlopp och skolor, är dock inte anpassad till permanentboende. Befintlig fritidshuskaraktär bör bibehållas inom hela området och 80 + 20 m² bör vara exploateringsgräns. Ingen av fastigheterna har idag större bebyggelse. Byggnadsplanerna har ingen kvarvarande genomförandetid.

Syfte

Planändringens syfte är att åstadkomma enhetliga byggbestämmelser inom hela Trummenäsområdet inriktade på fortsatt fritidsanvändning.

Ändrade detaljplaner

Följande byggnadsplaner ändras genom tillägg till planbestämmelser:

J11	Högamo	fastställd av Kungl Maj:t	52-10-10
J21	Östra Högamo	”.....	60-01-05
J22	Stensnäset	”.....	60-08-12
J25	Trummenäs	fastställd av Länsstyrelsen	62-07-23
J32	Sandviken	”.....	63-06-27
J33	Östra Stensnäset	”.....	63-07-02

I ovanstående planer hänvisas till denna ändring genom stämpel på resp plankarta och bestämmelser. Områdenas läge framgår av karta i genomförandebeskrivningen.

Detaljplaneändringen

Ändringsbeslutet innebär att äldre bestämmelser om byggnadsyta per tomtplats upphävs. De ersätts med en för berörda planer likalydande bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea per tomtplats.

Rätten till att uppföra mindre komplementbyggnader (friggebodar), skärmtak, plank m m enligt 8 kap 4§ PBL påverkas inte av planbeslutet.



Ändring av detaljplan för
TRUMMENÄS, Karlskrona kommun

ÄDp 02
1991-00-00

Tillägg till

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Genomförandetid

För de planer, där byggrätten minskar, anses inte någon ny rättighet ha uppkommit som behöver tryggas med genomförandetid. Genomförandetiden bestäms för själva ändringen till fem år (5 kap 5 § PBL). För de planer där viss ökad byggrätt tillkommer förnyas genomförandetiden för hela planen med fem år (5 kap § 14 PBL) eftersom planernas innehåll i övrigt bedöms vara aktuellt.

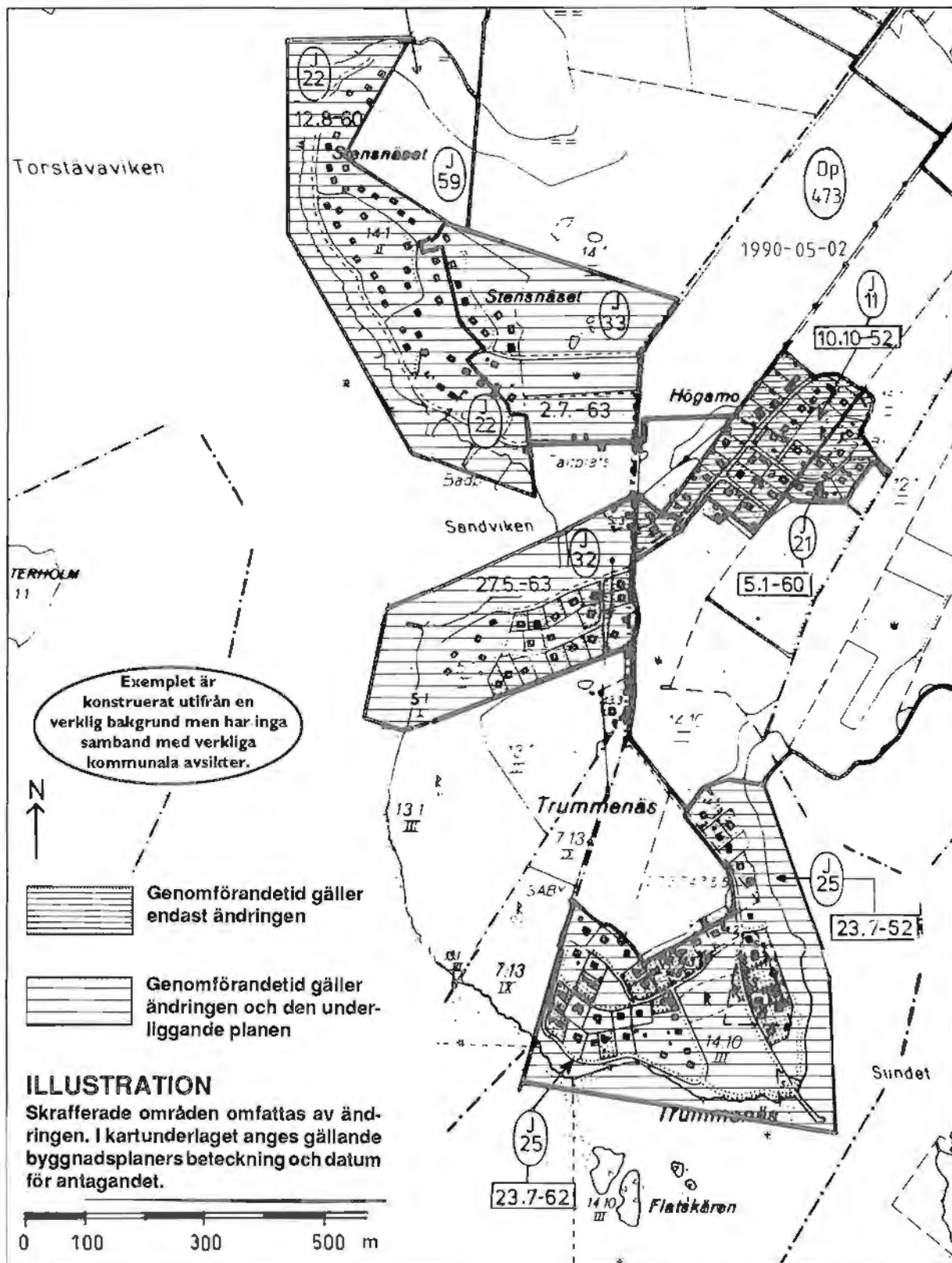
Fastighetsrättsliga frågor

En översyn av fastighetsindelning och gemensamhetsanläggningar kan leda till att fastighetsplan erfordras.

Reglering av nyttjandegrad

Planekonomi

Med hänsyn till att ingen fastighet idag har större bebyggelse än som blir tillåtet efter planändringen bedöms ingen ersättning för planskada bli aktuell (villkoren i garantiregeln, 17 kap 8 § PBL, torde inte vara uppfyllda).



Ändring av detaljplan för
TRUMMENÄS, Karlskrona kommun

ÄDp 02
1991-00-00

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden där nedanstående byggnadsplaner äger giltighet

J11 (Högamo fastst. 1952-10-10)
J21 (Ö Högamo fastst. 1960-01-05)
J22 (Stensnäset fastst. 1960-08-12)
J25 (Trummenäs fastst. 1962-07-23)
J32 (Sandviken fastst. 1963-06-27)
J33 (Ö Stensnäset fastst 1963-07-02).

Dessa planer gäller jämsides med denna ändring (med undantag för nedan upphävda bestämmelser). Någon särskild plankarta för själva planändringen finns inte.

Nyttjandegrad

Inom kvartersmark (tidigare "byggnadsmark") för bostäder får på resp fastighet (tidigare "tomtplats") endast uppföras en huvudbyggnad, vars byggnadsarea inte får överstiga 80 kvadratmeter.

Uthus eller andra gårdsbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 20 kvadratmeter.

Administrativ bestämmelse

Genomförandetid inom planområdena J11 och J21:

Genomförandetiden för denna ändring är fem år från den dag beslutet att anta den vunnit laga kraft.

Genomförandetid inom planområdena J22, J25, J32 och J33:

Genomförandetiden för byggnadsplanerna i sin helhet förnyas att gälla fem år från den dag beslutet att anta denna ändring vunnit laga kraft.

Upphävda bestämmelser

Genom detta tillägg till nedanstående byggnadsplaner upphävs följande bestämmelser:*)

Byggnadsplan J11 fastställd 52-10-10

§ 5.2.....

Byggnadsplan J21 fastställd 60-01-05

§ 7.....

Byggnadsplan J22 fastställd 60-08-12

§7:1-2.....

Byggnadsplan J25 fastställd 62-07-23

§7:1-3.....

Byggnadsplan J32 fastställd 63-06-27

§7 *Byggnadsyta å tomtplats*

1 mom. Å tomtplats som omfattar med B betecknat område får den sammanlagda bebyggelsen icke upptaga större areal än 70m².

2 mom. Bostadshus (fritidsstugor) må icke upptaga större areal än 60m²

*) samtliga upphävda bestämmelser bör skrivas ut i sin helhet.

Ändring av detaljplan för
södra LÅNGÖ, Karlskrona kommun.

ÄDp 03
1991-00-00

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Handlingar...

Bakgrund

Genom detaljplan eller områdesbestämmelser har kommunen möjlighet att variera bygglovsplikten (8 kap 5-7 §§ PBL). I översiktsplanen har angivits att mindre komplementbyggnader borde kunna bygglovsbefrias i vissa villaområden.

Bebyggelsen på södra Långö består till övervägande del av mindre, fristående enfamiljshus från tidigt 1900-tal på relativt stora tomter. Många bostadshus är placerade mitt på fastigheten med långsidan parallell med gatan. Uthus är oftast uppförda utmed gräns mot motstående fastighet (inre gräns). Denna bebyggelsestruktur är önskvärd att bibehålla. Stadsbilden påverkas i de flesta fall negativt om bostadshuset byggs till.

Syfte

Vid behov av ökad bostadsyta bör i första hand biutrymmen (i huvudbyggnaden) omvandlas till bostadsyta. Biutrymmena ersätts i uthus. Med planändringen, som enbart berör villabebyggelsen, vill kommunen genom att minska bygglovsplikten stimulera till detta byggnadssätt och därmed befästa den lokala byggnadstraditionen.

Detaljplaneändringen




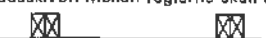

Planändringen består i att en administrativ bestämmelse införs. Inom bostadskvarter för fristående hus skall ej bygglov krävas för att uppföra komplementbyggnader (uthus, garage, carportar o dyl) under förutsättning att byggnaderna utformas och placeras enligt nedan angivna villkor.

Utformningsvillkor

Komplementbyggnadernas sammanlagda byggnadsarea får inte överstiga 40 kvadratmeter (sådan planbestämmelse gäller redan). För att bygga utan bygglov krävs att uthusen placeras i gårdsbildande läge, ges en måttlig höjd, en traditionell form och ett fasaduttryck som anknyter till huvudbyggnaden på tomten.

Bygglovsbefrielse

Fasad i tomtgräns skall utföras med brandfördröjande konstruktion (brandteknisk klass B30 - se illustration nedan). På konstruktionen kan anbringas en ytbeklädnad.

- B30 
- Vägg med stomme av träreglar (minst 45x70 mm, $c \leq 600$ mm), på båda sidor försedd med minst 12 mm beklädnadsskivor.
- B30 
- Vägg med stomme av träreglar (minst 45x70 mm, $c \leq 600$ mm), på båda sidor försedd med beklädnadsskivor. Mellan reglarna skall finnas minst 70 mm isolering av stenuil.
- B30 
- Vägg med stomme av träreglar (minst 45x95 mm, $c \leq 600$ mm), på båda sidor försedd med beklädnadsskivor. Mellan reglarna skall finnas minst 95 mm isolering av mineralull.
- B30 
- Vägg med stomme av dubbla träreglar (minst 45x70 mm, $c \leq 600$ mm), på en sida försedd med minst 24 mm beklädnadsskivor.
- B30 
- Vägg av minst 50 mm spontad träpanel eller 24 mm spontade beklädnadsskivor.

För att bygga lovfritt krävs vidare berörd grannes skriftliga medgivande. "Berörd granne" är normalt endast ägaren till sådan fastighet, som gränsar till den byggandes fastighet. Med hänsyn till risken för överklaganden bör även sådana andra grannar höras, vars utsikt eller solförhållanden kan förändras. Om tveksamhet uppstår om hur plankartan skall tolkas eller i fråga om vilka grannar som berörs, bör stadsarkitektkontoret tillfrågas.

För att bygga ett uthus i annat utförande eller i annat läge än som beskrivits ovan erfordras bygglov.



Ändring av detaljplan för
södra delen av LANGÖ, Karlskrona kommun.

ÄDp 03
1991-00-00

Tillägg till GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande stadsplan (S 188, fastställd 1956-12-19) har gått ut. Någon ny byggrätt tillskapas ej. Den nya genomförandetiden (5 år) gäller endast den tillagda lovbefrielsen.

Ändring av detaljplan
för södra LÅNGÖ, Karlskrona kommun

ÄDp 03
1991-00-00

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER

Dessa bestämmelser hänför sig till den plankarta som hör till stadsplan för södra delen av Långö, fastställd 1956-12-19 och betecknad S 188. Någon särskild plankarta för själva planändringen finns ej.

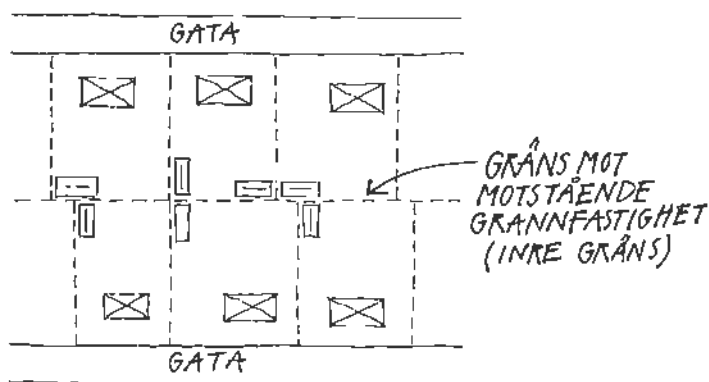
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckning. Underliggande stadsplan (S 188) gäller jämsides med ändringen.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs ej för komplementbyggnader - uthus, garage, carportar o dyl
- inom område betecknade med BF under förutsättning att:

- berörda grannar lämnat sitt skriftliga medgivande
- byggnaderna placeras i inre fastighetsgräns (där sådan finns) eller inom med punkt- och korsprickning markerat område (vissa strandområden)



- byggnaderna ges en rektangulär form och en höjd till taknock av högst 4.0 meter
- vägg i fastighetsgräns utförs med brandteknisk klass B 30
- fasader utgörs av träpanel eller puts samt
- tak ges en lutning mellan 14 och 27 grader och utformas som sadeltak eller pulpettak.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

Ändring av detaljplan för
delar av LYCKEBY, Karlskrona kommun

ÄDp 04
1991-00-00

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Handlingar...

Bakgrund

För Lyckeby samhälle gäller ett flertal äldre byggnadsplaner och stadsplaner enligt BL samt nyare detaljplaner enligt PBL. Lyckeby vägförening har haft ansvaret för väghållning inom byggnadsplanelagda områden och kommunen ansvaret för gatumarken inom övriga områden. Detta delade ansvar har ansetts som opraktiskt och medfört att vägföreningen lejt kommunen att sköta vissa vägsträckor och vice versa.

Orsak till att byggnadsplaneinstitutet tidigare använts har bl a varit att statliga bidrag utgått till skötsel och underhåll av enskilda vägar. Inom kommunalt väghållningsområde lämnar staten inte längre bidrag för enskild väghållning. Detta innebär att kommunen ensam får stå för bidragen och därför lika gärna kan ta över hela väghållningsansvaret. Så har skett i Lyckeby och Lyckeby vägförening har därför förlorat sin betydelse och upphört från och med årsskiftet 1990-1991.

Principiellt innebär olika huvudmannaskap inom samma område att vägföreningskollektivet även debiteras för löpande vägunderhåll samtidigt som de liksom övriga betalar kommunalt gatuunderhåll över skattsedeln. Vidare kan fastighetsägaren endast vid kommunalt huvudmannaskap åläggas vinterväghållning av gångbana utmed fastigheten. Det kan alltså ställas olika ekonomiska och praktiska krav på ägare av fastigheter inom området utan att standarden på eller nyttan av deras gata/väg/park skiljer, vilket kan ses som ett problem från likställighetssynpunkt.

Innebörden från rättslig synpunkt av det föreslagna kommunala huvudmannaskapet utvecklas i genomförandebeskrivningen.

Syfte

Planändringens syfte är att införa kommunalt huvudmannaskap för allmän plats i hela Lyckeby samhälle. Det görs formellt genom att det i samtliga äldre byggnadsplaner som innehåller allmän plats införs en sådan administrativ bestämmelse.

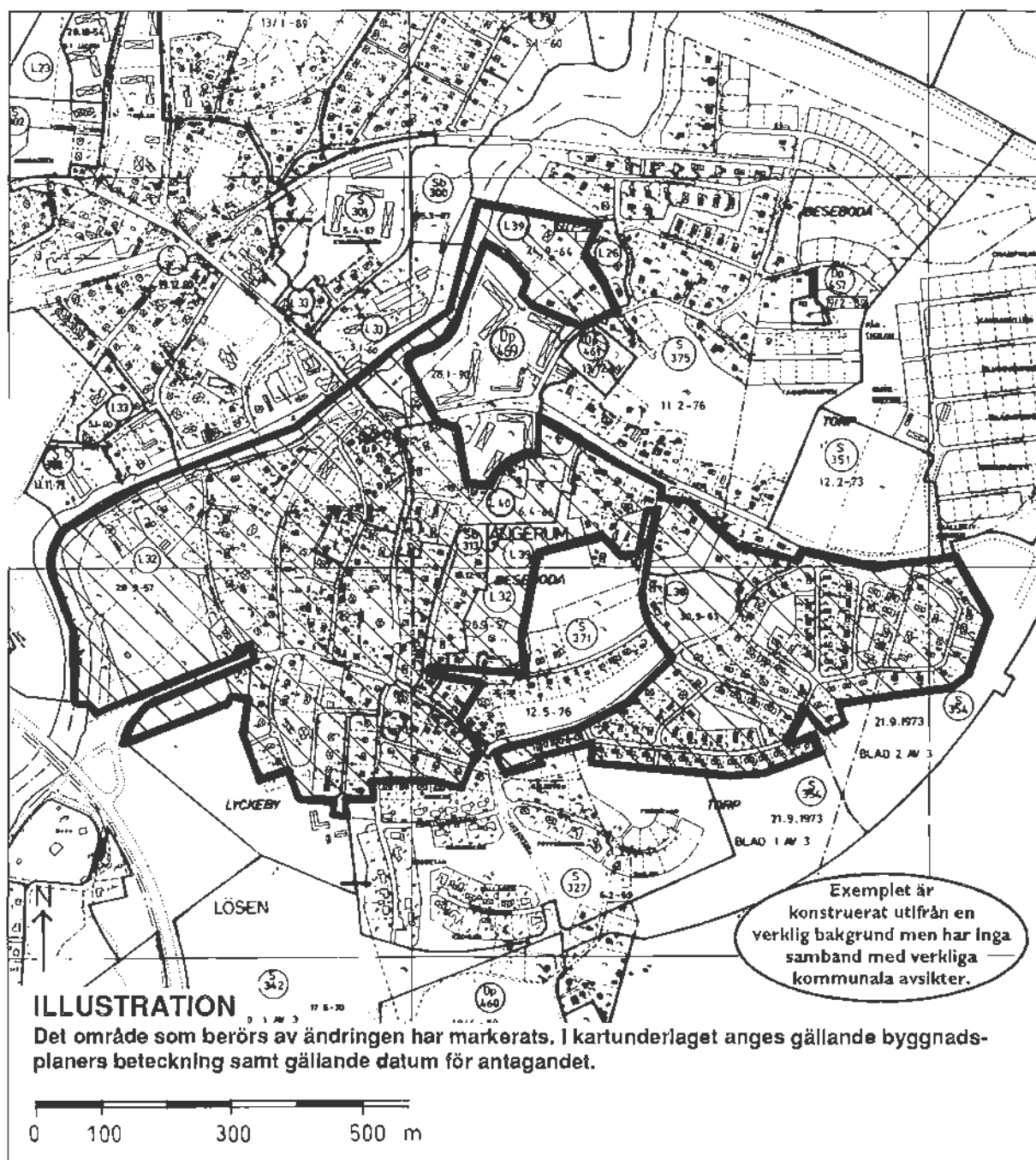
Huvudmannaskap för allmän plats

Ändrade detaljplaner

Följande byggnadsplaner ingår i nu aktuell planändring:

L32 .. omr ö om Lyckebyån	fastst. av K Maj:t	57-09-28
L38 .. omr kr Gamla Riksvägen	"	63-09-30
L39 .. omr kr Bellevuevägen	"	64-09-24
L40 .. omr kr Näktergalsvägen	"	66-04-06
Sb313 omr kr Näktergalsv. s delen	fastst. av länsstyrelsen	67-12-19

Ändringen har markerats genom stämpel på resp. planhandlingar, i vilken det hänvisas till detta planbeslut. Nedanstående sammanställningskarta över gällande detaljplaner i Lyckeby visar de berörda byggnadsplanernas läge och omfattning.



Ändring av detaljplan för
delar av LYCKEBY, Karlskrona kommun

ÄDp 04
1991-00-00

Tillägg till

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Huvudmannaskap

Planändringen vars bakgrund och syfte framgår av planbeskrivningen medför att kommunen får vissa rättigheter och skyldigheter vad gäller bl a inlösen av mark.

Är kommunen huvudman för allmänna platser har kommunen rätt att lösa - är också skyldig att lösa, när fastighetägaren så begär - mark som skall vara gata eller park (6 kap 17§ och 14 kap 1§ PBL). Efter genomförandetidens utgång har kommunen under 3 år rätt att lösa mark som inte bebyggt i huvudsaklig överensstämmelse med planen (6 kap 24 § och 15 kap 3 § PBL). Kommunen har enligt 6 kap 31§ PBL rätt ta ut gatukostnadsersättning vid förbättring av allmänna platser. Kommunen kan vidare enligt 19 § renhållningslagen ålägga fastighetsägare att snöröja mm på gångbana utanför fastigheten.

Gator och parkmark är ianspråktaga för sitt ändamål. Gator är utbyggda till ortens standard. Kommunen avser inte att ta ut ersättning för befintliga, iordningställda allmänna platser. Breddning av och ombyggnad av gator är inte aktuell.

Markåtkomst

Viss privatägd mark, som utgör allmän plats och redan tagits i anspråk som gata, kommer kommunen att förvärva. Frivilliga avtal härom eftersträvas. Kommunen önskar inte lösa berörda fastighetsdelar i annan takt än markägarna begär. Följande fastigheter berörs:

Lyckebo 1:39, 1:93, 1:135, 11:1 och 1:227.

Marken skall genom fastighetsreglering överföras till gatufastigheten Lyckebo 1:17. Kommunen ansöker om fastighetsregleringarna.

Alla fastigheter i områdena är bebyggda i huvudsaklig överensstämmelse med gällande detaljplaner. Någon fastighetsplan finns inte i berörda områden. Således kan någon inlösen enligt 6 kap 24 § PBL inte komma i fråga.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen har satts till 5 år. Genomförandetiden torde i detta fall sakna betydelse.

Ändring av detaljplan för
delar av **LYCKEBY**, Karlskrona kommun

ÄDp 04
1991-00-00

Tillägg till

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden där nedanstående byggnadsplaner äger giltighet:

L 32 (Område öster om Lyckebyån fastst. 1957-09-28),

L 38 (Område kring Gamla Riksvägen fastst. 1963-09-30),

L39 (Område kring Bellevuevägen fastst. 1964-09-24),

L 40 (Område kring Näktergalsvägen fastst. 1966-04-06)

Sb 313 (Område kring södra delen av Näktergalsvägen fastst. 1967-12-19).

Dessa byggnadsplaner gäller jämsides med ändringen. Någon särskild plankarta för själva planändringen finns inte.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för de tillagda bestämmelserna är 5 år från den dag beslutet att anta denna ändring vunnit laga kraft.

Ändring av detaljplan för
HANDELSHAMNEN,
Trossö, Karlskrona kommun

ADp 05
1991-00-00

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Handlingar...

Bakgrund

Den aktuella delen av Karlskrona handelshamn används i allt mindre utsträckning för sitt ursprungliga ändamål. Hamnkranarna har skrotats.

Blekinge Produkters Trossöfabrik är belägen inom kvarteret Psilander, vilket gränsar mot Östra Hamngatan. Företaget har under kortare perioder behov av extra, byggnadstekniskt enkla lokaler för lagring av inkommande eller utgående gods.

Inom nordöstra delen av stadskärnan på Trossö uppstår ett underskott av biluppsamlingsplatser när tidigare parkeringstomter nu tas i anspråk för ny bebyggelse. I avvaktan på att kommunen tar slutlig ställning till vad hamnområdet skall användas till, bör del av hamnplanen kunna nyttjas tillfälligt för lagerbyggnader och för allmän parkering.

Syfte

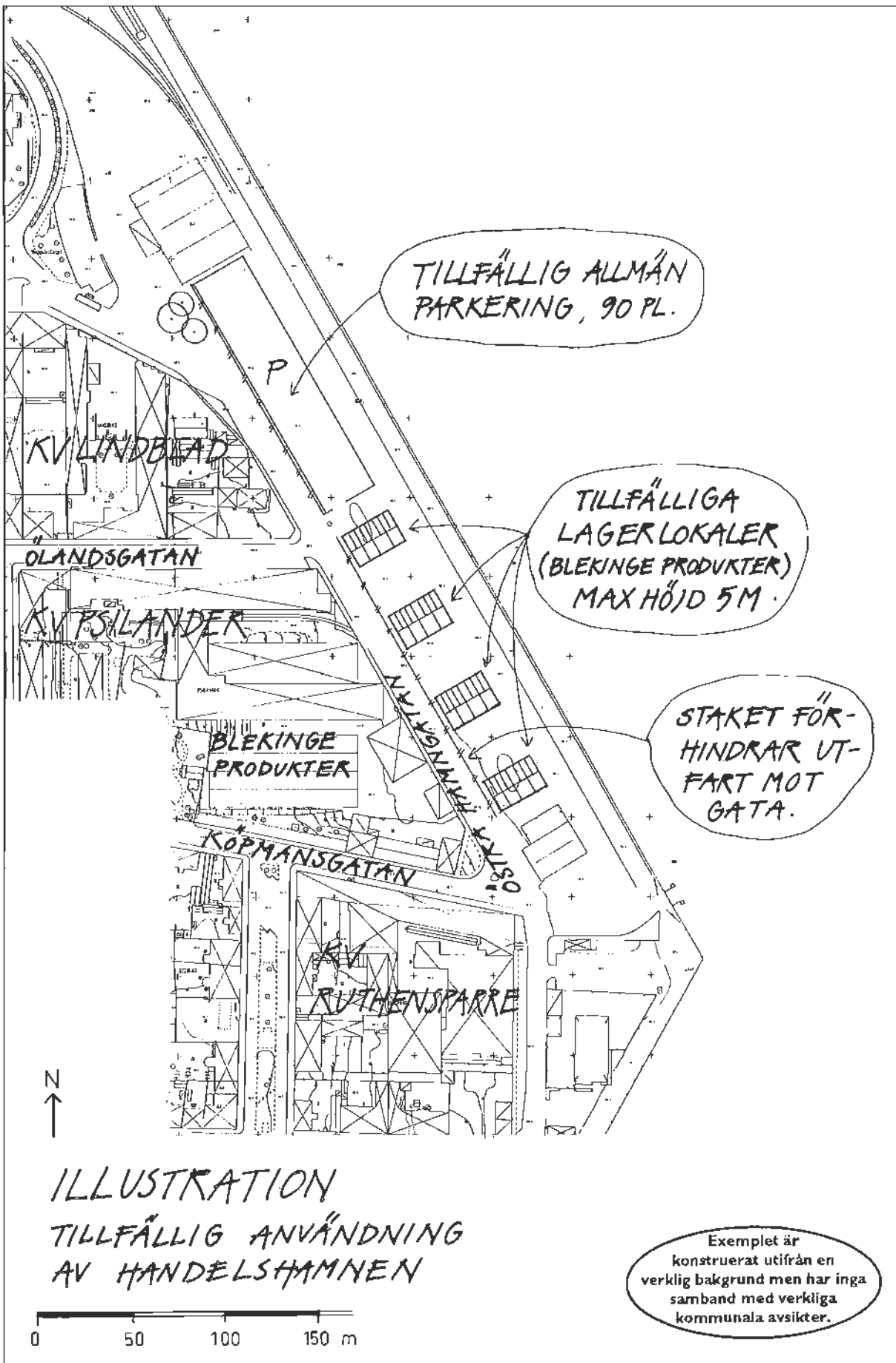
Syftet med planändringen är att möjliggöra dels uppförande av tillfälliga lagerlokaler för Blekinge Produkters Trossöfabrik, dels anordnande av tillfällig allmän parkering i avvaktan på tillkomsten av ett centralt P-hus.

Detaljplaneändringen

De båda stadsplaner som ändras, är fastställda av Kungl. Maj:t 1950-08-11 (Sp 120) resp av länsstyrelsen 85-11-29 (Sp 430). Ändringen innebär att en tillfällig rätt, att uppföra industrilagerbyggnader i en våning till en högsta höjd av 5,0 meter och till en största sammanlagd byggnadsarea av 800 kvadratmeter, har tillskapats inom en 30 meter bred remsa av hamnområdet intill kvarteret Psilander.

Ett område mitt emot kvarteret Lindblad har utlagts för tillfällig allmän parkering. Parkeringen är i första hand avsedd för kunder och anställda som arbetar inom stadskärnan.

Den avsedda tillfälliga situationen illustreras på omstående sida.



Ändring av detaljplan för
HANDELSHAMNEN,
Trossö, Karlskrona kommun

ÄDp 05
1991-00-00

Tillägg till

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Genomförandetid

Del av detaljplan Sp 430 (fastställd 85-11-29) med kvarvarande genomförandetid till 92-07-01 berörs av planändringen. Enligt grundregeln i 5 kap 12 § andra stycket PBL skulle genomförandetiden för planändringen för denna del sluta 92-07-01, d v s vara knappt ett år. Eftersom ändringen medför en exploateringsrätt förlängs i särskild ordning (enligt 5 kap 14 § PBL) genomförandetiden för berörd del av nämnda detaljplan. Den skall sluta 5 år från den dag beslutet att ändra detaljplanen vinner laga kraft, d v s samtidigt som genomförandetiden för planändringen i övrigt går ut. (Eftersom dubbla genomförandetider inte skall kunna förekomma, måste tiden för underliggande plan i detta fall förlängas, trots att det bara är den tillfälliga markanvändningen -ändringen- som behöver tryggas.

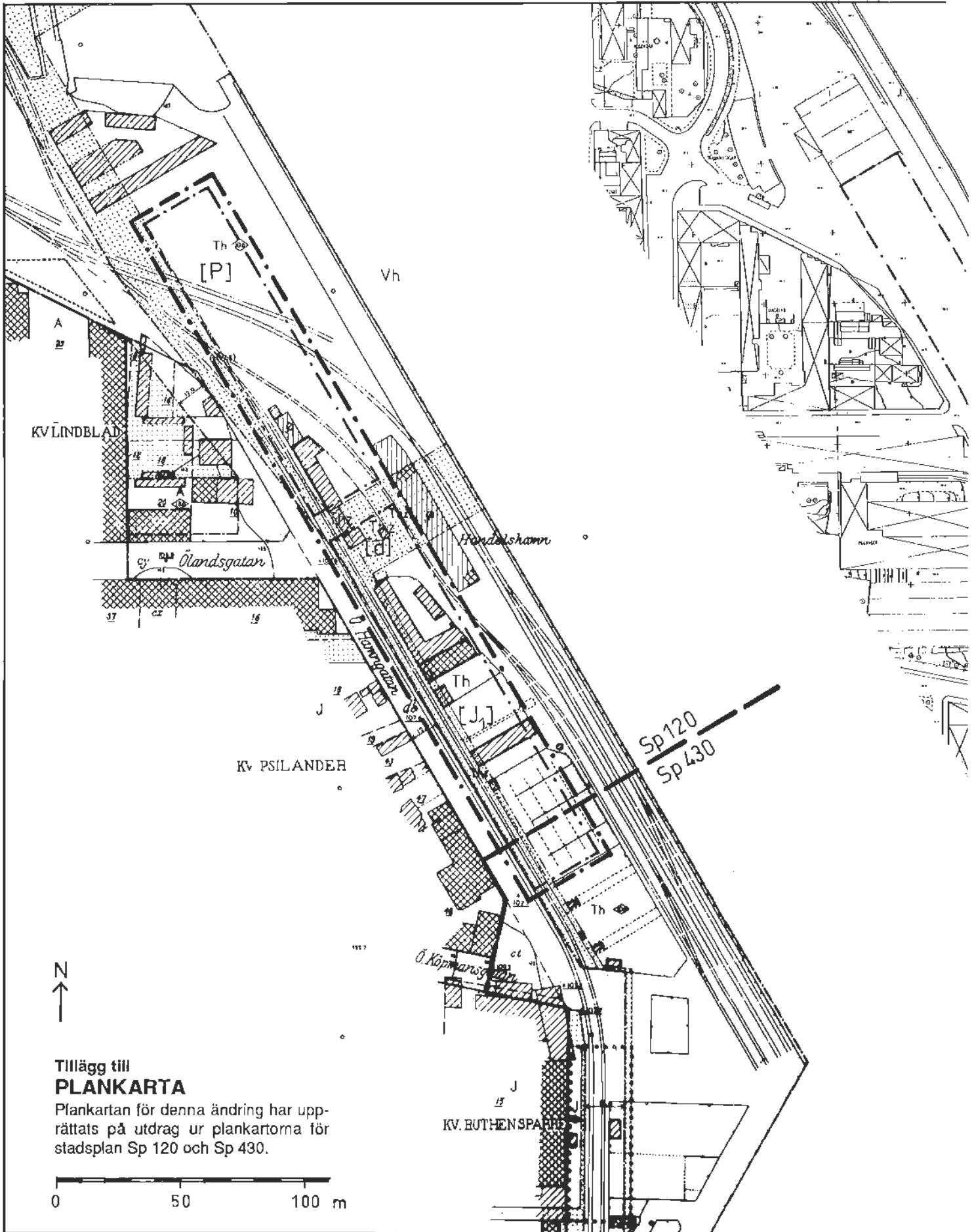
Ansvarsfördelning

Hamnområdet är i kommunal ägo. Kommunen avser att i avtal med Blekinge Produkter reglera dels under vilka förutsättningar företaget får disponera den med [J₁] betecknade delen av hamnområdet, dels hur markområdet skall återställas efter begagnandet.

Kommunen iordningställer markparkeringen inom hamnområdet intill kvarteret Lindblad. Om driftsansvaret för området överläts på annan, skall avtal upprättas som säkerställer att verksamheten drivs i överensstämmelse med kommunens parkeringspolicy.

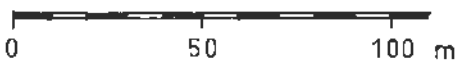
Fastighetsrättsliga frågor

Någon särskild fastighetsbildning för den tillfälliga markanvändningen avses inte ske. Marken upplåts med arrenderätt.



**Tillägg till
PLANKARTA**

Pfankartan för denna ändring har upprättats på utdrag ur plankartorna för stadsplan Sp 120 och Sp 430.



Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåten.

Underliggande stadsplaner betecknade Sp 120 (Del av Karlskrona hamn fastst. 1950-08-11) och Sp 430 (Södra hamnområdet fastst. 1985-11-29) gäller jämsides med ändringen.

Gränsbeteckningar

- · — · — Gräns för område där tillägg till planbestämmelser skall gälla - ritad 3 m utanför området
- · — Användningsgräns
- · · — Egenskapsgräns
- — — Gräns mellan gällande stadsplaner

Markanvändning / Utformning

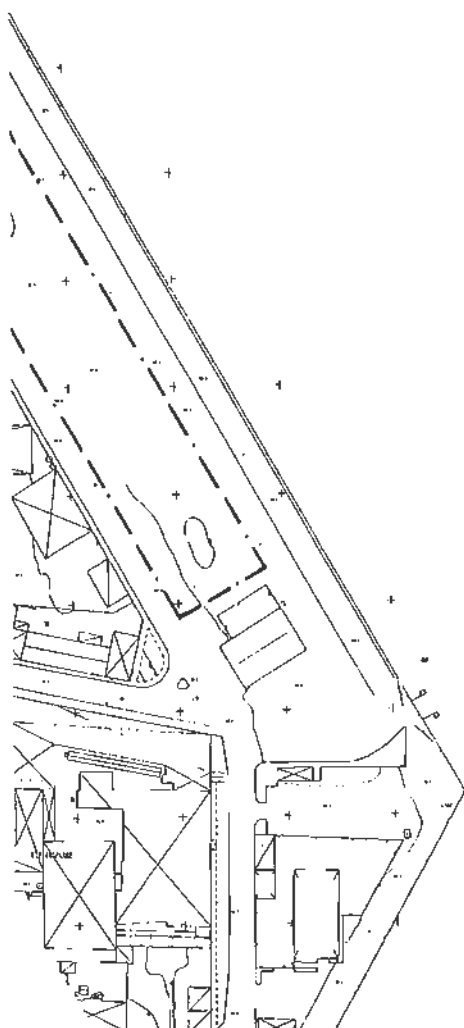
- [J₁] Inom med [J₁] betecknad del av område för hamnändamål (Th och Thz) får marken tillfälligt användas för industrilager intill 1999-12-31. Byggnader får uppföras i högst en våning, ges en högsta byggnadshöjd av 5,0 meter och en största sammanlagd byggnadsarea på 800 kvadratmeter.
- [d] Inom med [d] betecknad del av Thz-område får bygglov ges för tillfällig lagerbyggnad. Bestämmelsen för byggande på punktprickad mark utgör inget hinder.
- [P] Inom med [P] betecknad del av område för hamnändamål (Th) får marken användas för tillfällig parkering intill 1999-12-31. Byggnad för parkeringsändamål får ej uppföras.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft.

För den del av stadsplanen för Södra Hamnområdet, (Sp 430) fastställd 85-11-29, som berörs av planändringen förlängs genomförandetiden till samma tidpunkt som ovan.



GRUNDKARTA

(nuvarande markanvändning)

Det område som berörs av ändringen har markerats.

0 50 100 150 m

Exemplet är konstruerat utifrån en verklig bakgrund men har inga samband med verkliga kommunala avsikter.

ÄNDRING AV DETALJPLAN	SAMRÅDSHANDLING
Tillägg till PLANKARTA OCH BESTÄMMELSER	övriga handlingar: ● Planbeskrivning ● Genomförandebeskrivning ○ Samrådsredogörelse
	● Illustration ● Grundkarta ● Fastighetsförteckning ○ Utlåtande
HANDELSHAMNEN TROSSÖ, KARLSKRONA KOMMUN	BESLUTSDATUM
1991-00-00	Samråd BN..... Utställning BN..... Godkännande BN..... Antagande KF.....
STADSARKITEK KONTORET	Laga kraft
Skala	ÄDp 05

En ny ändring i Plan och bygglagen trädde i kraft den 1 juli 1991. Den innebär bl a att "ändring av detaljplan" fått en annan innebörd än den tidigare gängse. Det är nu möjligt att ändra detaljplaner på ett annat och enklare sätt.

I denna skrift beskrivs lagändringens innebörd och dess praktiska konsekvenser. Fem exempel förtydligar hur ändring av detaljplan kan användas enligt det nya synsättet.

Skriften ingår i en serie allmänna råd om tillämpning av PBL:s föreskrifter rörande detaljplan och områdesbestämmelser. Den är utarbetad av Boverket och kan beställas från Allmänna Förlaget, kundtjänst, 106 47 STOCKHOLM, tel 08-739 96 30.

ISBN 91-38-12657-5

ALLMÄNNA FÖRLAGET

BESTÄLLNINGAR: ALLMÄNNA FÖRLAGET, KUNDTJÄNST, 106 47 STOCKHOLM.
TEL: 08-739 96 30, FAX: 08-739 95 48.