

BOKEN OM
DETALJPLAN OCH
OMRÅDES-
BESTÄMMELSER
1987

Tryck: Tryckeri Balder AB, Stockholm 1987

Teckningarna i marginalen och i texten har utförts av:
Stefan Alenius, Bo Bergström, Birgit Eliasson,
Margareta Gavatin, Nils Möllerström och Bo Petré.

Till läsaren

Denna handbok om detaljplan och områdesbestämmelser behandlar i huvudsak plan- och bygglagens (SFS 1987:246) formella krav. Boken består av tre delar, en del med bakgrund och råd, en del (raster i kanten) med kontrollblanketter, minneslistor och bestämmelseexempel samt en del med exempel på detaljplaner och områdesbestämmelser. Handboken ersätter två tidigare publikationer från planverket, "Detaljplaneanvisningar" och, i tillämpliga delar, "Plan- och byggnadsärenden", båda från 1976.

Boken vänder sig i första hand till kommunernas handläggare men bör också kunna användas av myndigheter, konsulter och skolor vid tillämpning och studium av den nya lagstiftningen. De råd som ges i handboken är inte bindande utan utgör rekommendationer för att underlätta kommunernas arbete och bedömningen av planer. Det senare är viktigt inte minst med tanke på den utvidgade krets medborgare som avses medverka i planläggningsarbetet.

Råden grundas i första hand på propositionerna 1985/86:1, "Ny plan- och bygglag", 1985/86:2 "Lag om exploateringssamverkan", 1985/86:3 "Lag om hushållning med naturresurser" och 1985/86:90 "Följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, lagen om exploateringssamverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m m", på bostadsutskottets betänkanden 1986/87:1, 1986/87:2, 1986/87:3, 1986/87:4 och 1986/87:8 samt på plan- och byggförordningen (SFS 1987:383).

På planverket har en särskild projektgrupp ansvarat för innehåll och framställning av boken. I stort har skrivansvaret för bokens kapitel fördelats enligt följande: Margareta Gavatin (projektledare) kap 1, 6 och 7, Eva Hägglund kap 2, Elsa Grip kap 3, Torsten Egerö kap 4 och Harald Franzon kap 5. Även Inga Schönning och Göran Wahlberg på planverket har medverkat. Exempelen har gjorts dels av Hans Gillgren, VBB, dels av Stockholms Stadsbyggnadskontor. Bo Petrén har gjort omslag och lay-out. Stefan Alenius har gjort kapitelillustrationerna. Övriga bilder är till största delen hämtade från bostadsdepartementets m fl kurskompendium. Därutöver har även andra personer arbetat med boken på olika sätt; gjort tidigare utkast, specialstuderat vissa frågor, aktivt följt arbetet och lämnat synpunkter eller arbetat med redigering eller utskrift.

Resultatet från de försök med den nya lagstiftningen som bedrevs i ett antal kommuner under 1984 liksom specialutredningar i form av sk småprojekt vid vissa länsstyrelser har utgjort ett viktigt underlag. Den remissbehandling som skedde under våren 1987 gav också många värdefulla synpunkter.

Tillämpningen av den nya lagstiftningen och av de råd som ges i denna bok kommer att följas av planverket. Erfarenheter och nya synpunkter redovisas bl a i tidskriften Plan och Bygg. Avsikten är också att handboken skall revideras om några år när viss praxis har etablerats och mer erfarenheter och exempel finns att tillgå.

Innehåll

FÖRORD	sid 3	LÄNSSTYRELSENS MEDVERKAN	34
1. PLANSYSTEMET	7	Samrådspart	34
BAKGRUND	7	Samrådsyttrande	35
Lagens bestämmelser	8	Överprövning	35
De olika plantyperna	8	Överklagande	36
Planernas betydelse vid lovgivningen	10	Laga kraft	36
DETALJPLAN	10	3. HANDLINGAR	37
Heltäckande lämplighetsprövning	10	TYDLIGHET	37
Medborgarinsyn	11	ARKIVBESTÄNDIGHET	38
Rättigheter och skyldigheter	11	HANDLINGAR TILL DETALJPLAN	40
Rationell lovhantering och rationellt genomförande	12	Samrådshandlingar	40
DETALJPLANEKRAVET	12	Utställningshandlingar	40
OMRÅDESBESTÄMMELSER	14	Antagandehandlingar	40
Ett komplement till översiktsplanen	14	Upphävandehandlingar	41
Reglering med områdesbestämmelser	15	Program	41
Detaljplan eller områdesbestämmelser	15	Grundkarta	42
VÄGLEDNING I ÖVERSIKTSPLANEN	17	Fastighetsförteckning	43
Redovisning av detaljplaneläggning	17	Plankarta med bestämmelser	44
Detaljplanekravet som avslagsgrund	17	Planbeskrivning	48
Bevakning av detaljplanekravets tillämpning	18	Genomförandebeskrivning	48
2. FÖRFARANDE	19	Illustrationer	49
PROGRAM	20	Samrådsredogörelse	51
SAMRÅDSSKEDET	21	Utlåtande	51
Samrådsparter	21	HANDLINGAR TILL OMRÅDESBESTÄMMELSER	52
Samrådstillfällen	22	Rekommenderade handlingar	52
Meddelande om samråd	22	Fastighetsförteckning	52
Samrådsredogörelse	23	4. BESTÄMMELSER	53
UTSTÄLLNINGSSKEDET	24	BAKGRUND	53
Kungörelse vid utställning	24	Varför bestämmelser?	53
Underrättelse vid utställning	25	Vilka bestämmelser?	53
Utställning	26	Att välja bestämmelser	54
Utlåtande	26	Vilken detaljeringsgrad?	55
Revidering	27	Bestämmelsernas utformning	56
ANTAGANDET	27	Behövs det särskilda beteckningar?	57
Underrättelse vid antagande	28	Vad inryms i bestämmelserna?	58
Överklagande	28	OBLIGATORISKA OCH FRIVILLIGA BESTÄMMELSER I DETALJPLAN	59
LAGA KRAFT	29	Obligatoriska uppgifter	59
Kungörelse vid laga kraft	29	Frivilliga uppgifter	60
ENKELT PLANFÖRFARANDE	30	ETT BESTÄMMELSESYSTEM FÖR DETALJPLAN	64
Samråd	32	Användning av allmänna platser	65
Underrättelse om förslag	32	Användning av kvartersmark	72
Särskilt utlåtande	32	Användning av vattenområden	79
Antagande	32	Utformning av allmänna platser	80
		Utnyttjandegrad	81
		Begränsning av markens bebyggande	81

Markens anordnande	82
Placering, utformning, utförande	83
Störningsskydd	87
Administrativa bestämmelser	88
Översikt över föreslagna beteckningar	91
OMRÅDESBESTÄMMELSER	93
Tre typer av bestämmelser	93
Grunddragen i mark- och vattenanvändningen	96
Mark för skyddsanordningar	98
Storleken på fritidshus och -tomter	98
Placering, utformning och utförande	99
Användning och utformning av allmänna platser	101
Markens anordnande	102
Förändrad lovplikt	102
Exploateringssamverkan	104

5. RÄTTVERKNINGAR 105

FÖRÄNDRING I LOVPLIKTEN	107
Med detaljplan	107
Med områdesbestämmelser	107
PRÖVNINGSGRUNDER FÖR LOV	108
Detaljplan	108
Områdesbestämmelser	110
ÅTGÄRDER SOM INTE KRÄVER LOV	111
Regler i PBL	111
Regler i andra lagar	111
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN	112
Allmänna platser	112
Allmänt ändamål	114
Mark för enskilt byggande	114
Vissa föreläggande	114
SKADEERSÄTTNING ELLER INLÖSEN	115

6. GENOMFÖRANDEMEDEL 117

FASTIGHETSPLAN	118
Syfte, rättsverknningar	118
Samordning med detaljplan	119
Förfarande, handlingar	120
GATUKOSTNADSUTREDNING	120
Bakgrund, syfte	120
Styrning i detaljplan	121
EXPLOATERINGSSAMVERKAN	122
Bakgrund, syfte	122
Styrning i planer	123
Förfarande, förättning	125

7. ÄLDRE PLANER 127

GÄLLANDE STADS- ELLER BYGGNADSPLANER	129
ÄNDRING TILL DETALJPLAN	130
VÄGLEDNING I ÖVERSIKTPLANEN	132
RÄTTVERKANDE ÖVERSIKTLIGA PLANER	134

BILAGOR 135

Kommentarer till bilagorna	135
KONTROLLBLANKETTER FÖR FÖRFARANDET (bilaga till kapitel 2)	136
Normalt planförfarande	136
Enkelt planförfarande	139
MINNESLISTOR (bilaga till kapitel 3)	141
Planbeskrivning	141
Genomförandebeskrivning	144
Samrådsredogörelse	146
EXEMPEL PÅ BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER (bilaga till kapitel 4)	147
Detaljplan	147
Områdesbestämmelser	157
Färgguide	158

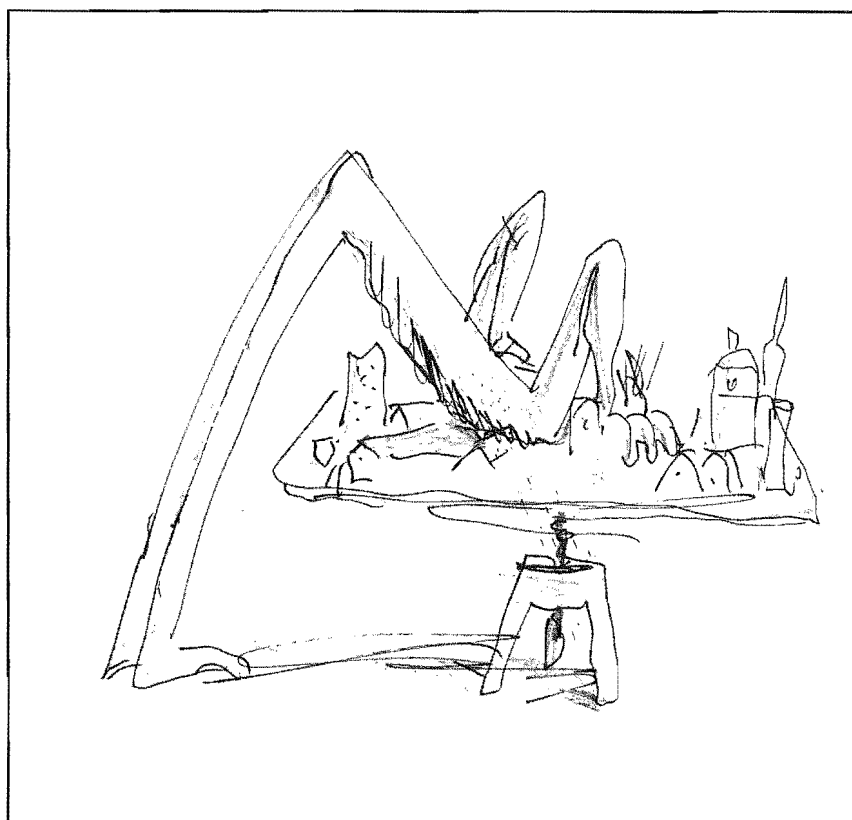
EXEMPEL 161

TYPESITUATIONER	161
EXEMPEL PÅ DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER	163
Detaljplan för bevarande	164
Detaljplan för innerstadskvarter	166
Detaljplan för kompletteringsbebyggelse	168
Detaljplan för nyexploatering (flexibel plan)	170
Detaljplan för mindre samhälle	172
Detaljplan för småhusområde	174
Detaljplan för industri	176
Områdesbestämmelser för kraftlednings- reservat	178
Områdesbestämmelser för fritidsbebyggelse	180
Områdesbestämmelser för bevarande	182
Kommentarer till exemplen	184

Förkortningar 186

Sakregister 187

1. PLANSYSTEMET



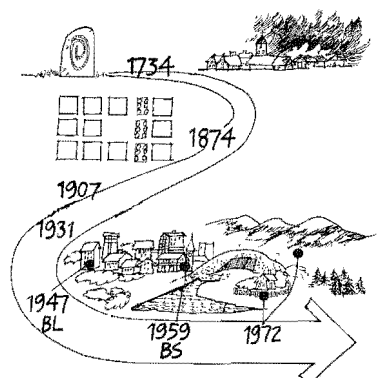
BAKGRUND

Planläggning ordnar upp och förenklar byggandet

Beslut om markens och vattnets användning och bebyggelsemiljöns utformning berör många människor och många organ i samhället. De innebär ofta stora och långsiktiga investeringar och tar i anspråk våra gemensamma naturresurser. Besluten kräver därför noggranna överväganden.

Genom planläggning garanteras olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får på så sätt ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömning om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

Planläggning har gamla traditioner



Planläggning av mark för bebyggelse har skett sedan medeltiden. Sedan 1734 har riket haft en gemensam lag med bestämmelser om hur marken skall regleras. År 1874 stadgades att alla städer skulle ha stadsplan och genom nya lagar om planering och byggande 1907 och 1931 utvecklades planinstitutet och reglerna om hur planerna skulle upprättas och fastställas. Genom 1947 års byggnadsplanlag och byggnadsstadga infördes begreppet tätbebyggelse. Sådan bebyggelse skulle i princip få tillkomma endast där samhället ansåg det lämpligt och då bara efter en på förhand antagen och fastställd stadsplan eller byggnadsplan. I 1959 års byggnadsstadga gavs kommunerna ansvaret för att upprätta även byggnadsplaner. De infördes därmed i det sk kommunala planmonopolet. Genom en lagändring 1972 skulle även glesbebyggelse omfattas av en allmän lämplighetsprövning.

PBL förstärker kommunens ansvar för miljö och naturresurser

Genom plan- och bygglagen och naturresurslagen får kommunerna ett större ansvar för den lokala miljön och hushållningen med naturresurser. Kommunerna erbjuder också nya former för reglering och får bättre möjligheter att välja regleringsform. Rättsverkande reglering av mark- och vattenanvändningen och bebyggelsemiljöns utformning kan ske genom detaljplan eller områdesbestämmelser.

Lagens bestämmelser

Den fysiska miljön med byggnader och andra anläggningar skall ha vissa i lagen bestämda egenskaper. Kommunens (liksom övriga prövningsmyndigheters) beslut om planer och tillstånd måste alltid stödjas på lagens bestämmelser om hushållning med mark- och vattenresurser, bebyggelseutveckling, byggnaders egenskaper m m. Dessa finns i kapitel 2 och 3 i PBL samt i NRL.

Allmänna intressen skall beaktas.

Kapitel 2 i PBL innehåller bestämmelser om de allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse. Bl a betonas hänsyn till sociala och ekonomiska förhållanden. I 2 kap PBL finns också grundläggande bestämmelser om bebyggelsemiljöns utformning vid sammanhållen bebyggelse. I en särskild paragraf anges att bestämmelserna i NRL också skall tillämpas. *NRL* behandlar hänsynen till naturresurserna, de areella näringarna och vissa bevarande- och exploateringsintressen. *Kapitel 3 i PBL* innehåller egenskapskrav för

2 kap PBL

2 o 3 kap
NRL

PBL ställer krav på byggnader m m

enskilda byggnader och andra anläggningar och för tomter och allmänna platser. Kraven gäller byggnadernas och anläggningarnas placering, utformning, utförande och bevarande samt utformning och anordnande av tomter och allmänna platser. I en plan- och byggförordning och i planverkets föreskrifter och allmänna råd för nybyggnad och för ombyggnad ges ett mer preciserat underlag för tillämpningar av kapitel 3.

3 kap PBL

De olika plantyperna

Översiktsplanen anger grunddragen i markanvändningen

Vid planläggning och tillståndsgivning tolkas och konkretiseras lagens allmänt hållna bestämmelser. Varje kommun skall (senast den 1 juli 1990) ha en aktuell *översiktsplan* som omfattar kommunens hela yta. Den skall redovisa de allmänna intressena och kommunens prioriteringar mellan dem till vägledning för efterföljande beslut. Av planen skall framgå grunddragen i användningen av mark- och vattenområden och i bebyggelseutvecklingen samt hur riksintressen enligt NRL skall tillgodoses. En *fördjupad redovisning* kan göras för avgränsade områden.

4 kap PBL

En detaljplan skall genomföras inom 5—15 år

Detaljplan skall göras framför allt vid större förändringar. En detaljplan skall ha en genomförandetid på minst fem och högst femton år. Under denna tid får planen inte ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Om planen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till full ersättning av kommunen för den skada de lider.

5 kap PBL

Planernas betydelse vid lovgivningen

De olika planerna och bestämmelserna utgör underlag för såväl efterföljande lov enligt PBL (bygglov, rivningslov och marklov) som tillstånd enligt de lagar som anknutits till PBL (fastighetsbildningslagen m fl) och till NRL (vattenlagen, miljöskyddslagen m fl). Skyldigheten att söka lov kan varieras genom beslut i detaljplan eller områdesbestämmelser.

8 kap PBL

Översiktsplanen är vägledande

Översiktsplanen, som inte är bindande för myndigheter och enskilda, får betydelse genom den redovisning av och vägning mellan allmänna intressen som görs. Den kan bli tjäna till vägledning vid kommunens beslut om bygglov i ett område som saknar detaljplan och ge stöd och vägledning för den reglering som i vissa fall måste ske i detaljplan eller områdesbestämmelser.

PBL 8:12

Detaljplan och områdesbestämmelser är bindande

I detaljplan och områdesbestämmelser vägs de allmänna intressena mot eventuella motstående enskilda intressen. I detaljplanen görs normalt också avvägningar mellan olika enskilda intressen. Någon ytterligare prövning av det som detaljplanen eller områdesbestämmelserna reglerar sker sedan inte vid lovgivningen. Områdesbestämmelser och detaljplan är, liksom fastighetsplan, bindande för efterföljande beslut enligt såväl PBL som andra lagar och även för många åtgärder som inte kräver lov eller annat tillstånd.

PBL 8:11

PBL 8:12

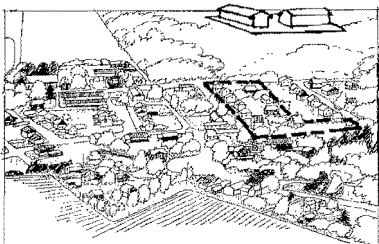
DETALJPLAN

Detaljplan är ofta den lämpligaste beslutsformen för att genomföra en förändring. Skälen till detta är flera och har att göra med såväl detaljplanens redovisningsform som förfarandet och planens rättsverkningar.

Heltäckande lämplighetsprövning

I varje detaljplan ges en *samlad bild av markanvändningen* och av hur miljön avses förändras eller bevaras. Detaljplanen är ett instrument för kommunen att förverkliga den lokala bebyggelsepolitiken och de sociala ambitionerna samt att främja en ekonomisk och rationell byggproduktion. Vid detaljplanläggning skall hänsyn tas till alla de allmänna intressen som anges i 2 kap PBL och i NRL. Lämpligheten av att bygga i enlighet med detaljplanen blir därigenom prövad och planen ger sedan bygg rätt. I detaljplanen avgörs också många frågor som rör byggandet i sig och relationen mellan olika fastigheter. Planläggningen är ett lagarbete där kommunala organ med ansvar för olika delar i planprocessen och genomförandet samverkar för att nå en god helhetslösning.

I en detaljplan anges hur marken skall användas



Lagen anger ett *visst obligatoriskt innehåll* för detaljplaner. Av en plan skall framgå hur de olika intressena har sammanvägts och hur gemensamma frågor har lösts. Utformningen och användningen av gator och andra allmänna platser skall redovisas liksom användningssättet för kvartersmark och vattenområdet. Därutöver finns möjlighet till ett stort antal frivilliga bestämmelser. Även genomförandetiden skall anges vilket ger förutsättningar för att planen också kommer att förverkligas. Se vidare kapitel 3, *Planhandlingar* och kapitel 4, *Bestämmelser*.

Medborgarinsyn

Förfarandereglerna garanterar insyn



Förfarandet vid detaljplaneläggning avser att garantera *insyn och inflytande från alla berörda* intressenter, statliga och kommunala myndigheter, fastighetsägare, boende, allmänhet m fl. Alla som har ett väsentligt intresse av det enskilda planförslaget skall få information och ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Genom samråd med berörda intressenter kan önskemål och synpunkter övervägas i ett tidigt skede i planarbetet. Vid utställningen kan alla kvarvarande erinringar framföras och bemötas eller beaktas. Planhandlingarna skall utformas så tydligt att alla får en klar uppfattning om vilken reglering av miljön som planen medför.

Genom *information och debatt* där bl a olika intressenter får framföra sina anspråk tillförsäkras de politiska organen ett så fullständigt beslutsunderlag som möjligt. Se vidare kapitel 2, *Förfarande*.

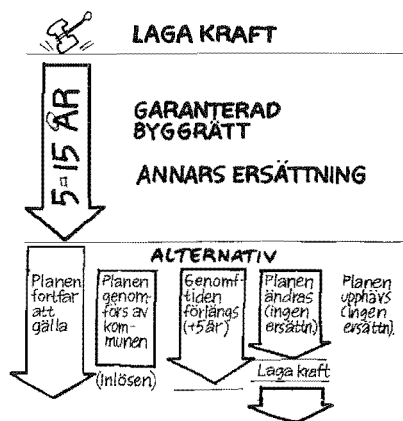
Rättigheter och skyldigheter

Fastighetsägarna garanteras byggrätt under genomförandetiden.

Detaljplanen har vissa *rättsverkningar för kommunen och enskilda*. Därigenom fastläggs bl a hur kommunen och fastighetsägarna skall genomföra planen.

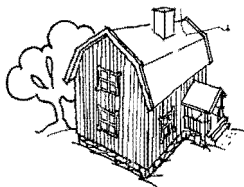
Fastighetsägarna har under planens genomförandetid *en garanterad byggrätt* i enlighet med planen. Efter genomförandetiden är byggrätten mera osäker eftersom planen då kan ändras utan särskild ersättning till fastighetsägarna för minskad byggrätt.

Fastighetsägarna har viss rätt att *få ersättning* vid skada på grund av detaljplanen. I vissa fall har de rätt att få sina fastigheter inlösta av kommunen. Med detaljplanen följer en mer omfattande lovplikt än vad som gäller generellt i områden utan detaljplan.



Kommunen är normalt huvudman för allmänna platser. Kommunen har då rätt och skyldighet att lösa in mark för dessa ändamål och skyldighet att *anordna gator och andra allmänna platser* i takt med att planen genomförs. Kommunen kan också ta ut ersättning för kostnaderna för att anlägga gator och andra allmänna platser av fastighetsägarna. Efter genomförandeti- dens utgång har kommunen dessutom rätt att lösa sådana delar av ett planområde som är avsedda för enskilt bebyggande och som inte blivit bebyggda i huvudsak i enlighet med planen. Se vidare kapitel 5, *Rättsverkningar*.

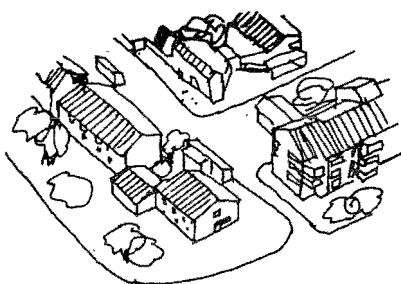
Lovprövningen går snabbare och enklare om det finns en detaljplan



Rationell lovhantering och rationellt genomförande

Lovärenden avgörs utifrån den helhetsbedömning som skett i detaljplanen. Genom att klara ut viktiga frågor redan i samband med planarbetet får man en *rationellare och snabbare lovhantering* med mindre risk för t ex grannerättsliga tvister i sena skeden. Den byggande får också ett bättre och säkrare underlag för sin projektering. Genom att man i planen anger ramarna för den tänkta förändringen kan även lovplikten minskas i många fall. Även genomförandet i övrigt blir effektivare i och med att de olika kommunala förvaltningarnas ansvar och kostnader klaras ut i planarbetet.

Detaljplanekravet är riktat till kommunen



DETALJPLANEKRAVET

I PBL finns bestämmelser om i vilka situationer detaljplan skall göras innan lov får ges. Kommunen avgör när och var detaljplan skall göras (det s k kommunala planmonopolet).

PBL 5:1
prop s
555—558

Det är flera olika faktorer som avgör om detaljplan behövs. De har att göra med både den typ av förändring som skall ske och förhållandena i omgivningen. Detaljplanen kan även reglera hur ett område skall bevaras.

Enligt 5 kap 1 § PBL skall markens lämplighet för bebyggelse prövas och bebyggelsemiljöns utformning regleras med detaljplan i följande situationer.

1. NY SAMMANHÅLLEN BEBYGGELSE

Med ny sammanhållen bebyggelse avses sådan bebyggelse som ställer krav på gemensamma anordningar och/eller behöver få flera frågor lösta i ett sammanhang. Genomförandet ställer också i allmänhet krav på kommunens medverkan, vilken regleras genom en detaljplan. *Befintlig* sammanhållen bebyggelse i sig kräver inte detaljplan.

2. NY ENSTAKA BYGGNAD VARS ANVÄNDNING FÅR BETYDANDE INVERKAN PÅ OMGIVNINGEN. . .

Härmed avses i första hand sådan verksamhet som kan leda till störningar av olika slag. Men även verksamheter som på annat sätt ger effekter för omgivningen, t ex på servicestrukturen, omfattas av plankravet. En prövning i detaljplan och därmed ett klarläggande av hur omgivningen påverkas är nödvändig för att bedöma om den tilltänkta markanvändningen är lämplig.

... ELLER NY ENSTAKA BYGGNAD SOM SKALL FÖRLÄGGAS INOM ETT OMRÅDE DÄR DET RÅDER STOR EFTERFRÅGAN PÅ MARK FÖR BEBYGGELSE, ...

Med enstaka byggnad menas här "en åt gången" och plankravet gäller i de situationer då successiv utbyggnad planeras eller är att vänta, vilken sammantaget leder till att ny sammanhållen bebyggelse kan uppkomma på sikt. Bebyggelsestrycket bör vara dokumenterat och aktuellt, dvs förfrågningar, byggnadslovsansökningar etc skall ha inkommit till byggnadsnämnden under senare år. Bebyggelsestrycket kan också vara uppenbart, t ex i tätorters randzoner.

... OM TILLKOMSTEN AV BYGGNADEN INTE KAN PRÖVAS I SAMBAND MED PRÖVNINGEN AV ANSÖKAN OM BYGGLOV ELLER FÖRHANDBESKED.

Detaljplan behövs inte när man avser att tillåta endast någon enstaka byggnad i ett i övrigt obebyggt område, t ex inom randzonerna till ett tätortsområde om det inte är ett utbyggnadsområde (enligt översiktsplanen). Detaljplan behövs inte heller när ett område är så gott som färdigbyggt och endast skall kompletteras med byggnader på ett fåtal obebyggda lucktomter.

3. BEBYGGELSE SOM SKALL FÖRÄNDRAS ELLER BEVARAS OM REGLERINGEN BEHÖVER SKE I ETT SAMMANHANG.

När det gäller befintlig bebyggelse som inte skall förtätas eller omvandlas i någon större utsträckning är normalt lämplighetsprövningen av markens användning redan gjord. De frågor som då behöver regleras gäller vanligen sådant som även kan avgöras vid bygglovsprövningen. Detaljplanekravet gäller här i de fall allmänintresset eller grannerättsliga intressen motiverar att sådana frågor prövas i ett sammanhang, t ex om väsentliga drag i den yttre miljön behöver tryggas eller om utfartsfrågan för ett flertal fastigheter mot allmän väg måste lösas.

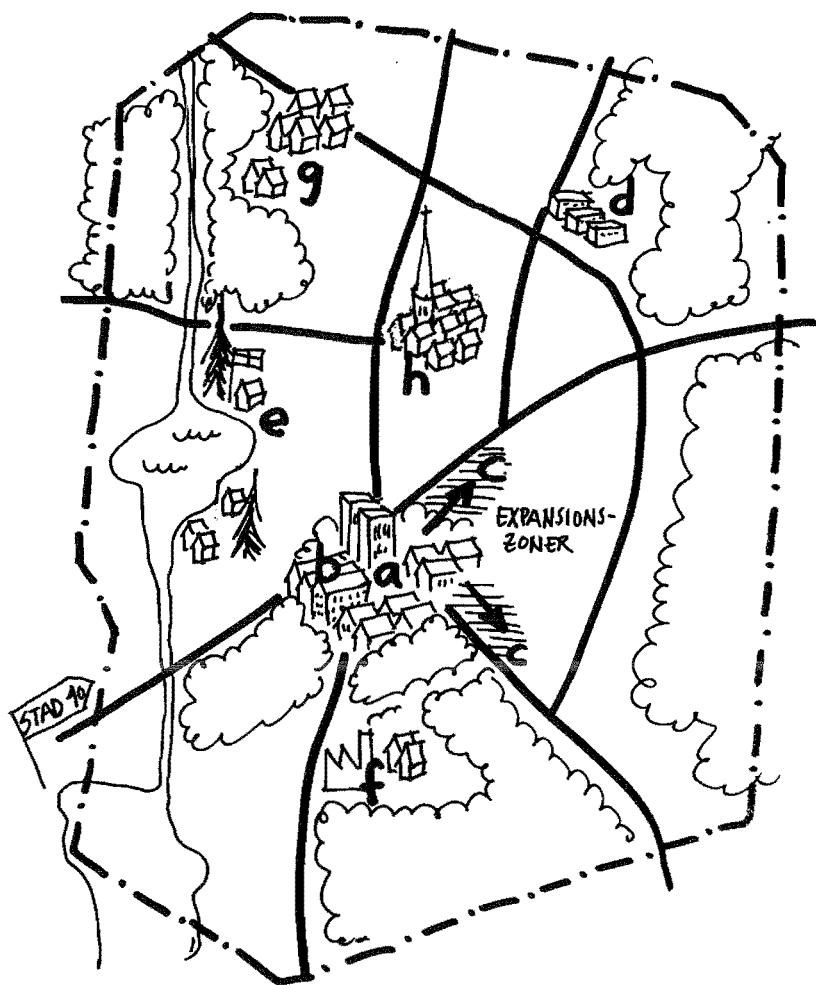
Anläggningar som kräver bygglov bör planläggas på samma sätt som byggnader. I ovannämnda situationer krävs således detaljplan även för anläggningar.

Detaljplan behövs inte om *tillräcklig reglering skett i områdesbestämmelser*. Områdesbestämmelser kan vara ett alternativ till detaljplan främst när befintlig bebyggelse behöver regleras. Se sid 16.



Principskiss över en kommun och några olika planeringssituationer då ny detaljplan behövs.

- Större avvikelser från gällande detaljplan.
- Lägre standard än ombyggnadsföreskrifterna.
- Områden där det finns ett bygglsetryck och där ny bebyggelse är lämplig (t ex enligt öp)
- Ny sammanhållen bebyggelse, dvs där de fysiska förhållandena behöver samordnas
- Fritidshusområde (befintligt) där rätten till kompletteringsåtgärder skall inskränkas. (Ny sammanhållen fritidsbebyggelse, se d)
- Byggnad som ger störningar eller andra effekter på omgivningen.
- Ny bebyggelsegrupp i närheten av befintlig sammanhållen bebyggelse som saknar plan om "situationen så småningom ter sig oordnad".
- Befintlig bebyggelse med starkt och dokumenterat bevarandevärde. Skyddsbestämmelser.



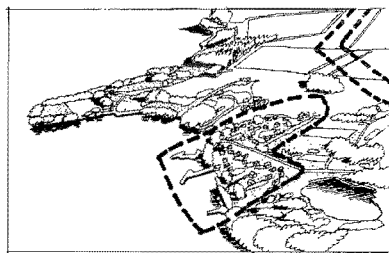
OMRÅDESBESTÄMMELSER

Ett komplement till översiktsplanen

Områdesbestämmelser antas för att säkerställa syften i översiktsplanen

Områdesbestämmelser används inom begränsade områden utan detaljplan för att reglera mark- och vattenanvändningen och bebyggelsemiljöns egenskaper. De kan också användas för vissa andra uppgifter av mer administrativ karaktär. Områdesbestämmelser antas för att säkerställa syften i översiktsplanen eller tillgodose riksintressen enligt NRL.

PBL 5:16



I översiktsplanen vägs olika allmänna intressen mot varandra och ges en samlad bild av kommunens prioriteringar. Översiktsplanen bör i de flesta fall kunna ge tillräcklig vägledning för detaljplaneläggning eller lovprövning. Det är framför allt när konkurrerande intressen gör sig gällande som en reglering genom områdesbestämmelser kan behöva ske. Genom områdesbestämmelser kan då allmänna intressen prövas mot varandra på ett bindande sätt och ett allmänt intresse kan prövas mot ett enskilt. Kommunen kan t ex genom områdesbestämmelser få ett bindande besked från staten om huruvida ett riksintresse blivit tillräckligt tillgodosett.

Områdesbestämmelser kan reglera

- markanvändningen
- bebyggelsens egenskaper
- administrativa frågor

Områdesbestämmelserna gör det möjligt för kommunen att förhindra olämpliga förändringar och garantera en önskvärd utveckling av markanvändning och bebyggelse. Det kan t ex gälla att säkerställa ett markområde för i översiktsplanen avsedd bebyggelse, att lägga fast ett vägreservat med omgivande skyddszoner, att reglera bebyggelsens utformning i en värdefull miljö, att föreskriva standarden i ett ombyggnadsområde eller att maximera byggnadsarean hos befintliga fritidshus för att motverka olämplig permanentbosättning. Genom områdesbestämmelser kan lovplikten utökas eller minskas. I områden som utgör en värdefull miljö kan lovplikten utökas så att den i huvudsak blir densamma som inom detaljplanelagt område.

Områdesbestämmelser reglerar ett fåtal frågor**Reglering med områdesbestämmelser**

Områdesbestämmelserna för ett visst område behöver inte reglera mer än någon eller några frågor i översiktsplanen. Vid bygglovsprövningen återstår i så fall att bedöma förändringens lämplighet i övrigt och behovet av detaljplan. Detta kan leda till att en förändring inte kan tillåtas trots att den inte strider mot de områdesbestämmelser som gäller för området. Områdesbestämmelser garanterar alltså inte någon byggrätt.

Områdesbestämmelserna gäller till dess att de ändras eller upphävs. Ändras översiktsplanen så att antagna områdesbestämmelser kommer att stå i strid med den bör även områdesbestämmelserna ändras eller upphävas. Om områdesbestämmelser ersätts med detaljplan upphör de automatiskt att gälla. Se vidare kapitel 5, *Rättsverkningar*.

Områdesbestämmelserna bör vara exakta och entydiga så att det för varje enskild fastighet framgår vilka bestämmelser som gäller. Se vidare kapitel 4, *Bestämmelser*.

Områdesbestämmelsernas handlingar kan göras enkla. Grundkarta krävs ej, däremot behövs fastighetsförteckning. Se vidare kapitel 3, *Planhandlingar*.

Förfarandet när områdesbestämmelser antas, ändras eller upphävs är detsamma som vid detaljplaneläggning. Se vidare kapitel 2, *Förfarande*.

Detaljplan vid en större förändring**Detaljplan eller områdesbestämmelser**

Detaljplan är normalt nödvändig för att reglera hur *större förändringar* i bebyggelsen skall utformas och genomföras. Alla frågor i kapitel 2 PBL samt genomförandet skall behandlas i detaljplanen. Genom detaljplaneläggningen markerar kommunen sin vilja att genomföra förändringarna och skaffar sig också rättsliga medel att göra det.

Områdesbestämmelser kan föregå detaljplanen

Det kan ibland vara lämpligt att låta detaljplan föregås av områdesbestämmelser. Det kan t ex gälla om lämpligheten av en exploatering måste klaras ut i ett tidigare skede. Områdesbestämmelserna ger då handlingsberedskap och viss projekteringstrygghet. När den tilltänkta utbyggnaden är aktuell avlöses om-

Områdesbestämmelser eller detaljplan för befintlig bebyggelse

rådesbestämmelserna av detaljplan. Eftersom de översiktliga sammanhangen klargörs i översiktsplanen och regleringen av markanvändningen i stort kan klaras genom områdesbestämmelser kan efterföljande detaljplan i många fall bli av liten omfattning och vara direkt kopplad till genomförandet av ett bestämt projekt.

Befintlig bebyggelse behöver inte alltid regleras i vare sig detaljplan eller områdesbestämmelser. Små förändringar kan många gånger prövas direkt vid bygglovet om det finns vägledning i översiktsplanen.

Reglering av befintlig bebyggelse är nödvändig främst när kommunen vill rikta enhetliga krav mot många fastigheter i frågor som gäller bevarande, ombyggnad eller komplettering. Det kan då finnas ett ömsesidigt intresse från både kommunen och fastighetsägarna att få väsentliga frågor uppklarade i ett sammanhang av rationalitets- och rättviseskäl. Även staten kan uttrycka intresse av att få ett kulturhistoriskt värdefullt område av riksintresse reglerat i ett sammanhang i detaljplan eller områdesbestämmelser.

I några enstaka fall är detaljplan eller områdesbestämmelser nödvändiga för att reglera frågor i kapitel 3 PBL, nämligen vid avsteg från ombyggnadsföreskrifterna eller krav på utförande av underhållsåtgärder för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Detaljplan och områdesbestämmelser är i princip likvärdiga när det gäller att reglera befintlig bebyggelse, d v s i situationer då endast frågor i kapitel 3 PBL behöver beaktas. Detaljplanen görs ofta med detaljerad, så att den klarar upp grannerättsliga frågor mer uttömmande, t ex frågor som rör enskilda byggnaders placering, volym och tillbyggnadsmöjligheter. Områdesbestämmelserna uttrycks ofta mer generellt, d v s många fastigheter kan omfattas av samma bestämmelse, och fler frågor återstår normalt att reglera vid bygglovet.

prop s 550



Byggrätt		X
Inlösen		X
Genomförande		X
Lovplikt	X	X
Markens ändamål	(X)	X
Koppling till öp	X	(X)
Förfarande	X	X
Fastighetsplan		X
Allmänt - allmänt	X	X
Allmänt - enskilt	X	X
Enskilt - enskilt	(X)	X
Ny bebyggelse	(X)	X
Befintlig bebyggelse	X	X

Jämförelse mellan områdesbestämmelse och detaljplan.

Endast detaljplan medför byggrätt, inlösenrätt för kommunen och genomförandeskyldighet. Lovplikten kan varieras både i områdesbestämmelser och detaljplan, även om den generellt är mer omfattande inom detaljplan. Markens användning skall redovisas i detaljplan. I områdesbestämmelser får man ange grunddragen i markens användning, man får dock inte göra en uppdelning på kvarter och allmän plats. Kopplingen till översiktsplan är nödvändig när det gäller områdesbestämmelser, de skall säkerställa ett syfte i översiktsplanen. En detaljplan kan få strida mot översiktsplanen. Förfarandet är samma för detaljplan och områdesbestämmelser. Fastighetsplan får antas endast inom detaljplanlagt område. Såväl i områdesbestämmelser som detaljplan kan allmänna intressen prövas mot varandra och allmänna intressen prövas mot enskilda. Däremot bör inte områdesbestämmelser begränsas till att enbart reglera inbördes relationer mellan enskilda fastighetsägare. Indirekt kan dock sådana områdesbestämmelser påverka grannerättsförhållandena. Enbart detaljplan kan reglera ny sammanhållen bebyggelse. Mindre förändringar kan regleras även genom områdesbestämmelser. När det gäller reglering av befintlig bebyggelse så är detaljplan och områdesbestämmelser likvärdiga.

VÄGLEDNING I ÖVERSIKTSPLANEN

Redovisning av detaljplaneläggning

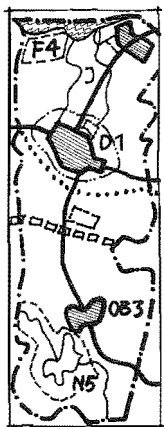
Översiktsplanen anger var detaljplan och områdesbestämmelser behövs

Kommunen bör i översiktsplanen ange var detaljplan och områdesbestämmelser behövs för att reglera markanvändning och byggande m m.

*prop s 531
Bou:1 s 74*

Av översiktsplanen bör det då framgå bl a *vilka områden* som avses få detaljplan eller områdesbestämmelser och *varför* detaljplan eller områdesbestämmelser behövs, t ex för att en viss bebyggelseutveckling planeras som behöver prövas i detaljplan eller att bygglovsplikten behöver utvidgas i ett område med värdefull miljö. Se även Boken om översiktsplan.

Stöd i översiktsplanen underlättar detaljplaneläggningen



Om det huvudsakliga syftet med en kommande detaljplan behandlats i översiktsplanen kan detaljplaneläggningen underlättas. Detaljplan kan dock få strida mot översiktsplanen men detta bör i så fall särskilt motiveras. Ett stöd i översiktsplanen kan också underlätta för kommunen att hävda behovet av detaljplanen. Är inte frågan behandlad i översiktsplanen bör kommunen dock ändå kunna hävda behov av detaljplan som underlag för ställningstagande om den närmare utformningen. Argumentationen i det enskilda fallet blir då viktigare. Ett stöd i översiktsplanen kan också förenkla detaljplaneläggningen genom att förutsättningarna för att delegera antagandebeslut och att tillämpa ett enkelt planförfarande förbättras.

Detaljplanekravet som avslagsgrund

Ny bebyggelse prövas mot PBL:s materiella bestämmelser

Ny bebyggelse skall i princip alltid prövas mot PBL:s materiella krav i 2 och 3 kap samt i NRL. Detaljplanekravet får hävdas som avslagsgrund vid ansökan om lov för en enstaka byggnad endast om byggnadens användning kan förväntas få betydande inverkan på omgivningen eller om byggnaden avses förläggas inom ett område med stor efterfrågan på mark och man också verkligen behöver en detaljplan för att styra utbyggnaden.

PBL 8:12

Bedöms tilltänt bebyggelse var olämpligt lokaliserad skall bygglovsansökningen alltså avslås på andra grunder än detaljplanekravet. I stället skall saksål anges med hänvisning till de materiella bestämmelserna i PBL och NRL. Hänvisning kan därvid ske även till översiktsplanen.

En bebyggelse som bedöms vara lämpligt lokaliserad kan emellertid ändå vara olämplig i tiden. Enligt PBL skall kommunen då kunna avslå ansökan enbart med hänvisning till detaljplanekravet och skall inte behöva ge sig in på en argumentation om en viss bebyggelses tillåtlighet innan en sammanvägning genom planläggning har hunnit göras. Kommunen får då också fritt bestämma tidpunkt för planläggning.

prop s 153

Avslag bör alltid motiveras på sakliga grunder

Planverket anser att det är lämpligt att kommunen även i dessa situationer motiverar sitt avslag på sakliga grunder och klarlägger varför det ännu inte är lämpligt att bygga. Detta har betydelse bl a för den enskildes möjlighet att förstå och acceptera kommunens beslut. Även i dessa fall bör översiktsplanen kunna ge vägledning för kommunens argument.

Kommunen beslutar om detaljplan och områdesbestämmelser**Bevakning av detaljplanekravets tillämpning**

Det är kommunen som avgör när och var detaljplan och områdesbestämmelser behövs. När översiktsplanen upprättas kan länsstyrelsen och andra *påverka* kommunens bedömning av behovet av efterföljande reglering. Länsstyrelsen får i sista hand framföra sina synpunkter på detta i sitt samrådsyttrande eller eventuellt i granskningsyttrandet.

PBL
4:3—4

Sakägare kan få detaljplanekravets tillämpning prövad genom att överklaga. Det kan bli prövat både i de fall kommunen tillåtit ett byggnadsprojekt utan att göra detaljplan och då kommunen avslår ett projekt med hänvisning till detaljplanekravet. Kommunens beslut kan i båda fallen upphävas av högre instans men någon detaljplan kan inte tvingas fram annat än genom *planföreläggande* av regeringen. Ett föreläggande om att upprätta detaljplan eller områdesbestämmelser får meddelas endast om det behövs för att trygga riksintressen eller mellankommunal samordning.

PBL 13:2

PBL 12:6

2. FÖRFARANDE



Reglerna om förfarandet vid upprättande av detaljplaner och områdesbestämmelser är relativt detaljerade i PBL. Det inomkommunala förfarandet är dock lagreglerat bara i några få avseenden. Varje kommun får själv reglera sina nämnd- och förvaltningsrutiner.

Två viktiga mål vid handläggning:

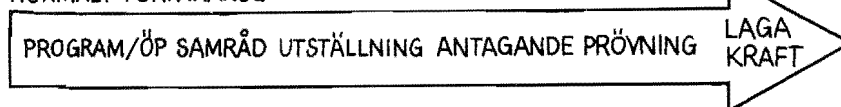
- delaktighet
- effektivitet

När detaljplaner och områdesbestämmelser upprättas är det främst två mål som skall tillgodoses. Det ena är att alla berörda skall garanteras ett reellt inflytande på planutformning och genomförande (medborgarinflytande och rättsäkerhet). Det andra är att ärendena skall behandlas så enkelt och snabbt som möjligt (effektiv planläggning).

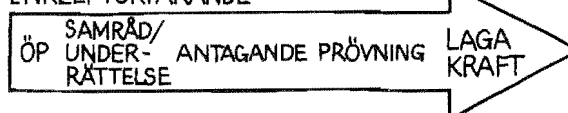
Samma förfaranderegler gäller vare sig man upprättar nya, ändrar eller upphäver detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Vid planläggning kan "normalt planförfarande" eller "enkelt planförfarande" användas för både detaljplan och områdesbestämmelser. Det enkla förfarandet kan användas när förslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om denna.

NORMALT FÖRFARANDE



ENKELT FÖRFARANDE



De olika skedena i planprocessen för normalt och enkelt förfarande.

Följande redovisning avser normalt planförfarande, om rubriken inte anger annat. Vidare menas med antagande såväl antagande av nya detaljplaner och områdesbestämmelser som ändring eller upphävanden av detaljplaner och områdesbestämmelser.

PROGRAM

Detaljplanen bör grundas på ett program när översiktsplanen är otillräcklig



Ett program kan handläggas och antas på samma sätt som en detaljplan

Detaljplanen bör grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen. I många fall kan översiktsplanen fungera som program för detaljplanen, särskilt i de områden där översiktsplanen fördjupats och gjorts detaljerad. Om översiktsplanen däremot blivit inaktuell, ger dålig eller avvikande vägledning eller om länsstyrelsen har ifrågasatt den i det berörda området bör ett program upprättas som inledning till planarbetet. Programmet är emellertid inte obligatoriskt.

PBL 5:18

För områdesbestämmelser är översiktsplanen eller en fördjupning av den en förutsättning. Översiktsplanen utgör således det grundläggande "programmet" för områdesbestämmelserna. Innan en översiktsplan finns kan annat översiktligt material som godkänts av kommunfullmäktige före PBL:s ikraftträdande användas som underlag.

PBL 17:2

När ett program är upprättat kan det behandlas på samma sätt som en detaljplan, d v s med samråd, utställning och antagande. Förfarandet för programmet är inte lagreglerat, kommunen väljer själv beslutsform. Om programmet endast förtydligar översiktsplanen i vissa avseenden, kan beslutet om program lämpligen fattas av det organ som skall anta detaljplanen. Om däremot översiktsplanen är knapphändig eller det råder starka motsättningar om översiktsplanens utformning kan det vara lämpligt att programmet beslutas av fullmäktige.

prop s 607

Ibland kan ett program för detaljplan bestå av en sammanställning av tidigare beslut. Detta program behöver då inte antas igen i kommunen. Viktigt är dock att dessa tidigare beslut har varit uppe till allmän diskussion i kommunen.

Om ett program har upprättats skall det bifogas planhandlingarna vid samråd och utställning av förslaget till detaljplan.

SAMRÅDSSKEDET

När förslag till nya, ändrade eller upphävda detaljplaner eller områdesbestämmelser upprättas skall kommunen samråda med olika intressenter.

Samråden är en viktig del i planeringsprocessen. De behövs dels för att få tillgång till den kunskap och de synpunkter som finns i det aktuella området, dels för att ge information till berörda intressenter. Det är viktigt för medborgarinflytandet och för effektiviteten i planprocessen att samråd sker i ett tidigt skede.

PBL 5:21

Samrådsparter

Kommunen skall samråda med

- länsstyrelsen
- fastighetsbildningsmyndigheten
- kommuner som berörs av förslaget

PBL 5:20

Kommunen skall bereda tillfälle till samråd för

- sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget
- övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten och berörda kommuner förutsätts delta aktivt i samrådet. För länsstyrelsens del finns en lagstadgad skyldighet att under samrådstiden tillhandahålla planeringsunderlag, ge råd om tillämpningen av bestämmelserna i 2 och 3 kap PBL, verka för att riksintressen tillgodoses, samordna mellankommunala intressen samt bevakna statens myndighetsintressen. Det sistnämnda innebär att länsstyrelsen har ett statligt samordningsansvar.

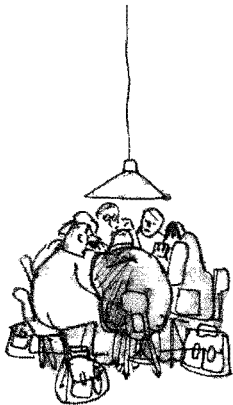
PBL 5:22

Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda skall inbjudas till samråd.

Definition av:

- sakägare
- bostadsrättshavare och hyresgäst
- boende

Med ”sakägare” menas ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än hyresrätt och bostadsrätt. Dessa personer bör vara uppräknade i fastighetsförteckningen. ”Bostadsrättshavare och hyresgäst” definieras genom att de har bostadsrättsbevis eller kontrakt på en lägenhet eller lokal. ”Boende” avser dem som inte står för kontraktet men tillhör familjen och bor i lägenheten. Även inneboende och andrahandshyresgäster räknas som boende.



- sammanslutning med väsentligt intresse
- myndighet med väsentligt intresse

I begreppet ”sammanslutning som har väsentligt intresse” ingår t ex sådan hyresgästorganisation som har förhandlingsrätt, fastighetsägarförening, vägförening, facklig organisation, natur- och friluftsförening. ”Myndigheter som har väsentligt intresse” kan t ex vara landstingskommunala och primärkommunala organ vilkas intressen inte bevakas av länsstyrelsen.

Samrådsgruppen bör avgränsas och redovisas. Detta kan t ex ske på en karta där de fastigheter som är berörda markeras. Observera att samrådsgruppen normalt omfattar fler personer än de som ingår i fastighetsförteckningen. Myndigheter och sammanslutningar som är samrådsparter bör också förtecknas.

Regelbundna, inplanerade möten med länsstyrelsen underlättar samrådet

Samrådstillfällen

Regelbundna, inplanerade möten med länsstyrelsen bör underlätta samrådsförandet för kommunen. På dessa möten kan även andra myndigheter och kommuner delta. Något hinder för kommunen att ta direktkontakt med statliga myndigheter finns inte. Ett nära samarbete med t ex vägförvaltningen är viktigt om planförslaget innehåller bestämmelser om en allmän väg. Ett planförslag kan återkomma på många samrådsmöten allt eftersom nya fakta framkommer och förslaget utvecklas. Mot slutet av samrådsskedet bör länsstyrelsen sammanställa sina synpunkter i ett samrådsyttrande.

Samråd kan vara ett möte, en utställning, ett telefonsamtal eller en brevväxling

När samrådet berör många personer bör det ordnas ett offentligt möte eller en samrådsutställning. Om endast få personer är berörda kan ett utskick av förslaget och telefonkontakt eller personligt möte på platsen vara en lämplig form för samråd. Antalet samrådstillfällen varierar beroende på hur komplicerad planeringsuppgiften är.

Vid samrådet bör motiven till förslaget, planeringsunderlag och följderna av förslaget samt eventuella alternativa lösningar tydligt framkomma. Översiktsplanen och det eventuella programmet bör alltid redovisas.

PBL 5:21

Under hela samrådsskedet bör de kommunala förvaltningarna ges tillfälle att avge sina synpunkter. Det är viktigt med breda och tidiga samråd med alla de kommunala förvaltningar och nämnder som skall ansvara för genomförandet.

Skriftliga synpunkter vid samrådet kan ligga till grund för rätten att överklaga

Under samrådsskedet bör berörda intressenter ges tillfälle att lämna skriftliga synpunkter på förslaget eller förslagen. Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte blivit tillgodosedda.

Meddelande om samråd

Tid och plats för samråd kan meddelas i brev, affisch, tidning m m

Tid och plats för möte eller utställning meddelas de berörda genom t ex brev, affischer, flygblad i brevlådan, grupporsband eller i en regelbundet utgiven kommunal tidning som når både dem som bor och som arbetar i området. Meddelande bör skic-

kas ut ca en vecka före utsatt tid. Är det osäkert om alla berörda nås, kan en kungörelse införas i samtliga ortstidningar. Det är särskilt viktigt att informera sakägare vilkas fastigheter berörs av bestämmelser som påverkar förfoganderätten. Det kan vara bestämmelser som avser rätt för kommunen eller annan att lösa mark, skyddsbestämmelser för bebyggelse med särskilt bevarandevärde eller rivningsförbud.

Med *ortstidning* menas varje lokal dagstidning med en spridning till minst fem procent av hushållen i orten eller till femtio procent av hushållen i det berörda området. Med dagstidning menas en tidning som kommer ut minst en gång i veckan och har abonnerad upplaga. (Lagen om kungörande i mål och ärenden hos myndigheter m m, SFS 1977:654)

Exempel på inbjudan till samråd

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN, KVARTERET DALEN I DALBY KOMMUN

Byggnadsnämnden avser att göra en detaljplan för kvarteret Dalen i Dalby kommun. Kvarteret är beläget sydost om korsningen Storgatan, Nygatan och begränsas i söder av Byälven. Planförslaget innebär att nuvarande bostadsbebyggelse förtätas och kompletteras med tomter för butiker längs med Storgatan.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds ni härmed till samrådsmöte. Inbjudna till samrådet är sakägare (fastighetsägare, arrendatorer m fl), bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar (t ex hyresgästföreningen) och andra som har ett väsentligt intresse av frågan. Från kommunen medverkar tjänstmän från stadsarkitektkontoret, gatukontoret och fastighetskontoret.

Samrådet äger rum torsdagen den 10 september 1987 kl 19.00 i kommunhusets A-sal, Nytorgsgatan 2.

Dalby den 25 augusti 1987

Byggnadsnämnden

Eva Svensson

Handläggande tjänsteman Eva Svensson,
stadsarkitektkontoret, tel 10 20 30

Kommunen kan nå bostadsrättshavare, hyresgäster och boende via bostadsrättsföreningen eller fastighetsägaren. Om kommunen vill skicka ett meddelande till alla som bor i området kan adressuppgifter hämtas ur mantalslängden eller kyrkobokföringen. Ibland finns dessa uppgifter inlagda i olika dataregister, t ex Kommundatas kommuninvånarregister.

Samrådsredogörelse

Resultatet av samråden skall redovisas i en samrådsredogörelse. Den skall innehålla de förslag och synpunkter som kommit fram under samrådets gång samt kommunens ställningstagande till dessa. Tyngdpunkten bör ligga på de synpunkter som inte tillgodosetts. En tydlig motivering i samrådsskedet, så att inte missförstånd uppstår, underlättar den fortsatta planeringsprocessen.

PBL 5:21

Samrådsredogörelsen skall främst behandla de förslag som inte tillgodosetts



UTSTÄLLNINGSSKEDET

Kommunen skall ställa ut förslag till detaljplaner och områdesbestämmelser för granskning innan de antas. PBL 5:23

Kungörelse vid utställning

Innan ett planförslag ställs ut skall en kungörelse anslås på kommunens anslagstavla och föras in i ortstidningarna. Detta skall ske minst en vecka innan utställningstiden börjar. PBL 5:24

Av kungörelsen skall framgå

- var planområdet ligger (t ex genom kopia av adresskarta)
- om förslaget avviker från översiktsplanens intentioner
- vilken mark eller särskild rätt till mark som enligt förslaget kan komma att inlösas för att t ex bli allmän plats, mark för allmänt ändamål och liknande
- var utställningen äger rum
- inom vilken tid, på vilket sätt och till vem eventuella synpunkter skall lämnas
- att den som inte senast under utställningstiden framfört skriftliga synpunkter på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta detaljplanen

Kungörelsen bör också ange något om innehållet i planförslaget.

Exempel på kungörelse vid utställning av plan

Utställningen skall kungöras minst en vecka i förväg

DETALJPLAN FÖR KVARTERET DALEN I DALBY KOMMUN

Ett förslag till detaljplan för kvarteret Dalen i Dalby kommun, upprättat i augusti 1987, finns utställt för granskning i kommunhuset och på kommunens bibliotek från den 4 november till den 25 november 1987.

Detaljplanen omfattar kvarteret Dalen som avgränsas av Storgatan, Nygatan och Byälven. I planen föreslås att nuvarande bostadsbebyggelse förtätas och att tomter för butiker läggs in längs med Storgatan. Förslaget avviker från översiktsplanen för Dalenområdet genom att strandområdet får bebyggas. Storgatan avses bli breddad med högst 2 meter på den norra sidan, vilket berör fastigheterna Jupiter 1, 2, 4, 6 och 8, Saturnus 2, 5, 7, 8 och Stg 441. Hela Stg 450 föreslås som allmän plats (park) och kommer att lösas in av kommunen. Förslaget innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet.

Utställningslokaler:

- Kommunhuset, byggnadsnämndens expedition, Nytorgsgatan 2, öppet vardagar kl 8—17 och även torsdagar kl 18—20.
Upplysningar lämnas av planarkivet Eva Svensson tel: 10 20 30.
- Biblioteket i Dalby, Kungsgatan 15, öppet vardagar kl 14—18 och lördagar kl 10—15.

Den som har synpunkter på förslaget får framföra dessa skriftligen till byggnadsnämndens expedition, Box 1, 123 45 Dalby. Senast den 25 november 1987 skall synpunkterna ha kommit in till expeditionen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter då kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Dalby den 23 oktober 1987

Byggnadsnämnden

Innehållet i kungörelsen skall meddelas dem som berörs av förslaget



Underrättelse vid utställning

Senast samma dag som kungörelsen går ut till allmänheten skall underrättelse om innehållet i kungörelsen sändas till följande *PBL 5:25*

- kända sakägare
- känd organisation eller förening av hyresgäster
- andra som har ett väsentligt intresse av förslaget

Denna underrättelse får skickas i vanligt brev. För att styrka distributionen av underrättelsen kan kommunen göra en tjänsteanteckning eller också kan en postlista användas.

”Kända sakägare” är de som ingår i fastighetsförteckningen. Även personer som bor utomlands skall underrättas.

Kommunen bör vara aktiv när det gäller att söka upp ”känd organisation eller förening av hyresgäster”. Hyresgästorganisationer bör även själva anmäla intresse hos kommunen och redovisa sitt verksamhetsområde. (Det finns 21 hyresgästföreningar i landet som är anslutna till Hyresgästernas Riksförbund samt ett antal övriga hyresgästorganisationer.)

”Andra som har ett väsentligt intresse av förslaget” är myndigheter, vägföreningar och ägare av anläggningar som kan bli berörda av planen, t ex allmän flygplats. Även enskilda personer t ex boende eller sammanslutningar som på ett påtagligt sätt berörs av förslaget och tidigare lämnat in ett skriftligt yttrande skall få del av kungörelsens innehåll.

Till skillnad från vad som gäller vid samrådet behöver inte de boende underrättas vid utställningen annat än genom kungörelsen till allmänheten och genom hyresgästföreningens försorg. Bostadsrättsföreningar får underrättelse i egenskap av sakägare. Föreningens styrelse förutsätts sedan informera sina medlemmar.

Underrättelser behöver inte skickas ut om det är ett stort antal personer som berörs. Kostnader och besvär med utskicket skall vara rimligt med hänsyn till ändamålet. Kungörelse i ortstidningarna räcker då som underrättelse. Exempel på sådana situationer är då områdesbestämmelser antas endast för att vidga enskild rätt t ex genom minskad lovplikt eller minskade krav vid ombyggnad. Till ägare vars mark skall användas till allmän plats, allmänt ändamål och annat som kan komma att lösas in skall alltid en underrättelse skickas. *PBL 5:25*
prop s 630

Länsstyrelsen och berörda kommuner skall få förslaget före utställningen

Före utställningen skall kopia på förslaget (plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse för detaljplan och motsvarande för områdesbestämmelser) skickas till länsstyrelsen och berörda kommuner. Länsstyrelsen informerar sedan berörda statliga myndigheter som inte är sakägare. *PBL 5:24*

När ett förslag till detaljplan skickas till länsstyrelsen kan även ansökan om förordnande enligt 6 kap 19 § PBL om att mark för allmän plats skall avstås utan ersättning och ansökan om förordnande enligt 15 § NVL om upphävande av strandskydd skickas med.

Berörda kommunala organ bör också få förslaget enligt regler som kommunen själv bestämmer.

Utställning

Förslaget skall ställas ut i minst tre veckor

Förslag till detaljplan eller områdesbestämmelser skall ställas ut för granskning i tre veckor. Under semestertider, längre helger och för särskilt viktiga förslag bör utställningstiden vara längre. PBL 5:23

När översiktsplan och områdesbestämmelser upprättas parallellt är det rimligt att handläggningen samordnas. I detta fall bör utställningstiden för områdesbestämmelserna förlängas till samma tid som för översiktplanen (minst två månader). Det är viktigt att skillnaden mellan instituten klart framgår vid utställningen, d v s att det är områdesbestämmelserna och inte översiktsplanen som har rättsverkan.

Om en gatukostnadsutredning eller en fastighetsplan görs parallellt med planförslaget bör de ställas ut samtidigt. Det är viktigt att det framgår att de är skilda ärenden, se vidare kapitel 6, *Genomförandemedel*.

Utställningen bör vara lätt att nå och lätt att förstå

Utställningen bör vara så lättillgänglig som möjligt. Den bör ordnas i lokaler som har öppettider som är lämpliga för allmänheten, helst i närheten av det planlagda området samt med möjlighet för besökare att ställa frågor.

Utställningshandlingarna skall innehålla

PBL 5:26

- program, om sådant finns
- grundkarta, om sådan finns
- fastighetsförteckning, om sådan finns
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med ev illustrationer
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- ansökan om förordnande enligt 6 kap 19 § PBL, om sådan finns
- ansökan om förordnande enligt 15 § 3 st NVL, om sådan finns
- annat planeringsunderlag som kommunen anser vara av betydelse
- annat tillgängligt material som belyser förslaget

Skriftliga synpunkter ligger till grund för rätten att överklaga

Synpunkter på planförslaget skall lämnas skriftligt till kommunen senast under utställningstiden. Den som vill överklaga måste styrka sin rätt genom hänvisning till *skriftliga synpunkter* som inte blivit tillgodosedda. Skriftliga synpunkter som kommit in till kommunen redan under samrådsskedet, behöver inte upprepas under utställningen för att ge rätt att överklaga. PBL 5:23
PBL 13:8

Utlåtande

Efter utställningstiden skall kommunen sammanställa inkomna synpunkter och behandla dem i ett utlåtande. PBL 5:27

De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda skall få utlåtandet

Utlåtandet skall snarast möjligt skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Det är också möjligt att skicka ett meddelande om var utlåtandet finns tillgängligt. Utlåtandet eller meddelandet skickas i vanligt brev.

Om ett stort antal personer skall underrättas får det ske genom



Ett planförslag som ändras väsentligt skall ställas ut igen

kungörelse på kommunens anslagstavla och i ortstidningarna.

Utlåtandet bör helst expedieras till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda innan det överlämnas till det organ som skall anta planen. Utlåtandet fungerar då som information om var planärendet befinner sig i processen och de berörda får möjlighet att påverka de förtroendevalda. Utlåtandet bör ange vilket organ som skall anta planen och när det beräknas ske.

prop s 620

Utlåtandet skall också sändas till de myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Även länsstyrelsen bör få utlåtandet.

Revidering

Om förslaget ändras väsentligt efter utställningen skall det ställas ut på nytt. Handläggningen efter en sådan revidering skall vara likadan som vid den första utställningen. Det skall tydligt framgå vad revideringen innebär. Om däremot ändringen saknar intresse för allmänheten och är av begränsad betydelse får revideringen hanteras med enkelt planförfarande. De berörda får då tillfälle att under två veckor lämna skriftliga synpunkter på förslaget.

PBL 5:27

ANTAGANDET

Detaljplaner och områdesbestämmelser skall antas av kommunens högsta beslutande organ, kommunfullmäktige. Fullmäktige får delegera rätten att anta planer till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Det kan ske om planerna inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt. Det innebär att man kan delegera sådana planer och framför allt ändringar av planer som är av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt, t ex sådana planer som kan handläggas med enkelt planförfarande.

PBL 5:29

Delegation av beslutsrätt enligt PBL kan ske först sedan kommunfullmäktige fattat nya beslut om delegationsuppdrag. PBL behöver däremot inte innebära någon ändring i sak av tidigare delegationsbeslut. (Den förändring som skett innebär att fullmäktige kan delegera antagadebeslut även till kommunstyrelsen.) En genomarbetad översiktsplan bör ge möjlighet till ökad delegation av beslut om detaljplaner och områdesbestämmelser.

Fullmäktiges beslut om delegation kan när som helst återkallas eller ändras. Däremot får inte ett beslut som är fattat på delegation upphävas.

Detaljplanen får inte antas innan ett eventuellt förordnande enligt 6 kap 19 § PBL att mark för allmän plats skall avstås utan ersättning, vunnit laga kraft.

PBL 6:19

Det är även nödvändigt att strandskydd i erforderlig utsträckning upphävs innan kommunen antar planen. I kontroversiella situationer bör upphävandet vinna laga kraft innan planen antas.

NVL 15

BoU:4 s 37



KF antar detaljplan och områdesbestämmelser. Beslutet kan delegeras till KS och BN

Antagandebeslutet anslås på kommunens anslagstavla

Meddelande om beslutet skickas till de berörda



Underrättelse vid antagande

När beslutet om antagande är fattat och protokollet är justerat skall ett tillkännagivande anslås på kommunens anslagstavla. Överklagandetiden, tre veckor, räknas från den dag det justerade protokollet tillkännages genom anslag.

Senast dagen efter det att tillkännagivandet har anslagits skall meddelande om tillkännagivandet, protokollsutdrag med beslutet samt uppgifter om hur ett överklagande går till skickas i vanligt brev till

PBL 5:30

- länsstyrelsen
- regionplaneorgan och kommuner som berörs
- sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisation som senast under utställningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda
- dem som har besvärsmått p g a att förslaget ändrats efter utställningen till nackdel för dem

Under samråds- och utställningsskedena är det lämpligt att anteckna vilka sakägare och intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Detta underlättar hanteringen vid utskick av underrättelse om planens antagande.

När ett stort antal personer berörs behöver underrättelse om antagandet inte skickas till var och en. En kungörelse i ortstidningarna räcker då som underrättelse. Den skall införas samma dag som beslutet anslås på kommunens anslagstavla. Kungörelsen skall redovisa vad beslutet avser, tidpunkt för tillkännagivandet och hur ett överklagande går till. Detta gäller när underrättelser till var och en innebär större kostnad och besvär än vad som är rimligt med hänsyn till ändamålet. Till sakägare vars mark berörs av inlösen skall dock alltid en personlig underrättelse skickas ut.

PBL 5:30

Beslutet kan överklagas inom tre veckor från det att det anslås

Bara de som framfört skriftliga synpunkter har rätt att överklaga

Överklagande

Beslut om att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser får överklagas hos länsstyrelsen. Överklagandet skall vara länsstyrelsen tillhanda inom tre veckor från den dag då ett tillkännagivande om justeringen av protokollet med antagandebeslutet har satts upp på kommunens anslagstavla.

PBL 13:2

PBL 13:3

De som *senast* under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts, får överklaga. I första hand är det sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer. Minimikravet på en överklagandehandling är att det beslut som överklagas anges samt att handlingen är undertecknad. Skrivelsen bör dock även innehålla synpunkter på den sakfråga som överklagas samt den klagandes adress.

PBL 13:5

PBL 5:30

PBL 13:3



Ett överklagande som inte kommit in i rätt tid får inte tas upp till prövning. Lämnas överklagandet till kommunen i rätt tid, skall ärendet överlämnas till länsstyrelsen och prövas. Har ett överklagande kommit till länsstyrelsen för sent pga ofullständig information från kommunens sida prövas det ändå. *PBL 13:3*

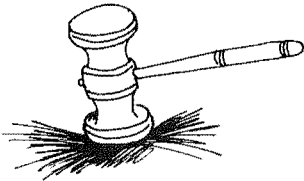
Om ett planförslag efter utställningen ändras till nackdel för någon får denne överklaga beslutet även om han inte tidigare framfört synpunkter. Likaså får ett beslut överklagas på formella grunder.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos regeringen inom tre veckor efter det att beslutet kommit den klagande till del. *PBL 13:4*

(Se vidare avsnittet Länsstyrelsens medverkan.)

LAGA KRAFT

Planen vinner laga kraft när länsstyrelsen beslutat att inte överpröva planen och ingen har överklagat den



Beslutet att anta en detaljplan och områdesbestämmelser vinner laga kraft när länsstyrelsen beslutat att inte överpröva beslutet och ingen har överklagat det. Länsstyrelsen utfärdar då ett bevis om att planen vunnit laga kraft. Detta skickas till kommunen som antecknar lagakraftsdatum på planhandlingarna. *PBF 12*

I de fall överklagande kommit in eller länsstyrelsen beslutar pröva planen dröjer det tills frågorna är avgjorda innan beslutet vinner laga kraft. (Se vidare avsnittet Länsstyrelsens medverkan.)

Om ett förordnande enligt 13 kap 8 § 2 st PBL utfärdas skall datum för detta antecknas på planhandlingarna. Förordnandet innebär att ett beslut i vissa delar får genomföras innan det har vunnit laga kraft. *PBL 13:8*
PBF 12

Kungörelse vid laga kraft

Kommunen kungör i ortstidningarna att planen vunnit laga kraft

När beslutet att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser har vunnit laga kraft, skall detta kungöras av kommunen i ortstidningarna. *PBL 5:31*

I kungörelsen skall kommunen också informera om innehållet i 15 kap 4 § PBL. Bestämmelsen innebär bl a att en sakägare måste väcka talan inom två år för att få ersättning för skada till följd av detaljplan eller områdesbestämmelser. Tiden räknas från det datum planen vunnit laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom angiven tid får dock talan väckas senare. *PBL 15:4*

Exempel på kungörelse när en antagen detaljplan vunnit laga kraft

DETALJPLAN FÖR KVARTERET DALEN I DALBY KOMMUN

Kommunfullmäktige beslutade den 20 januari 1988 att anta detaljplanen för kvarteret Dalen i Dalby kommun. Beslutet vann laga kraft den 15 februari 1988.

Byggnadsnämnden vill i detta sammanhang informera om att den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen.

Den som vill ha ersättning för skador p g a detaljplanen måste väcka talan om det vid fastighetsdomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Dalby den 15 februari 1988

Byggnadsnämnden

Senast en månad efter det att beslutet vunnit laga kraft skall två exemplar av plankarta, planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning för detaljplan eller motsvarande handlingar för områdesbestämmelser skickas till länsstyrelsen. Dessa handlingar skall vara lämpliga för arkivering.

PBF 13

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Snabbare planprocess vid smärre okontroversiella förslag

Ett enkelt planförfarande kan användas vid upprättande, ändring eller upphävande av detaljplan och områdesbestämmelser.

Förutsättningar för ett enkelt förfarande är att förslaget

- är av begränsad betydelse
- saknar intresse för allmänheten
- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande

PBL 5:28

Med ”begränsad betydelse” menas planer av rutinkaraktär. Samråds-kretsen bör också vara begränsad. Är samråds-kretsen stor är det mer praktiskt att använda ett normalt planförfarande.

”Saknar intresse för allmänheten” får tolkas så att frågan saknar intresse för den allmänhet som inte ingår i samråds-kretsen till förslaget. En fråga kan t ex redan ha varit uppe till diskussion hos en bred allmänhet i samband med beslut om en fördjupad översiktsplan eller ett program och då inte föranlett några mer omfattande erinringar. Detta skulle då kunna tolkas så att den därefter saknar intresse för allmänheten.

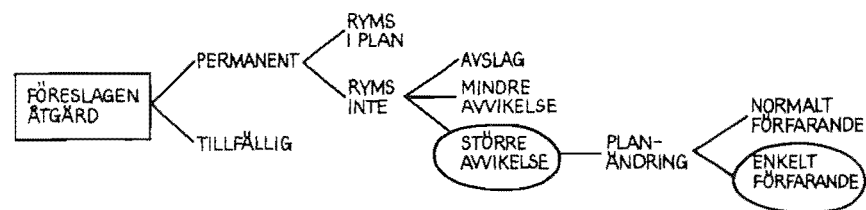
En aktuell och preciserad översiktsplan ger bra förutsättningar för ett enklare förfarande vid detaljplaneläggning

”Förenligt med översiktsplanen” tolkas i första hand så att förslaget till detaljplan eller områdesbestämmelser skall överensstämma med intentioner som kommit till direkt uttryck i översiktsplanen i frågor om områdets användning och utformning. Det kan också finnas uttalanden i översiktsplanen om i vilka plansituationer enkelt planförfarande kan användas. Om översiktsplanen inte säger något av intresse i sammanhanget, vilket kan vara fallet vid mycket små ändringar av en detaljplan, bör man ändå kunna använda enkelt planförfarande om översiktsplanens allmänna intentioner inte motverkas. Innan den första översiktsplanen enligt PBL antagits får enkelt planförfarande grundas på en motsvarande översiktlig plan som godkänts av kommunfullmäktige före PBL:s ikraftträdande.

PBL 17:2

Det enkla planförfarandet kan användas för ändring av befintliga planer, t ex i ärenden som motsvarar vissa dispenser från planen enligt byggnadslagen. Planändringen kan då ses som en formalisering av den gamla dispensgivningen, se figur.

Arbetsgång vid bygglovsärenden inom detaljplan vilka kan leda till planändring med enkelt förfarande.



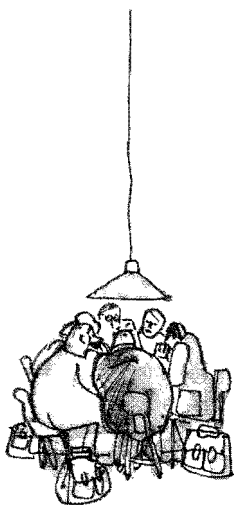
Det enkla planförfarandet kan även användas när nya detaljplaner och områdesbestämmelser upprättas. Det kan t ex vara i sådana situationer då man tidigare endast gjort planutredningar eller då man upprättar områdesbestämmelser som berör en begränsad sakägarkrets och som följer direkt av en fördjupad översiktsplan och frågan inte är kontroversiell.

Det enkla planförfarandet kan också tillämpas då detaljplaner och områdesbestämmelser skall upphävas, förutsatt att kriterierna är uppfyllda.

Vid handläggning av ett förslag kan man övergå från enkelt planförfarande till det normala förfarandet eller vice versa. Det kan t ex vid ett samråd med en begränsad krets visa sig att fler intressenter behöver kontaktas och att förslaget därför bör ställas ut formellt. Eller också kan det efter ett omfattande samråd visa sig att det slutliga förslaget skall starkt begränsas och att utställning därför kan undvaras.

Skillnaden från normalförfarandet är att

- samrådskretsen begränsas
- samrådsredogörelsen ingår i utlåtandet
- utställningen ersätts med en underrättelse direkt till samrådskretsen
- kungörelseförfarandet begränsas



Samråd

Kommunen skall bereda följande tillfälle till samråd

PBL 5:28

- kända sakägare
- känd organisation eller förening av hyresgäster
- andra som har ett väsentligt intresse av förslaget
- länsstyrelsen

Eftersom samråds-kretsen är begränsad i förhållande till normalförfarandet har hyresgästorganisationer och bostadsrättsföreningar ett särskilt ansvar att ta kontakt med sina respektive medlemmar. Samråds-kretsen skall endast beredas tillfälle till samråd vilket innebär att t ex länsstyrelsen kan avstå från samrådet om den anser att frågan är av ringa betydelse eller har diskuterats tidigare.

Underrättelse om förslag

De berörda skall underrättas om att ett förslag finns upprättat

När ett förslag till detaljplan eller områdesbestämmelser är upprättat skall samråds-kretsen, enligt ovan, underrättas om det. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det genast tas upp till beslut i kommunen. Godkännandet kan vara muntligt, men det bör då dokumenteras på något lämpligt sätt i kommunen. Godkännandet kan ske redan vid första samrådstillfället om alla är överens om förslaget.

PBL 5:28

Synpunkter skall lämnas inom två veckor

Om inte alla i samråds-kretsen godkänner förslaget skall de som är tveksamma eller har invändningar ges tillfälle att under två veckors tid lämna skriftliga synpunkter till kommunen. Tiden kan förkortas om alla berörda är överens om det.

Förslaget behöver, till skillnad från vid normalförfarandet, inte ställas ut formellt.

Särskilt utlåtande

Inkomna synpunkter behandlas i ett särskilt utlåtande

De synpunkter som kommit in skall redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas handlingarna. Utlåtandet behöver inte skickas till dem som har kvarstående invändningar mot förslaget.

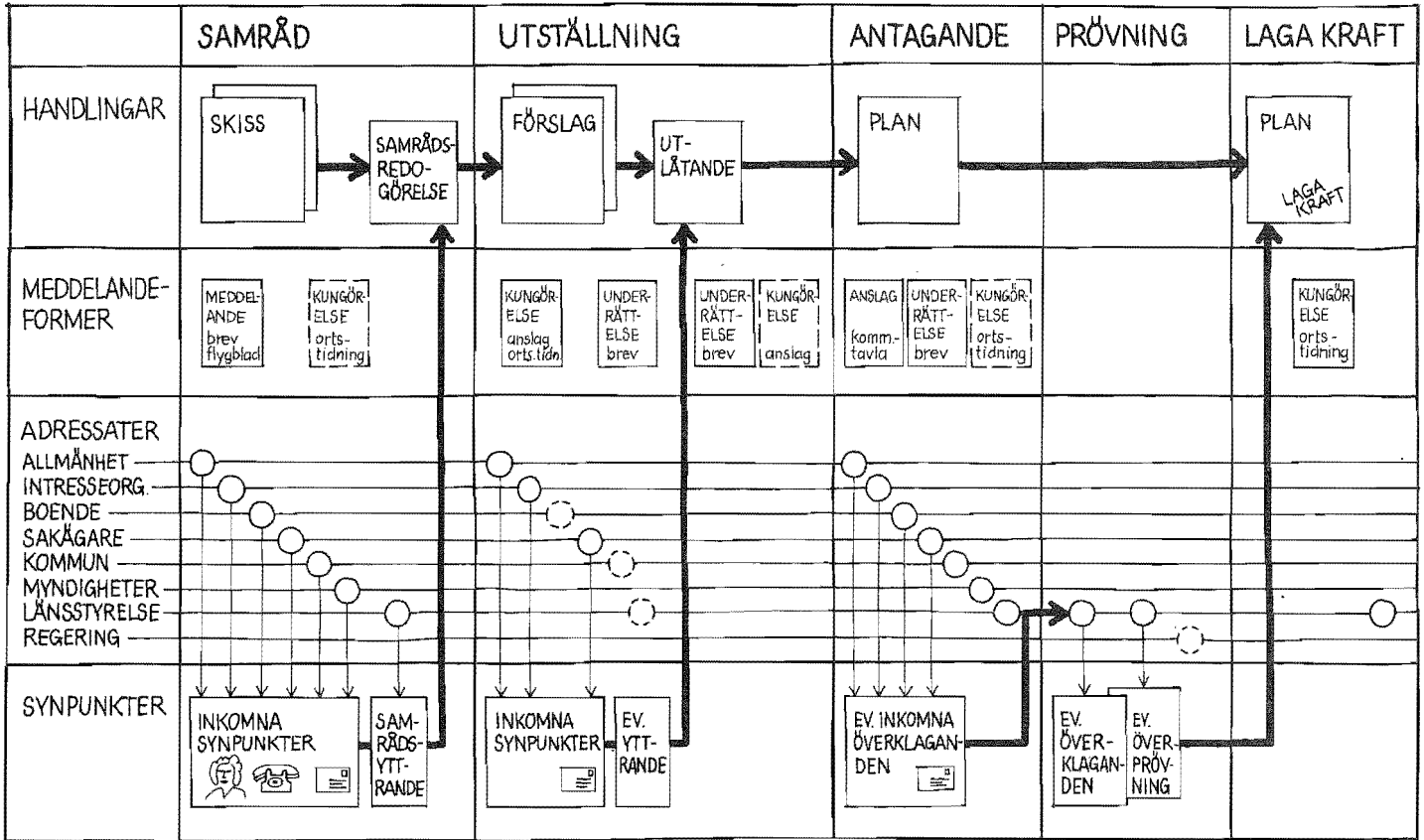
PBL 5:28

Antagande

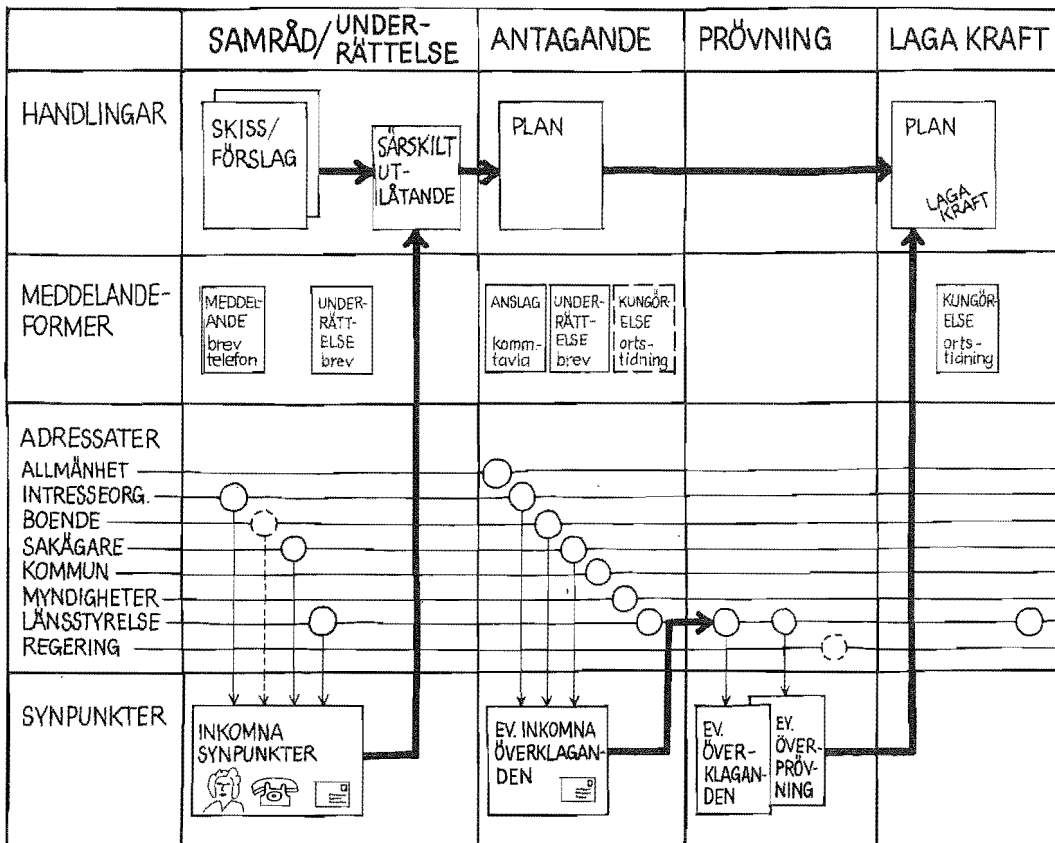
Antagandet följer samma regler som vid normalt förfarande

Beslut att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser och förfarandet därefter följer samma regler som vid normalt planförfarande.

NORMALT FÖRFARANDE FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER



ENKELT FÖRFARANDE FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER



LÄNSSTYRELSENS MEDVERKAN



Ett av huvudsyftena med PBL är att decentralisera ansvaret för planläggning och lokal miljö till kommunerna. Det medför att länsstyrelsens traditionella myndighetsroll tonas ned betydligt. Tyngdpunkten i länsstyrelsens arbete ligger nu vid samrådet. Länsstyrelsen bör medverka med rådgivning och information i syfte att kommunen skall kunna planera en så god utformning som möjligt av bebyggelsemiljön.

I ett inledande skede av samrådet är det länsstyrelsens uppgift att till kommunen, de olika fackenheterna inom länsstyrelsen och till de övriga länsorganen förmedla synpunkter och se till att nödvändiga direktkontakter mellan kommun och statliga myndigheter etableras samt att tillhandahålla underlagsmaterial. I den senare delen av samrådsskedet åligger det länsstyrelsen att samordna de statliga myndigheternas synpunkter och att göra de avvägningar mellan skilda statliga uppfattningar som behövs för kommunens planläggning.

Samrådspart

Länsstyrelsen blir en samrådspart som skall:

- lämna underlagsmaterial och ge råd
- samordna mellankommunala intressen
- samordna och tillvarata statens intressen

Länsstyrelsen är en samrådspart som tillhandahåller underlagsmaterial under planeringens gång, ger råd enligt 2 och 3 kap PBL och NRL, verkar för att riksintressen tillgodoses, samordnar mellankommunala intressen samt tar tillvara statens intressen. Samrådsskyldigheten för länsstyrelsen avser alltså fler frågor än dem som kan prövas vid överprövning enligt 12 kap 1 § PBL.

PBL 5:22

Under samrådsskedet skall länsstyrelsen tillhandahålla sådant tillgängligt material som kan ha betydelse för planförslaget. Det kan t ex vara material som belyser näringslivs-, sysselsättning- och befolkningsutveckling, förhållanden om klimat, natur- och kulturminnesvård, miljöskydd och föroreningsfrågor, statliga planer och program, rättspraxis, forskningsresultat samt erfarenheter från det egna länet och från andra län. I många fall finns redan detta material i kommunen, t ex i anslutning till en aktuell översiktplan.

Länsstyrelsen skall också se till att olika kommuners intressen samordnas. Det bör lämpligen ske utifrån kommunernas översiktsplaner och en eventuell regionplan. I frågor som rör mellankommunal samordning bör synpunkter från regionplaneorganet vara av stor betydelse.

Länsstyrelsen skall även samordna statens intressen och tillvarata dessa. Med statens intressen menas statliga myndighetsintressen och inte statens intressen som markägare eller som statsägda företag. Samordningsuppgiften behandlas i plan- och byggförordningen (PBF). Där anges bl a att länsstyrelsen skall inhämta yttranden från lantbruksnämnden och skogsvårdsstyrelsen när jordbruksmark och skogsmark berörs av förslaget.

Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter i ett samrådsyttrande

Samrådsyttrande

Vid slutskedet av samrådet förutsätts länsstyrelsen sammanställa sina synpunkter i ett samrådsyttrande. Länsstyrelsen bör redovisa alla sina synpunkter. De bör redovisas så att synpunkter av mera rådgivande karaktär tydligt skiljs från sådana synpunkter som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig överprövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Samrådsyttrandet bör vara aktuellt och ingå i sin helhet i samrådsredogörelsen. Om det sker stora förändringar med planförslaget under slutskedet av samrådet bör länsstyrelsen ges ytterligare tillfälle att avge ett samrådsyttrande.

prop s 179

Länsstyrelsen kan pröva beslut på tre grunder



Överprövning

Länsstyrelsen skall pröva kommunens beslut att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser om det kan befaras att beslutet innebär att

PBL 12:1

- ett riksintresse enligt NRL inte tillgodoses
- frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår fler kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt
- en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser

Riksintressen kan t ex vara mark- och vattenområden som har betydelse för rennäring, yrkesfisket, friluftslivet, natur- och kulturmiljön, värdefulla ämnen eller material, industriell produktion, energiproduktion eller totalförsvaret.

Mellankommunala frågor kan avse lokalisering av flygplatser, vägar, täkter, sophanteringsanläggningar, småbåtshamnar, fritidsanläggningar, stormarknader m m. Även samordning av bebyggelse med hänsyn till kollektivtrafiken kan vara en mellankommunal fråga.

prop s 337–339

Hänsyn till hälsa och säkerhet i bebyggelsen kan avse frågor om vatten och avlopp, buller, luftföroreningar, trafiksäkerhet, brand- och skredrisk.

Inom tre veckor skall länsstyrelsen besluta om överprövning skall ske

Länsstyrelsen skall inom tre veckor besluta om huruvida prövning skall ske eller inte. Tiden räknas från den dag kommunens beslut kommer in till länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut bör meddelas kommunen vare sig prövning skall ske eller inte. Beslutet kan meddelas kommunen innan treveckorsperioden är slut.

PBL 12:2

Om länsstyrelsen sedan vid överprövningen finner att planen inte kan godtas med hänsyn till någon av punkterna i 12 kap 1 § PBL, skall planbeslutet upphävas helt. Om länsstyrelsen och kommunen är överens om det kan viss del av beslutet upphävas.

PBL 12:3

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till regeringen.

Överklagandetiden är tre veckor från det datum beslutet anslås i kommunen

Överklagande

Ett överklagande skall ha kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor efter det datum då antagandebeslutet anslags på kommunens anslagstavla. Länsstyrelsen bör meddela kommunen om något överklagande kommit in eller inte, samtidigt som beslut avseende överprövning meddelas. Överprövningsbeslutet kan dock meddelas tidigare. Kommunen bör omgående skicka till länsstyrelsen de överklaganden som av misstag kommit till kommunen.

PBL 13:3

Länsstyrelsen prövar inkomna överklaganden



Länsstyrelsen prövar alla inkomna överklaganden. Det kan gälla frågan om huruvida den överklagande har rätt att klaga, förfarandefrågor och sakfrågor. Därefter fastställs eller upphävs hela antagandebeslutet. Om kommunen medger det får beslutet upphävas till viss del. Vissa ändringar av ringa betydelse kan få göras utan kommunens medgivande. Det kan t ex gälla justeringar som innebär att rena förbiseenden eller skrivfel ändras.

PBL 13:8

Delar av ett beslut kan genomföras trots att ett överklagande inte slutgiltigt har avgjorts. På kommunens begäran kan länsstyrelsen förordna att det överklagade beslutet får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av ett överklagande, även om överklagandet inte har avgjorts. Sådana förordnanden får inte överklagas.

PBL 13:8

Beslut får inte överklagas i en fråga som redan är avgjord vid ett tidigare tillfälle. Tidigare beslut har sk besvärssavskärande verkan. Det kan t ex innebära att en sakägare inte får överklaga frågor som redan är avgjorda genom områdesbestämmelser. Prövningen blir i detta fall inskränkt till de nya faktorer som behandlas i den aktuella detaljplanen.

PBL 13:2

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till regeringen inom tre veckor efter det att beslutet kommit den klagande till del.

Laga kraft

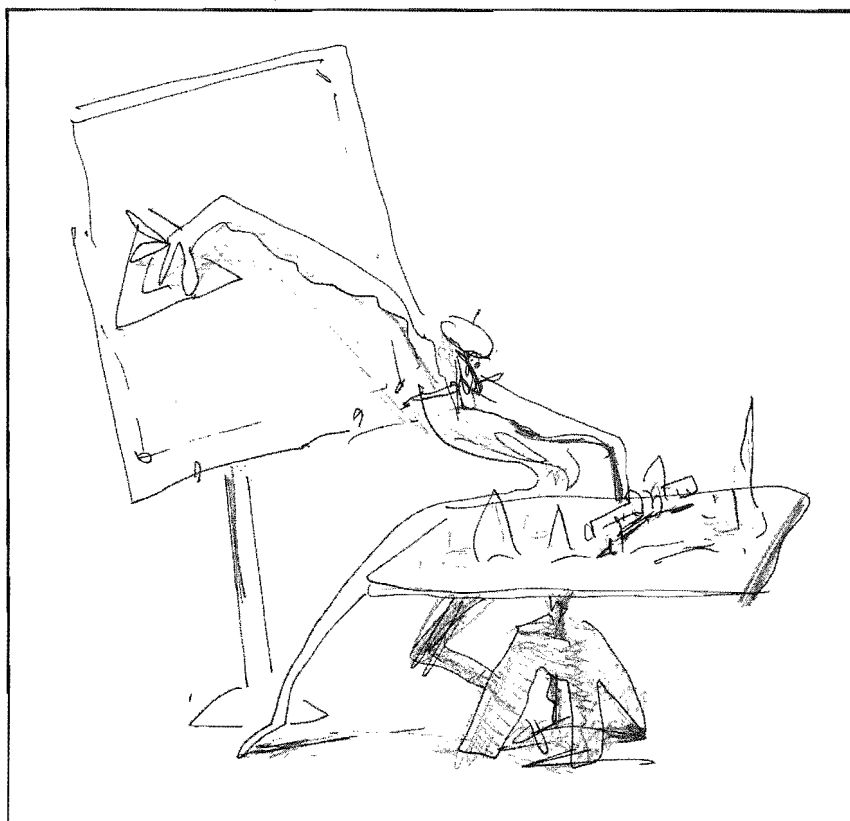
Länsstyrelsens beslut med anledning av överprövning och överklagande vinner laga kraft tre veckor efter det att kommunen och övriga berörda har fått del av beslutet och ingen inom denna tid överklagar till regeringen.

Regeringens beslut vinner laga kraft omedelbart.

När beslutet att anta en detaljplan eller områdesstämmelser har vunnit laga kraft skall länsstyrelsen utfärda ett bevis om detta. Beviset skickas till kommunen som antecknar lagakraftsdatum på planhandlingarna.

PBF 12

3. HANDLINGAR



Detta kapitel innehåller krav och rekommendationer för de olika handlingar som hör till en detaljplan och till områdesbestämmelser. Vilka handlingar som skall finnas vid olika tillfällen i processen framgår även av kapitel 2, *Förfarande*.

Obligatoriska handlingar till en detaljplan är

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PBL 5:9

PBL 5:10

Motsvarande för områdesbestämmelser är

- en handling med bestämmelser och skälen till dem

PBL 5:17

För handlingar till både detaljplan och områdesbestämmelser gäller att det tydligt skall framgå hur miljön regleras.

PBL 5:9

PBL 5.17

TYDLIGHET

PBL kräver att handlingarna skall vara tydliga

Nedan beskrivs hur kravet på tydlighet i PBL kan uppfyllas för i första hand detaljplaner. I följande avsnitt finns ytterligare synpunkter på hur handlingarna kan bli tydliga.

- Innehållet i planen kan i handlingarna beskrivas på olika sätt. Människor har olika förutsättningar att förstå olika redovisningssätt. Innehållet bör därför redovisas både i ord och bild.

- Ett viktigt mål är att planen är lättläst även under sin brukstid d v s sedan den vunnit laga kraft. Den information om tänkta förändringar som behöver ges vid samrådet och utställningen skall därefter inte behöver belasta planen. Detta innebär t ex vid ändring av en tidigare plan att utgående gränser inte behöver finnas i den slutliga planen. Inte heller sådan information som ges i grundkartan och som snart blir inaktuell behöver följa planen under brukstiden.
- Genom att ange handlingarnas status av samråds-, utställnings- eller antagandehandlingar i respektive planskede behöver det vaga begreppet "förslag till" aldrig användas på planhandlingarna. Inte heller behöver det av rubriken framgå om det är en ändrad eller utvidgad plan. Detta framgår av planbeskrivningen.
- För att de som berörs av planen inte skall missa någon del av den bör på varje handling anges hur den kompletta planen är sammansatt, d v s av karta, bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar.
- Det är viktigt att skilja ut vad som formellt beslutats och vad som dessutom önskas av den planlagda miljön. D v s man måste tydligt särskilja bestämmelser och bestämmelsegränser från illustrationer, illustrationslinjer och illustrationstexter. En perspektivbild kan t ex visa vad som inryms i planen om byggrätten utnyttjas till fullo.
- En enhetlig rubrik med handlingens typ, planområdets namn och läge, datum och ärendenummer i kommunens system bör återfinnas på alla handlingar. Handlingarna bör vara i eller kunna vikas ner till A 4-format med rubriken synlig.

ARKIVBESTÄNDIGHET

Enligt offentlighetsprincipen har allmänheten rätt att få ta del av allmänna handlingar.

Kommunallagen kräver att beslutshandlingar skall arkiveras

Enligt kommunallagen skall fullmäktiges protokoll och övriga handlingar som hör till fullmäktiges arkiv vårdas och förtecknas. Detsamma gäller för sådana handlingar som beslutas om på delegation. Arkivvården regleras i ett arkivreglemente som utfärdas av fullmäktige. Riksarkivet och kommunförbundet ger råd till kommunerna om arkivvård och har också utformat ett normalreglemente som många kommuner har anslutit sig till.

KL 2:27

*PBL 11:3
KL 3:10*

Byggnadsnämnden skall enligt PBL lämna upplysningar om bl a planläggning och skall också pröva lov mot gällande detaljplaner och områdesbestämmelser.

Detta innebär dels att kommunerna i sitt arkiv bör förvara minst ett exemplar av detaljplaner, områdesbestämmelser och fastighetsplaner, och dels att dessa exemplar bör vara utförda så att de är lämpliga för arkivering.

Tekniska upplysningar om vilka materialtyper som har erforderlig beständighet finns i skrivmaterielkungörelsen (SFS 1964:504) och i riksarkivets föreskrifter och allmänna råd angående framställning och hantering av kartor och ritningar som skall bevaras (RA-FS 1986:3). Statens provningsanstalt publicerar årligen en förteckning över de skrivmateriel, skrivmedel och kopieringsmetoder som godkänts tillsvidare för arkivhandlingar (SFS:1). Dessutom ger provningsanstalten ut en förteckning över godkänd ritmateriel.

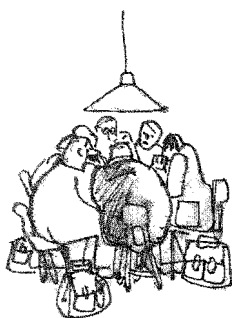
Enligt planverkets erfarenhet är det endast papper som i praktiken ger betryggande arkivbeständighet. Även vissa plaster på polyesterbas är tillräckligt beständiga, men ger ibland problem vid förvaring tillsammans med annat material (se RA-FS 1986:3).

Planverket rekommenderar att arkivomgången av kommunens lagakraftvunna plan (karta, bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning) utförs på arkivbeständigt materiel (papper eller materiel enligt RA-FS 1986:3). Därutöver bör det finnas en eller flera kopior av kartan på godkänd plastfilm för senare brukskopiering, så att originalhandlingarna inte slits i onödan.

De två exemplar av planen som skall lämnas till länsstyrelsen efter det att planen vunnit laga kraft skall enligt plan- och byggförordningen vara lämpliga för arkivering. Varje kommun bör komma överens med respektive länsstyrelse om vilket material som skall överlämnas. Vissa länsstyrelser prövar t ex att arkivera kartor på plastbas, detta för att själva kunna ombesörja senare ljuskopiering. *PBF 13*

Detaljplan och områdesbestämmelser kan givetvis också mikrofilmis. Det förutsätts därvid att säkerhets-/masterexemplaret framställs och förvaras på det sätt som anvisas i riksarkivets cikulär angående framställning och handhavande av mikrofilm för arkivändamål (KRFS 1982:1).

Förutom ovan nämnda krav på beständighet, finns också mätningsskugörelsens (MK, SFS 1974:339) särskilda krav på arkivbeständighet för grundkarta och fastighetsförteckning. *MK 8*



HANDLINGAR TILL DETALJPLAN

Samrådshandlingar

Samrådet bör ses som en process under vilken planen växer fram. Detta innebär att samrådet kan inledas genom samtal med fastighetsägare och andra berörda utan att särskilda handlingar upprättats. Under samrådsskedet utarbetas sedan ett eller flera preliminära planförslag.

Motiv, planeringsunderlag och de viktigaste följderna av förslaget redovisas vanligen i preliminära plan- och genomförandebeskrivningar kompletterade med modeller, illustrationer och andra handlingar av intresse i sammanhanget.

PBL 5:21

Sammanfattningsvis bör således följande handlingar ingå i ett fullständigt samråd

- | | |
|---|-------------------|
| <input type="checkbox"/> program | (om sådant finns) |
| <input type="checkbox"/> grundkarta | (preliminär) |
| <input type="checkbox"/> fastighetsförteckning | —”— |
| <input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser | —”— |
| <input type="checkbox"/> planbeskrivning | —”— |
| <input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning | —”— |
| <input type="checkbox"/> illustrationer | |
| <input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag t ex inventeringar, utredningar, översiktsplaner, politiska direktiv, gällande planer | |

prop s 611

Utställningshandlingar

Efter samrådet utarbetas ett färdigt planförslag. Planhandlingarna skall därvid ha den noggrannhet som behövs för att planen efter utställningen skall kunna antas och vinna laga kraft.

Den obligatoriska utställningen är det tillfälle då alla berörda får ta del av kommunens slutliga planförslag. I lagen har därför bestämts att det vid utställningen skall finnas vissa handlingar som har betydelse för en bedömning av planen.

Utställningshandlingarna är

PBL 5:26

- | | |
|---|------------------------|
| <input type="checkbox"/> program | (om sådant upprättats) |
| <input type="checkbox"/> grundkarta | (om sådan upprättats) |
| <input type="checkbox"/> fastighetsförteckning | (om sådan upprättats) |
| <input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser | |
| <input type="checkbox"/> planbeskrivning med ev illustrationer | |
| <input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning | |
| <input type="checkbox"/> samrådsredogörelse | |
| <input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag t ex miljöinventering, utdrag ur översiktsplanen, serviceinventering, trafikutredning | <i>prop s 618</i> |
| <input type="checkbox"/> annat belysande material t ex modeller, färglagda ritningar och perspektiv, foton, videofilmer | <i>prop s 619</i> |

Antagandehandlingar

Varken i lagtexten eller i propositionen beskrivs vilka handlingar som utöver planen med beskrivningar och utlåtandet skall



finnas när planen antas. Planverket föreslår att begreppet antagandehandlingar används för:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med ev illustrationer
- genomförandebeskrivning
- utlåtande

Det torde dock vara lämpligt att det antagande organet — KF, KS eller BN — får tillgång till samtliga handlingar som åtföljer planen under utställningen, d v s även

- program
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- övriga illustrationer
- annat planeringsunderlag
- eventuella förordnanden

Upphävandehandlingar

Vid upphävande av en plan är förfarandet detsamma som vid upprättande av en plan. Det innebär i princip att samma handlingar skall finnas. I praktiken blir handlingarna betydligt färre eftersom upphävandet innebär att ingen förändring skall genomföras. Det måste dock tydligt framgå vad upphävandet innebär. Följande föreslagna handlingar anpassas till samråds-, utställnings- och antagandeskedet.

Upphävandehandlingarna kan vara

- karta som visar det område för vilket planerna upphävs (om inte endast en plan avses)
- beskrivningar (plan- och genomförande-) som redovisar vilka planer som berörs, deras innehåll, skälen för upphävandet samt konsekvenserna av det
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

Program

Ett program skall ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka kommunens vilja och avsikter med en viss planeringsuppgift. Olika planeringslösningar kan också redovisas och diskuteras. Programmets status och vad man skall ta ställning till i detta skede måste presenteras klart.

PBL 5:18

Ett program bör innehålla en inventering av områdets förutsättningar, en redovisning av de anspråk som ställs och en kartläggning av de resurser som står till förfogande. Sedan formuleras programmet som en avvägning mellan de uppställda anspråken och de tillgängliga resurserna. Hur ett ambitiöst program kan arbetas fram och vad det kan innehålla beskrivs i planverkets rapport 37: "Program för områdesplaner". Metoden är användbar även för detaljplaneprogram.

Programmet anger kommunens förutsättningar och mål



PROGRAM

Innehållsförteckning

1.	INLEDNING	6.	OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR
1.1	Planeringens syfte	6.1	Landskapsanalys:
1.2	Planområdet		Topografi
1.3	Arbetsorganisation		Vegetation
			Lokalklimat
2.	SAMMANFATTANDE	6.2	Geologi
	REKOMMENDATIONER	6.3	Markägoförhållanden
		6.4	Taxeringsvärden
3.	HISTORIK	6.5	Befolkning
		6.6	Kulturmiljö
		6.7	Trafikbuller
4.	PLANFÖRHÅLLANDEN	7.	BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR
4.1	Översiktsplaner		— ANALYS
4.2	Detaljplaner	7.1	Områdesbeskrivning
		7.2	Trafik
5.	NULÄGESBESKRIVNING	8.	PROGRAMSKISSER
5.1	Markanvändning	8.1	Markanvändning, alt. 1—3
5.2	Service	8.2	Exploateringsekonomi
	Kommersiell service-	8.3	Energiförsörjning
	Social service	9.	ETAPPBYGGNAD
	Övrig offentlig service	10.	PLANARBETETS BEDRIVANDE
	Arbetsplatser	11.	TIDPLAN
	Teknisk försörjning		
	Lek, rekreation		

Ett exempel från Nacka kommun på vad ett program för ett större område kan innehålla.

Grundkarta

Kartunderlaget anpassas till plansituationen

En god och effektiv detaljplanering kräver tillgång till bra information om rådande förhållanden. Program, samrådsskisser och utställningsförslag bör därför baseras på ändamålsenliga kartor.

PBL 5:19

Vanligen utgår man från grundkartan, som kan sägas vara ett samlingsnamn för information om den fysiska miljön av betydelse för planen dess genomförande och om gällande detaljplaner. Olika versioner av grundkartan kan bli underlag för t ex samrådsskisser, utställningsförslag och dokument för genomförandet.

Innan kartunderlaget tas fram behöver man klara ut vilken information som behövs, kvalitetskrav, utformning och de skolor och versioner som passar för planeringsuppdragets olika skeden och för plangenomförandet. Praktiska lösningar bör eftersträvas. Behovet i varje plansituation bör vara styrande. Vid mindre planändringar i anslutning till aktuella nybyggnadsprojekt kan t ex nybyggnadskartan användas som underlag för plankartan.

Till ledning för valet av lämpliga lösningar finns regler i mätningsskuggörelsen (MK) och allmänna råd i Tekniska Förklaringar och Anvisningar (TFA) som ges ut med stöd av MK. Att åstadkomma lämpliga lösningar kräver samråd och kompetens, vilket också framgår av MK och rekommenderas i TFA.

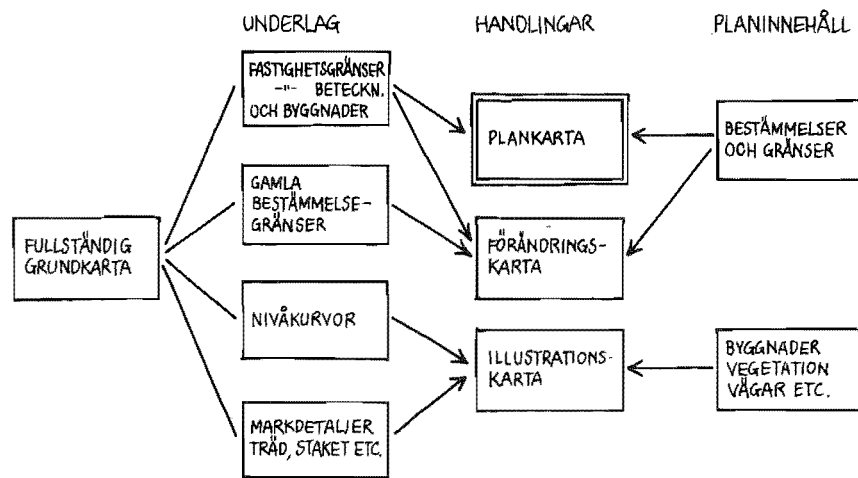
SFS
1974:339

LMV
medd.
1976:1

Informationen i grundkartan kan skiktas

Dagens teknik ger möjlighet till flexibilitet. Genom att t ex dela upp grundkartans information i olika skikt eller deloriginal kan olika behov tillgodoses bättre. (Ofta utgår man från primärkartan som också har deloriginal.) Höjdkurvor kan t ex tonas ner eller tas bort från den version av grundkartan som ingår i plankartan. Denna teknik kan också användas för annan information som har betydelse i vissa redovisningar men som minskar tydligheten i andra.

Att utnyttja deloriginalteknik/overlay även för själva planen ger större möjligheter att variera. T ex går det lättare att göra ändringar, att ha olika skalor och att göra olika samkopieringar med valfri version av grundkarta. (Se fig.)



Pilarna redovisar några möjliga val för att skikta information och därmed anpassa grundkartan till olika typer av handlingar.

Fastighetsförteckning

Om en fastighetsförteckning inte är uppenbart onödig skall den finnas och följa handlingarna under samråd och utställning. PBL 5:19

Fastighetsförteckningen anpassas till plansituationen

En fastighetsförteckning bör omfatta ägare till alla fastigheter som berörs av förslaget samt ägare till annan särskild rätt än bostadsrätt och hyresrätt i fastigheterna, t ex arrendatorer. Även de fastigheter som gränsar till planområdet bör tas med i förteckningen. Om planområdet gränsar till en gata eller väg, smalare grönstråk eller liknande räknas fastigheten på andra sidan som berörd. Även fastigheter på större avstånd kan vara berörda om deras utnyttjande påverkas t ex genom krav på störningsfrihet. Är det tveksamt om en fastighet är berörd bör den tas med. Förteckningen tar även upp samfälligheter, servitut och gemensamhetsanläggningar. Fastighetsförteckningen bör vid utställningen vara högst två månader gammal.

Enligt mätningkungörelsen (MK) får lantmäteriverket meddela föreskrifter om fastighetsförteckningar. I MK finns en regel om behörighet för dem som bestyrker en fastighetsförteckning. MK 13a

Plankarta med bestämmelser

Kartans läsbarhet beror på informationsmängden, beteckningssystemet och rittekniken

Det minimum av information som behövs på en plankarta är att den visar vilka bestämmelser som gäller var. Utöver det brukar det ofta finnas annan information exempelvis grundkarta och illustrationer.

Stor informationsmängd gör ibland planen svårläst. Därför bör man noggrant överväga vilken extrainformation som skall finnas i planen och vilken som kan hänvisas till separat grundkarta, nulägeskarta, förändringskarta, illustrationskarta etc. Dessa separata kartor skall finnas med vid planutställningen. Om de även i fortsättningen skall följa planen måste de utformas som en del av planen d v s redovisas på plankartan eller i planbeskrivningen.

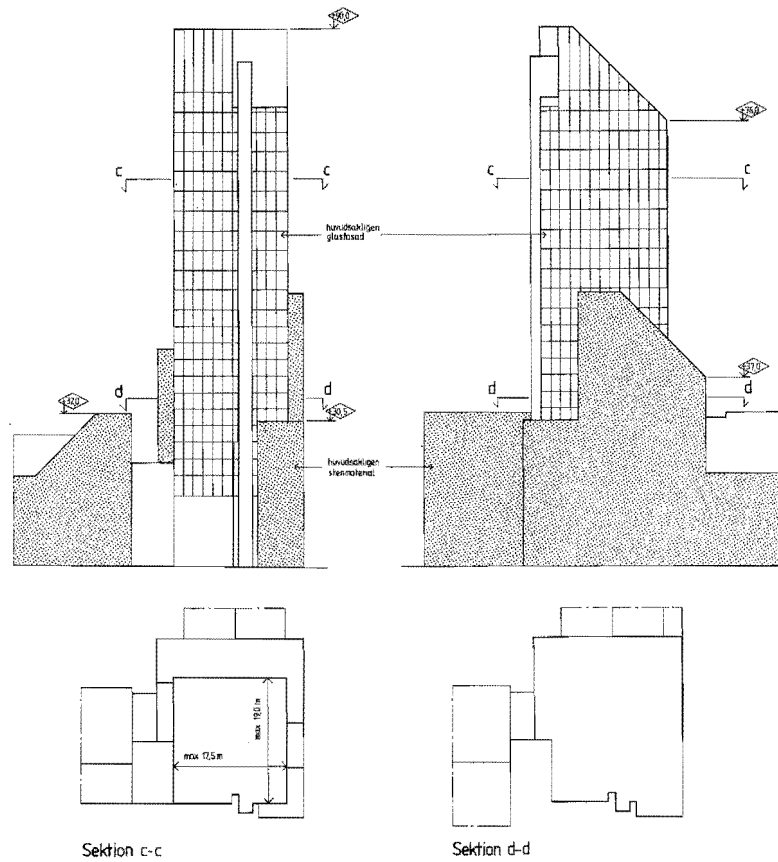
Bestämmelser anges med ett enhetligt system, helst direkt på kartan

Bestämmelserna redovisas helst direkt på kartan, annars i en särskild handling. Genom beteckningar i planbilden görs en hänvisning till respektive bestämmelse. Planverket anser att det är angeläget att beteckningssystemet och rittekniken är någorlunda enhetlig över landet. Mer om vad som skall och vad som kan bestämmas samt om utformning av bestämmelsetexter finns i kapitel 4, *Bestämmelser*. Där visas också vanliga standardformuleringar.

Valet av skala har stor betydelse för möjligheten att göra planen tydlig. Detaljplaner ritas ofta i skala 1:1000. För komplicerade situationer kan det vara lämpligt med skala 1:500. Planer för stora områden med enkelt innehåll kan redovisas i tex skala 1:2000.

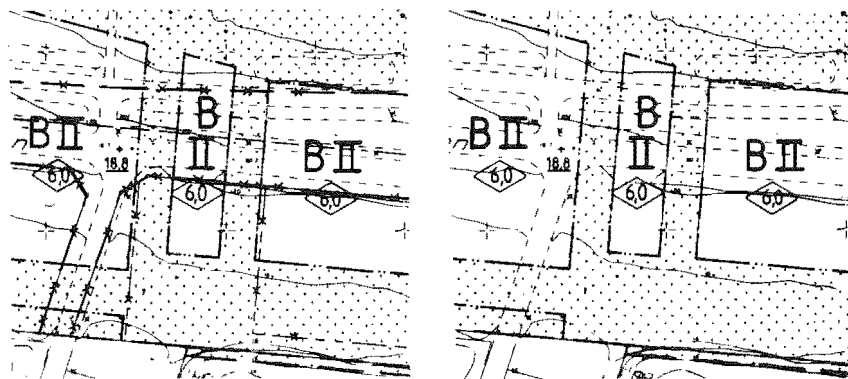
Kartor som är större än A 1-format är svårhanterliga. Planen kan då delas på två eller flera kartblad. En plan kan även, under processens gång, redovisas som ett samlat häfte i A 4-format med en förminskad plankarta.

Eftersom kartbilden endast visar två dimensioner anges föreskrivna höjder normalt med beteckningar. Plankartan kan ibland behöva förtydligas genom sektioner och fasader.



Plankartan har gjorts tydligare genom sektions- och fasadritningar. Exempel från Västerås kommun.

När en plan ändras kan redovisningen av tidigare gällande gränser göra kartan svårläst. Utgående gränser bör i så fall inte redovisas i planbilden utan på tillhörande illustration. En möjlighet är att rita den nya planen på en film som samkopieras dels med ett lättläst kartunderlag till en plankarta dels med en grundkarta med utgående gränser till en "förändringskarta" som illustration till planen.



Plankarta med och utan tidigare gällande gränser.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedonstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar**Användning av mark och vatten**

Allmän plats
Kvartersmark
Vattenområden

Utformning av allmän plats**Utnyttjandegrad****Begränsning av markens bebyggande****Markens anordnande**

Mark och vegetation
Utfart, stängsel

Placering, utformning, utförande

Placering
Utformning
Utseende
Byggnadsteknik
Ombyggnad
Värdefulla byggnader och områden

Störningsskydd**Administrativa bestämmelser**

Allmänt ändamål
Genomförandetid
Ändrad lovplikt, lov med villkor
Exploateringssamverkan
Annan huvudman
Upphävd fastighetsplan

ILLUSTRATIONER**UPPLYSNINGAR**

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL)

Fastighetsregisterkarta nr

Grundkartans beteckningar i de fall de förekommer:

	nivåkurvor
	byggnad
	väg/gångbanekant
	träd
	kommungräns
	stadsdelsgräns
	fastighetsgräns
	registernummer för fastighet
	avvägd höjd

Uppgifter om grundkartan:
Koordinatsystem: ST 74 Mätclass II
Höjdsystem: Stadens (RH 00)
Upprättad av stadsmättningsavdelningen den

Skala 1:1000

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Utställningshandlingarna består av:

- program
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med illustrationer
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

Detaljplan för del av

kv Lelången

inom stadsdelen Årsta i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Östra söderort
10 juni 1987

Sten Hildebrand
distriktsschef

Eva Henström
handläggare

framlagd av BN.....

godkänd av BN.....

antagen av

laga kraft

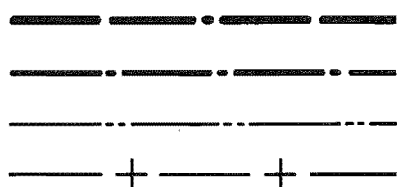
Alt 1 del 1
Dp 87003

För plankartans utformning rekommenderas följande

- Befintliga byggnader, gällande fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar redovisas. Tidigare gällande plan kan framgå av en annan handling vid samråd och utställning.
- Planens olika gränslinjer bör skilja sig tydligt från grundkartans linjer.
- I kartans högra marginal står förklaring till beteckningar dels på grundkartan och dels på planen. Om hela bestämmelse-texten förs in i kartbilden behövs ingen annan förklaring till planbeteckningarna.
- Handlingarnas status markeras ovanför rubrikrutan (t ex på en utbytbar tejp) med relevant text: samråds-, utställnings- eller antagandehandling. De övriga handlingar som ingår i samrådet eller utställningen kan också anges här.
- Rubriken placeras lämpligast i nedre högra hörnet så att den blir synlig när kartan är nedvikt till A 4.
- Skalan anges även med graderad måttkala i meter, så att man lätt kan översätta kartan till verkligheten.
- Kartbilden placeras i nordsydlig riktning med norr uppåt. Kartan förses med norrpil.
- En orienteringsbild i liten skala kan ange planområdets läge i ett större sammanhang med referenspunkter.
- För att man praktiskt skall klara samråd och utställning med bl a stora utsändningar bör plankartan vara tydlig i svartvitt utförande och inte behöva färgläggning och helst även kunna läsas i förminskad form.

På vidstående sida ges exempel på den text som kan behövas på plankartans högra sida med bestämmelser, upplysningar och rubrikruta.

- Gränser kan ritas på många sätt, det viktiga är att de är tydliga och skiljer sig från illustrationslinjer och från grundkartans gränser. Planverket rekommenderar följande serie.



Planområdesgräns	bredd 1,2 —1,4 mm
Användningsgräns	bredd 0,7 —1,0 mm
Egenskapsgräns	bredd 0,35—0,5 mm
Administrativ gräns	bredd 0,35—0,5 mm

Linjebreddden väljs så att kartbilden som helhet blir tydlig. Om tidigare gällande gränser ritas in bör detta göras med samma gränstyp i smalare linjebredd och med överkorsade linjestreck.

- Alla gränser, även planområdets gräns, bör ritas i sitt verkliga läge på kartan. Upplysning om eventuella underliggande gränser får man genom att ange fastighetsbeteckning och användningsbeteckning även utanför planområdet. Om beteck-

ningarna därvid är desamma finns ingen fastighets- respektive användningsgräns när kartan upprättas. Eftersom dessa upplysningar snabbt kan bli föråldrade måste man ändå vid en senare tolkning av planen ta fram gällande fastighetsindelning och då gällande planer för omgivningen.

Om man inte vill rita planområdets gräns på detta sätt kan man i stället rita en motsvarande linje strax utanför planområdet och med följande beteckning



linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns

Ett annat alternativ som prövats är en skraffering eller ett prickraster



planområdets gräns ligger i skrafferingens (prickrastrets) innerkant.

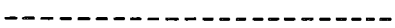
Om någon av de beslutade organen gör ett undantag från planen innan den vinner laga kraft, bör detta visas genom att en särskild gräns ritas in på kartan. Här föreslås följande beteckning.



gräns för undantaget område (bredd 1,2—1,4 mm)

Ett nytt problem är att tydliggöra områden med olika administrativa bestämmelser. I de fall de administrativa gränserna blir många och korsar varandra kan de visas på en separat planbild på plankartan. Denna planbild kan göras som en förminskning av planen, förutsatt att fastighetsgränserna framgår tydligt.

Illustrationslinjer bör skilja sig tydligt från bestämmelsegränser. Planverket föreslår följande illustrationslinje.



illustrationslinje (bredd 0,35—0,5 mm)

Planbeskrivningen anger planens syfte och förklarar planens innehåll

Planbeskrivning

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslaget innebär samt redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Här klargörs bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som tagits från program, översiktliga planer och allmänna standardkrav. Vidare skall skälen till planens utformning och motiven för valda bestämmelser redovisas. En illustrerad beskrivning ökar ofta tydligheten. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Hur planbeskrivningen kan disponeras redovisas i bilaga "Minneslista för planbeskrivning".

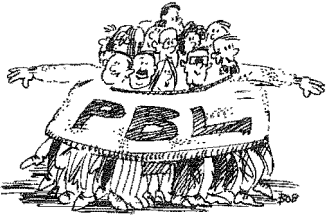
PBL 5:26

Genomförandebeskrivningen är ett kommunalt handlingsprogram, som anger de aktiviteter och beslut som behövs för att genomföra planen

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras. Beskrivningen är ett samlat handlingsprogram och bör vara resultatet av ett samarbete mellan de kommunala förvaltningarna. Det är framför allt "knäckfrågorna" som skall uppmärksammas och be-

PBL 6:1



handlas. Det är viktigt att beskrivningen blir kortfattad och lättillgänglig. Den anpassas liksom andra planhandlingar till planens syfte och kan därför få mycket varierande innehåll och omfång. Se vidare kapitel 6, *Genomförandemedel*. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. En lista på frågor som kan behöva beskrivas finns i bilaga "Minneslista för genomförandebeskrivning".

Illustrationer

Illustrationer förklarar och förtydligar planens innebörd och är särskilt viktiga vid stora samråds-kretsar

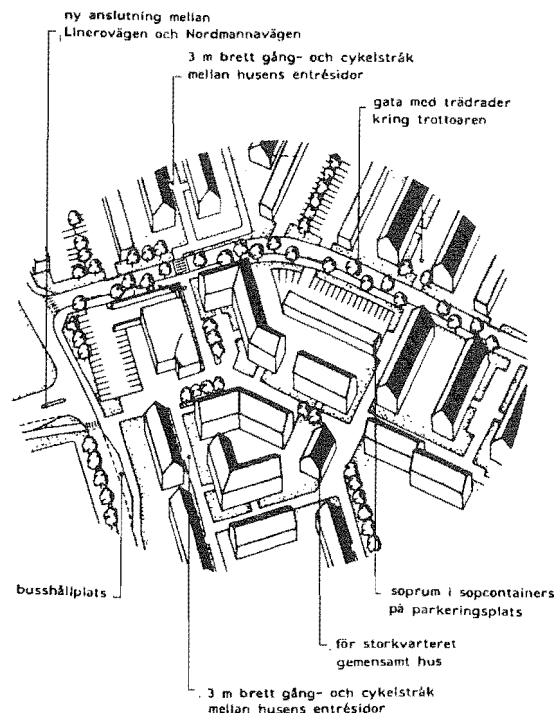
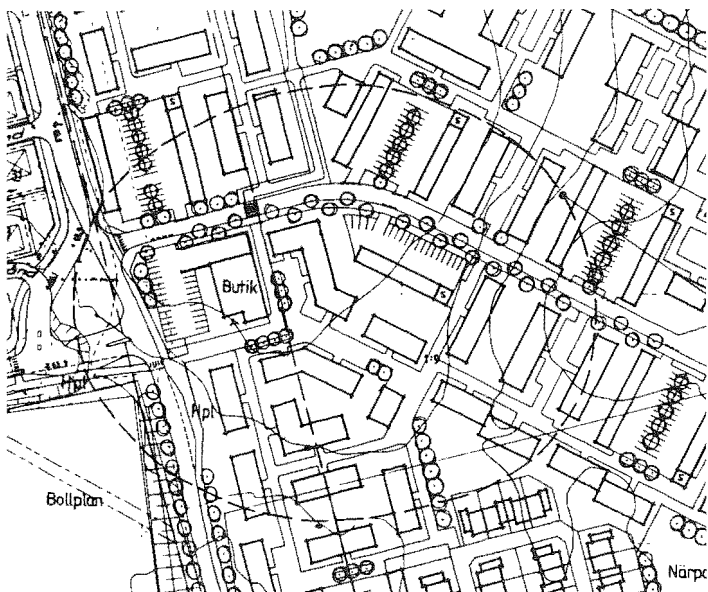
Planen behöver ofta kompletteras med redovisningar som är mer åskådliga för allmänheten. Det kan ske t ex med axonometriska perspektiv, modeller, modellfotografier, färglagda illustrationer eller videofilm.

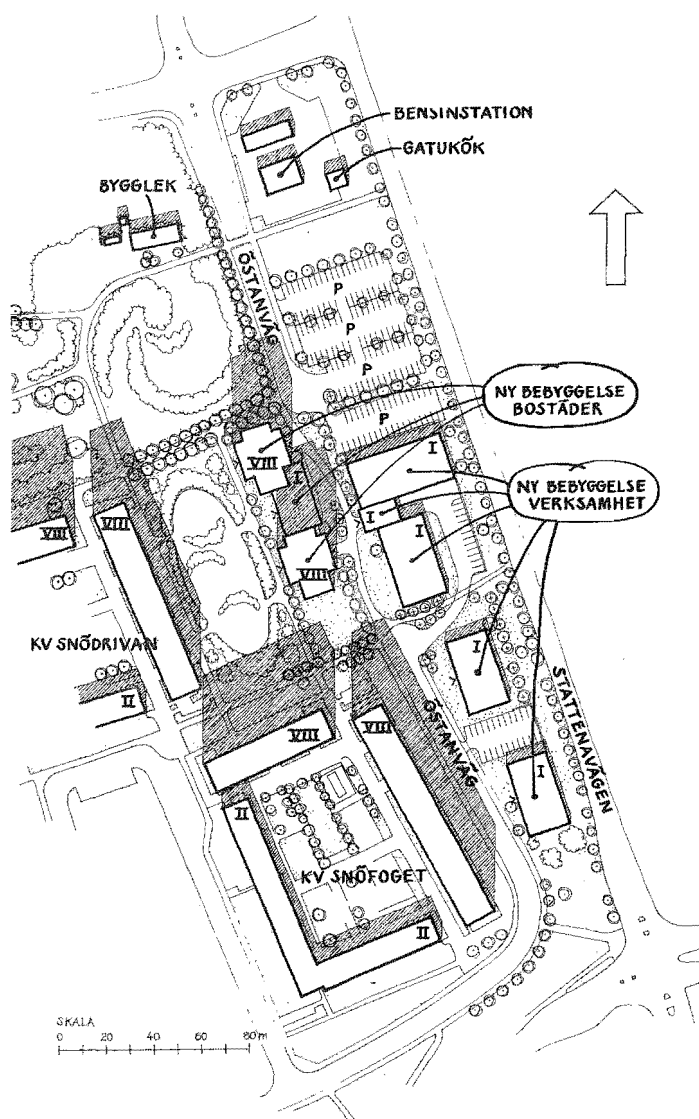
En illustration av ändrade bestämmelser kan t ex göras genom att en kopia av plankartan förses med utgående gränser och förändringarna markeras och förklaras intill i pratbubblor.

En illustration av genomförandet kan göras på en kopia av plankartan där åtgärder och tidplan för genomförandet kopplas till planen med förklarade pratbubblor.

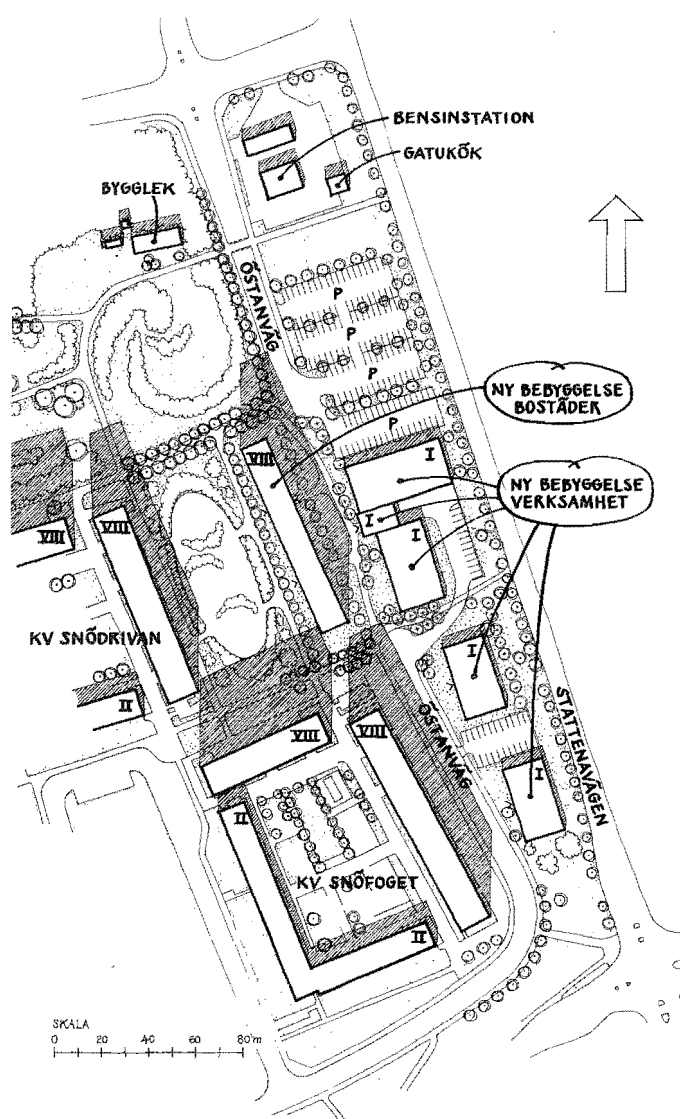
Att anpassa eller specialrita illustrationer för lokalpressen kan vara ett bra sätt att informera en bred allmänhet om en plan.

Illustrationer kan göras som en särskild handling men förtydligar planens innehåll bättre om de placeras direkt bredvid den formella planbilden på plankartan och/eller integreras i beskrivningarna. Tänk på att endast de illustrationer som ingår i plankartan och beskrivningarna säkert följer planen efter antagandet.

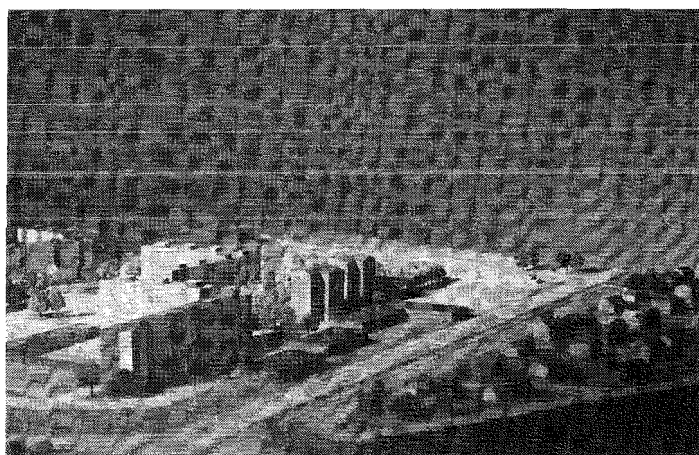




Skiss till förslag 1 A med 2 punkthus med bostäder och nya verksamhetslokaler vid Östänväg



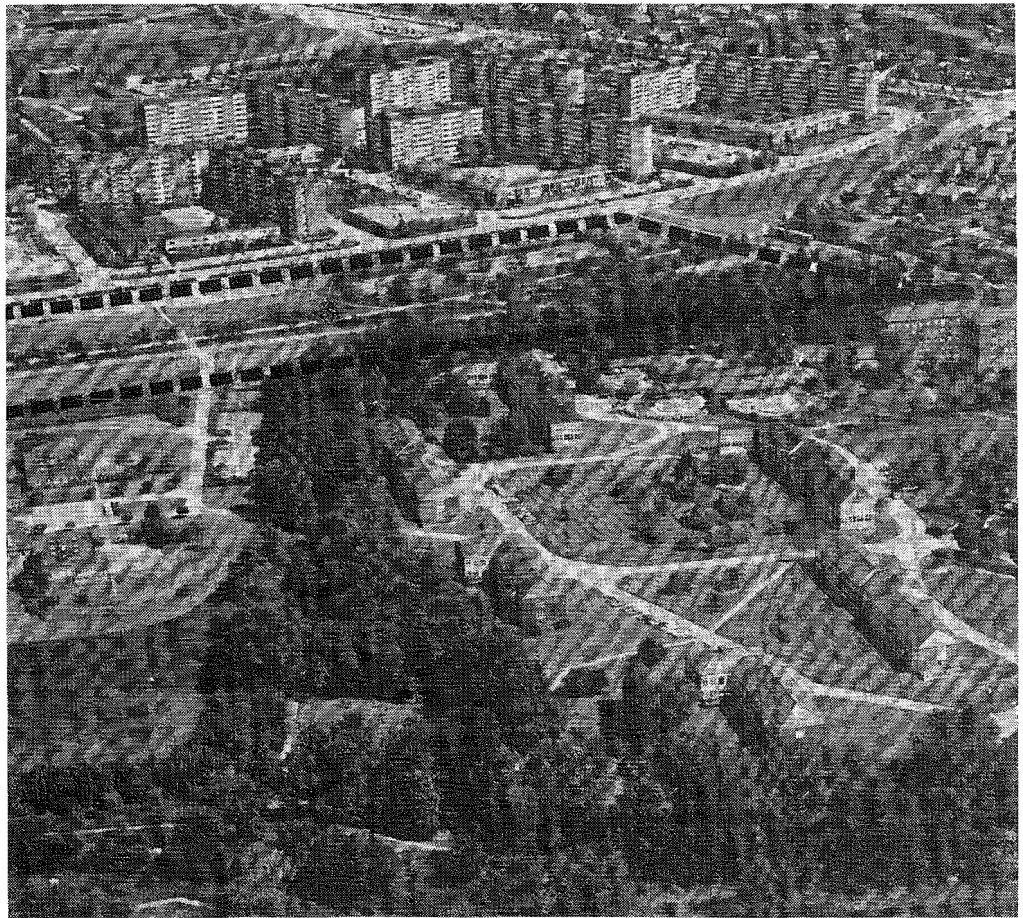
Skiss till förslag 1 B med skivhus med bostäder och nya verksamhetslokaler vid Östänväg



Modellfoto av förslag 1 A



Modellfoto av förslag 1 B



Bilderna visar en planillustration och ett axonometriskt perspektiv med kommentarer, två planalternativ med solförhållande samt modellfoton till dessa alternativ och ett flygfoto med markerat nyexploateringsområde. Illustrationerna är från Lunds kommun.

I samrådsredogörelsen redovisas och behandlas samråds-kretsens synpunkter

Samrådsredogörelse

En samrådsredogörelse skall innehålla en redovisning av samråds-kretsens olika synpunkter på planen samt kommunens ställningstagande till dessa. Tyngdpunkten bör ligga på de synpunkter som inte tillgodosetts. Vid behov bifogas inkomna skriftliga synpunkter i kopia liksom protokoll från samrådsmöten. Länsstyrelsens samrådsyttrande bör ingå i samrådsredogörelsen. I redogörelsen bör också redovisas hur samrådet utlysts och hur det gått till. I en bilaga redovisas en "Minneslista för samrådsredogörelse".

PBL 5:21

I utlåtandet samlas och behandlas alla synpunkter inför antagandet

Utlåtande

I det utlåtande som skall skrivas efter utställningen redovisas såväl de synpunkter som kommit in skriftligen under samrådet och inte blivit tillgodosedda som de synpunkter vilka kommit in under utställningen.

PBL 5:27

Kommunen skall redogöra för sina ställningstaganden till de inkomna synpunkterna. Detta kan ske i kommentarform till varje enskild synpunkt eller sakfråga på samma sätt som i samrådsredogörelsen.

HANDLINGAR TILL OMRÅDESBESTÄMMELSER

Handlingar till områdesbestämmelser är ofta enklare än till detaljplan

Områdesbestämmelser är rättsverkande och det är därför viktigt att handlingarna är lika tydliga som vid en detaljplan.

Eftersom områdesbestämmelsernas innehåll kan variera kraftigt från att avse någon enstaka fråga till att likna en detaljplan är de ingående handlingarna inte detaljreglerade. Lagen talar bara om "en handling" och att det vid upprättandet skall finnas en fastighetsförteckning. Vid förfarandet med samråd och utställning liksom för den slutliga "handlingen" borde dock i praktiken behövas både karta och andra hjälphandlingar. De handlingar som vinner laga kraft bör ha samma arkivkvaliteter som handlingarna till en detaljplan.

PBL 5:17
PBL 5:33

Rekommenderade handlingar

Karta som visar bestämmelsernas geografiska omfattning. Underlaget bör vara en karta med aktuell fastighetsindelning t ex ett utdrag ur den ekonomiska kartan, en adresskarta eller en grundkarta. Om bestämmelserna avser en del av en fastighet bör det tydligt framgå vilken del som berörs. Beträffande format och utförande se avsnittet om detaljplan i tillämpliga delar.

Bestämmelser. Texten skrivs om möjligt på kartan, annars i samma handling som beskrivningen. Om det behövs särskilda beteckningar i kartbilden bör dessa i tillämpliga delar väljas ur detaljplanesystemet.

Beskrivning. I en särskild handling redovisas förutsättningarna i översiktsplanen och andra översiktliga program liksom avsikten med de valda bestämmelserna samt skälen till att just områdesbestämmelser valts som regleringsform. Eventuella genomförandefrågor bör belysas. Vidare kan ingå lämpliga illustrationer, utdrag ur bakgrundsmaterial m m som förtydligar.

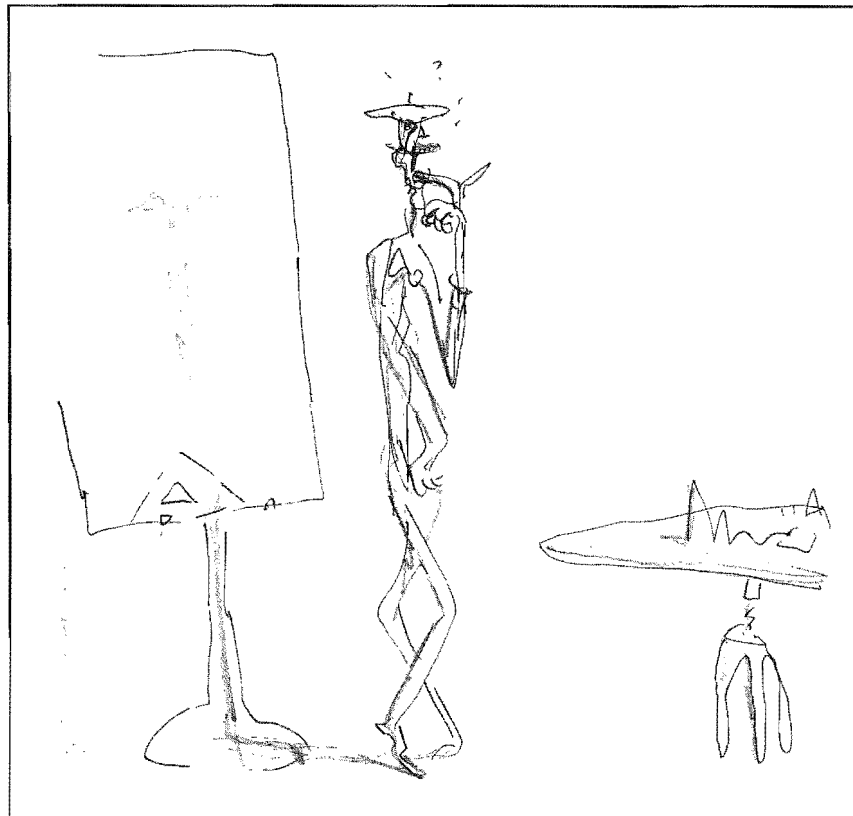
prop s 606

Fastighetsförteckning

För fastighetsförteckningen gäller samma principer som vid detaljplan.

Fastighetsförteckningen kan ibland göras mindre omfattande. När det t ex gäller områdesbestämmelser för att utvidga lovplikten torde det inte alltid vara nödvändigt att förteckna andra fastigheter än dem som omfattas av bestämmelserna. Sådan samfällad mark inom området som inte är byggbar behöver t ex inte alltid finnas med.

4. BESTÄMMELSER



BAKGRUND

Varför bestämmelser?

Bestämmelser binder användningen av mark och vatten

Ett viktigt syfte med fysisk planering är att visa en lämplig användning av mark och vatten. När en sådan anvisning behöver bli bindande för berörda parter används en plan med rättsverkande bestämmelser. Bestämmelserna anger således vad som gäller med bindande verkan för mark- och vattenanvändningen på den aktuella platsen.

PBL har två institut med sådana bindande bestämmelser, dels detaljplan dels områdesbestämmelser. Detta bakgrundsavsnitt är formulerat med detaljplan som utgångspunkt men gäller i tillämpliga delar även områdesbestämmelser.

Vilka bestämmelser?

Det förekommer många olika slag av bestämmelser. Floran varierar med tidens värderingar. Den avspeglar vad som i varje situation anses angeläget att låsa fast. Ibland vill de planansvariga gå långt när det gäller att i detalj låsa fast kvaliteter som bedöms viktiga. Lagstiftningen avgränsar vad som får eller måste bestämmas.

Från få och grova till allt mer detaljerade bestämmelser

I den kommunala planläggningens början i slutet av 1800-talet nöjde man sig med att skilja på byggnadskvarter och allmänna platser. Avsikten var framför allt att garantera tillräckligt med utrymme för kommunikationer, parker och dylikt. Inom kvar-

teren var byggandet fritt till sitt innehåll medan omfattningen och utformningen hölls inom vissa ramar genom kommunala byggnadsordningar.

Först på 1900-talet började man skilja ut exempelvis industri- mark från övrig byggnadsmark. Det bostadssociala intresset på 1930-talet ledde till att mer detaljerade bestämmelser blev vanliga. Bostadsändamål skildes från kontor och handel och olika egenskapskrav på bostäderna skrevs in. Exempel från olika epoker är bestämmelser om solljus, entréförhållanden, buller- dämpning, lägenhetsfördelning och bevarande.

I PBL finns ytterligare möjlig- heter att reglera

I PBL har man fört in ytterligare skyldigheter och möjligheter till reglering. Exempel på nya skyldigheter är att man skall bestämma genomförandetid och utformning av allmänna platser. Nya möjligheter är bl a bestämmelser om minsta omfattning på det som får byggas, om vegetation och om ändrad bygglovsplikt.

Att välja bestämmelser

Det som behöver bestämmas i en plan varierar från fall till fall. Grundläggande förhållanden att klara ut är dock

- den framtida användningen av mark och vatten
- åtföljande konsekvenser/inverkan på omgivningen

Samhällets behov avgör vad mark och vatten bör användas till. Detta gäller både vid bevarande och vid förändring. Önskan om en god miljö styr de ytterligare regler som kan behövas.

Bestäm först vad marken skall användas till

Det *första steget* i planarbetet är således att klara ut *vad* som behöver bestämmas i fråga om *användning* av mark och vatten. Initiativtagare är ofta kommunen, markägare eller nyttjanderättshavare. Men även byggnadsnämnden kan initiera en planläggning tex för att uppfylla översiktsplanens intentioner, för att den allmänna utvecklingen i kommunen så kräver eller för att kunna bifalla en begäran om bygglov.

Bestäm sedan villkoren

Det *andra steget* i arbetsgången är att klara ut vilka *villkor* som behöver ställas för att man dessutom skall få önskad miljö, god ekomomi etc. I detta ligger ofta tyngdpunkten i själva planarbetet. En huvuduppgift blir då att ange på vilket sätt den tidigare bestämda användningen skall *genomföras*, d v s att göra en bra sammanvägning av miljöambitioner och andra önskemål eller krav, allt med lagens redskap och inom lagens ram. Ibland kan en sådan villkorsstudie visa att en begärd markanvändning inte är lämplig eller genomförbar.

Någon gång kan arbetssättet också vara det omvända, d v s att det av miljöskäl, ekonomiska skäl eller liknande gäller att hitta en *annan och bättre mark- och vattenanvändning* än den pågående eller tidigare planlagda.

En ytterligare variant är att mark- och vattenanvändningen är given genom önskemål att fortsätta *pågående användning*. Det gäller då att åstadkomma lämpliga bestämmelser för att bevara och utveckla dessa förhållanden.

Vilken detaljeringsgrad?

Bestämmelserna får inte vara mer detaljerade än nödvändigt

Både detaljplaner och områdesbestämmelser skall ”utformas så att det *tydligt framgår* hur planen reglerar miljön”. En detaljplan får dock ”*inte göras mer detaljerad* än som är nödvändigt med hänsyn till syftet”. Områdesbestämmelsernas detaljeringsgrad begränsas bl a av att endast grunddragen i avsedd mark- och vattenanvändning får anges.

PBL 5:9,
5:17
prop s
591—592
PBL 5:16

I denna avvägning är *tidsfaktorn* av stor betydelse. I planer som upprättas med tanke på en långsiktig utveckling bör detaljer undvikas. De blir så fort föråldrade. Om planen däremot är anpassad till ett aktuellt projekt eller t o m utgör den slutliga bindningen av ett ingånget avtal kan det behövas en mycket detaljerad reglering. Likaså kan ett skydd av befintlig miljö kräva hög detaljeringsgrad på bestämmelserna.

Flexibel plan

Frågan om vad som *minst krävs* av en detaljplan för att tydlighetskravet skall uppfyllas, diskuteras i propositionen i samband med *flexibel plan*. Där sägs det att det är viktigt att PBL möjliggör en arbetsprocess med flexibel plan, entreprenadtävling, upphandling och bygglovsgivning. Följande arbetsgång rekommenderas.

prop s
166—167,
592—594

Minimikravet för tydlighet

1. En detaljplan antas som åtminstone anger
 - markanvändning
 - tillåten exploatering
 - huvudsaklig förläggning av service, parkmark och trafik
 - genomförandetid
 - vid bostadsområden dessutom småhus eller flerbostadshus, hustyp, högsta våningsantal, tillfarter, parkering och större gemensamma utrymmen

På detta sätt uppnår man förutom flexibiliteten dels ett medborgarinflytande på den *huvudsakliga* miljöutformningen dels en möjlighet för kommunen att lösa in mark i god tid.

2. Entreprenadtävling genomförs med planen som grund. Förslagen ställs ut för samråd. Inkomna synpunkter visar om förslagen är acceptabla ur allmänhetens synvinkel och/eller om detaljplanen behöver ändras eller preciseras i något avseende.

3. Bygglovsgivningen för det vinnande projektet bör efter detta helt kunna följa planen. Om någon ändå har invändningar kan han överklaga bygglovet. Överklagandet prövas då bl a mot den flexibla planen. Därför är det viktigt att planen är tydlig i de avseenden som berör de besvärberättigade t ex grannar och hyresgästförening.

4. För att reglera miljöns fortbestånd, tillbyggnadsmöjligheter etc är det ibland motiverat att ersätta den flexibla planen med en vanlig detaljplan när genomförandet eller i vart fall utformningen är klar.

Bestämmelsernas utformning

Bestämmelser skrivs som en inskränkning...

Planbestämmelser ger vanligen en rätt att *använda* mark och vatten till något som tidigare inte varit tillåtet, exempelvis till bebyggelse eller allmän plats. Ibland förekommer också användningsbestämmelser som tar sikte på hushållning och bevarande, d v s begränsar tidigare användningsrätt. I båda fallen formuleras bestämmelserna som en avgränsande tillåtelse av typ: "Här får endast ..." eller "Här får inget annat än ..." kompletterat med "i högst den och den omfattningen". Beträffande områdesbestämmelser se även sid 97.

Förfaringssättet utgår ifrån att en fastighetsägare alltid vill utnyttja sin användningsrätt fullt ut. Då och då inträffar det dock att en markägare endast nyttjar en del av planen och "plockar russen ur kakan" medan sådana delar som är viktiga för helheten och funktionen aldrig kommer till stånd. Det kan också inträffa att en fastighetsägare bara bygger bottenvåningen (butiksdelen) av ett hus och avstår från resten vilket kan ge en ful stadsbild. PBL ger därför möjlighet att bestämma även en nedre gräns för tillåten byggnadsvolymer formulerad "...och i *minst* den omfattningen".

...eller ett villkor

För att garantera en avsedd helhet och för att hindra eventuell "dubbelanvändning" av mark kan bestämmelserna kompletteras med särskilda *villkor* som kopplas till bygglovet: "Bygglov får inte ges förrän den och den åtgärden vidtagits" (en teknisk anläggning har uppförts, en viss byggnad har rivits etc). Detta gäller dock inte kommunala åtgärder.

Observera dock att samspelet mellan olika parter i vissa avseenden inte får eller behöver regleras i plan. Det finns i PBL generella regler om inlösen, utbyggnad etc. (Undantag: Möjlighet till exploateringsövervakning skall bestämmas i plan.)

Bestämmelser kan också vara

- påbjudande

Till olika användningsbestämmelser kopplas ett antal mer tekniska bestämmelser om *utformning och utförande*. De blir aktuella först när markägaren eller kommunen vill utnyttja sin användningsrätt. Det går därför att uttrycka dem i mer positiv, påbjudande form: "Byggnader skall utföras, förses med etc".

Detta uttryckssätt används även för *åtgärder* som, om byggnadsnämnden så bestämmer, kan framtvingas oberoende av andra händelser. Tex "stängsel skall finnas".

- inskränkande

Bestämmelser om *allmänna anordningar* på enskild mark utformas som en inskränkning: "Åtgärder får inte vidtas som hindrar ...".

- förbjudande

Bevarandebestämmelser utformas som förbud: "Byggnaden får inte rivas" eller "Träden får inte fällas".

- beskrivande

Administrativa bestämmelser utformas beskrivande: "Exploateringsövervakning får ske ..."
"Genomförandetiden slutar den ..." "Bygglov skall sökas för ..." respektive "behöver ej sökas för ..."

Behövs det särskilda beteckningar?

Bestämmelsernas uppbyggnad anpassas till placeringen...

Bestämmelsernas språkliga uppbyggnad är beroende av hur de placeras i förhållande till kartan. Det vanliga är att bestämmelserna placeras utanför kartbilden — antingen på resten av kartan eller i en särskild handling. I båda fallen behövs vanligen *beteckningar* — symboler — för att visa vilken bestämmelse som gäller var.

... på kartan

Om bestämmelserna skrivs *på kartan* kan de samlas under följande rubrik "PLANBESTÄMMELSER respektive OMRÅDESBESTÄMMELSER. Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet." I detta fall fungerar bestämmelserna samtidigt som teckenförklaring.

Vid en mycket enkel plan kan bestämmelserna skrivas in direkt *i eller intill kartbilden* som ett slags pratbubblor. I detta fall behövs inga beteckningar alls. Det räcker med en upplysning: "I respektive område gäller de bestämmelser som anges i texten".

... eller i särskild handling

Om bestämmelserna skrivs i en *särskild handling* är det bäst för läsaren om beteckningarna fortfarande kan föras in i samma utförande som på kartan. I så fall används även här ovanstående inledning. Om detta inte går måste beteckningarna beskrivas i ord i varje bestämmelse: "Områden som betecknas med. . ." I detta fall bör kartan föras med teckenförklaring.

Skriv direkt på kartan

Planverket rekommenderar att bestämmelserna om möjligt skrivs på kartan och med erforderliga beteckningar som hänvisning. I enkla fall kan bestämmelserna placeras i eller invid kartbilden på sådant sätt att särskild hänvisning inte behövs. En placering på kartan garanterar att bestämmelserna alltid finns med och planen blir lättare att läsa.

Tänk på rättsäkerhet och tydlighet

En viktig ambition vid upprättande av planer är att tillgodose både behovet av *rättssäkerhet* och kravet på *tydlighet*. Markägare och andra direkt berörda skall så exakt som möjligt kunna bedöma rättsverkningarna av en detaljplan eller områdesbestämmelser. Allmänhet och beslutsfattare skall så direkt som möjligt kunna uppfatta miljöeffekter och liknande.

Nytt beteckningssystem

Planverket har tagit fram ett nytt beteckningssystem som passar PBL:s bestämmelser. Det innehåller en gemensam stomme med möjlighet till stora lokala variationer. En strävan har därvid varit att göra beteckningarna associativa samtidigt som en anknytning till tidigare praxis behållits. Beteckningarna samordnas med bestämmelsetyp på följande sätt:

- bestämmelser om användning av allmänna platser betecknas med *ord i klartext* med versaler
- bestämmelser om användning av kvartersmark och vattenområden betecknas med fristående VERSALER
- övriga bestämmelser betecknas med *gemena bokstäver, siffror, symboler, skraffering etc*

Vid precisering av användningen kompletteras versalerna med

OBLIGATORISKA OCH FRIVILLIGA BESTÄMMELSER I DETALJPLAN

Detaljplaneinstitutet används när det är fråga om större förändringar i användningen av mark och vatten eller om sådana förnyelse- och bevarandeåtgärder som måste genomföras i ett sammanhang.

För att kommunen skall kunna styra dessa förändringar och åtgärder finns möjlighet till en mängd olika planbestämmelser. Avsikten är inte att alla dessa alltid skall vara med i planerna. Tvärtom bör man noggrant välja endast de bestämmelser som behövs i varje särskilt fall. Ett visst minimum beträffande markanvändning, genomförandetid m m är dock obligatoriskt.

Tänk på att planens utformning alltid skall motiveras i planbeskrivningen. PBL 5:26

Obligatoriska uppgifter

I en detaljplan skall man alltid redovisa mark- och vattenanvändningen samt den tid under vilken planen är tänkt att genomföras. Om kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser skall detta anges.

ANVÄNDNING

Följande områden skall visas

- allmänna platser
- kvartersmark
- vattenområden

*PBL 5:3
prop s
560—565*

Dessa tre grupper av ändamål täcker alla slag av mark- och vattenanvändning. Någon ytterligare sort gives icke.

För *allmänna platser* gäller dessutom följande

Om kommunen skall vara huvudman skall användningen och utformningen framgå av planen

Om kommunen inte skall vara huvudman skall detta anges. Användning och utformning får, men behöver inte, bestämmas. Det förstnämnda innebär att kommunen alltid är huvudman om inget annat anges i planen. *PBL 5:4
prop s
565—567*

För *kvartersmark och vattenområden* gäller att användningen alltid skall anges.

Frågan om vad som är minimum när det gäller att precisera användning diskuteras för allmän plats på sid 65, för kvartersmark på sid 72 och för vattenområden på sid 79. Utformning av allmän plats diskuteras på sid 80.

Något måste alltid bestämmas...

...b la användning

GENOMFÖRANDETID

...och genomförandetid

I samtliga detaljplaner skall anges en *genomförandetid*, d v s den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras. Avsikten är att planen skall genomföras medan den är aktuell. PBL 5:5
prop s
567—572

Före genomförandetidens början får bygglov inte ges. *Efter* genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla ända tills den ändras eller upphävs. (Därför skall bygglov, rivningslov och marklov lämnas i vanlig ordning även efter genomförandetiden. Däremot får kommunen då större möjligheter att ändra eller upphäva planen.)

Genomförandetiden skall vara *minst fem* och *högst femton* år. Tiden räknas från den dag planen vinner laga kraft eller den senare tidpunkt som bestäms i planen. Olika delar av planen kan ha olika genomförandetid.

Genomförandetiden kan — för hela eller delar av planen — PBL 5:14
förlängas eller förnyas genom planändring.

Frivilliga uppgifter

Mycket kan bestämmas om det behövs

Utöver den obligatoriska redovisningen kan en mängd olika preciseringar göras för att planens syften lättare skall uppnås. De bestämmelser som tillåts kan delas in i olika kategorier t ex PBL 5:7

- precisering av mark- och vattenanvändning
- bebyggelsens omfattning, placering, utformning, utförande och skydd
- markfrågor, störningar, tillfällig markanvändning
- variation i lovplikt
- genomförandefrågor

Observera att krav som gäller placering, utformning och utförande (3 kap) kan ställas vid lovprövningen även om planbestämmelse saknas. Detsamma gäller skydd av befintlig bebyggelse. Övriga här nämnda krav får ställas *endast* om de återfinns i en gällande plan.

MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Man får skilja detaljhandel från partihandel...

Vid behov får markens, vattenområdenas och byggnadernas *användning preciseras* så att planens syften kan tillgodoses. Exempel på detta är att skilja prop s
575—578

- detaljhandel från partihandel
- handel med skrymmande varor från annan handel
- handel med livsmedel från annan handel
- icke störande industri från annan industri

En precisering av handelsverksamhet förutsätter dock att en särskild servicetredning, varuförsörjningsplan eller liknande har gjorts. BoUs
77—79

... och precisera byggnaders användning

Vidare är det möjligt att ange enskilda byggnaders användning. Exempel på detta är att inom ett bostadsområde markera olika bostadskomplement som garage, friliggande tvättstuga, fritidslokal eller inom ett industriområde olika typer av industribyggnader som tillverkningsbyggnad, lagerbyggnad och kontorsbyggnad. Det går också att ange olika ändamål inom en och samma byggnad.

... men inte skilja fritidsboende från permanentboende

Det är däremot inte möjligt att med planbestämmelse skilja fritidsboende från permanent boende. Om avsikten är att planlägga för fritidshus får detta göras genom begränsad byggnadsarea, lägre vägstandard och liknande fysiska åtgärder.

BEBYGGELSENS OMFATTNING, PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Man får bestämma hur mycket som kan byggas...

Det finns samma möjlighet som tidigare att reglera bebyggelsens *största omfattning* både över och under markytan.

prop s
574—575

... och hur lite

Det finns också möjlighet att ange i vilken *minsta omfattning* marken får bebyggas om det finns särskilda skäl till detta med hänsyn till bostadsförsörjningen eller till miljön.

... samt hur det skall se ut

För nya byggnader, anläggningar och tomter får man bestämma *placering, utformning och utförande*. Bestämmelserna kan avse t ex

prop s
578—580

- färg, form, takvinkel, material, byggnadssätt
- energihushållning, bullerdämpning
- grundläggning, grundvattenskydd, tomtens disposition
- lägenhetsfördelning i bostadshus

För *ombyggnad* får bestämmas att lägre krav skall gälla än de som anges i plan- och byggförordningen samt i planverkets ombyggnadsföreskrifter. Planens bestämmelser kan tänkas avse t ex tillgänglighet och hushållning med energi och vatten, förutsättningen är dock att området som helhet ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper.

prop s
505—506

Bebyggelse kan skyddas...

Skyddsbestämmelser får föras in beträffande sådan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som avses i 3 kap 12 §. De får omfatta bl a interiörer, byggnaders konstruktion, underhåll samt miljöinslag på tomter och allmänna platser. Ersättning kan bli aktuell.

prop s
580—583
BoU:1 s
144, 151—152

... och rivning hindras

Förbud mot rivning får meddelas för värdefull bebyggelse enligt 3 kap 12 §. Ersättning kan bli aktuell.

BoU:1 s
140-143

MARKFRÅGOR, TILLFÄLLIG ANVÄNDNING, STÖRNINGAR

Man kan bestämma utformningen av både gator, tomter och hus

Befintlig *vegetation* kan skyddas och markytans utformning och höjd styras med särskilda markbestämmelser. Observera att planen i så fall även kan behöva en bestämmelse om *marklovsplikt*.

prop s
583—584

Utformning av *gator och andra allmänna platser* skall anges om kommunen är huvudman och får anges om det är någon annan.

Man kan fixera var en *tomtutfart* skall ligga och bestämma att *stängsel* skall finnas. Byggnadsnämnden kan sedan förelägga fastighetsägaren att flytta sin utfart eller att ordna stängsel och denne kan å sin sida i vissa fall få ersättning.

PBL 10:17
prop s 584

Det går att bestämma var *parkeringsplatser* skall ligga och att annan mark inte får användas för parkering.

Det går att visa tillfällig markanvändning...

Om mark eller en byggnad inte genast behövs för sitt planlagda ändamål kan planen medge *tillfällig användning* för annat ändamål. I så fall skall tiden anges och vara högst 10 år. Tiden kan genom planändring förlängas med högst 5 år i sänder till sammanlagt högst 20 år. Bygglov skall lämnas för motsvarande tid. Byggnadsnämnden kan också, om den finner lämpligt, lämna lov för tillfällig åtgärd i strid mot planen och med samma tidsgränser. De berörda skall dessförinnan underrättas och få tillfälle att yttra sig.

prop s
584—585

PBL 5:14

... var ledningar skall placeras

Plats för allmän trafik, ledningar etc på kvartersmark kan reserveras i en plan. Nyttjanderätten kan sedan säkras med servitut.

... bullervallar anläggas

Bestämmelser om utvändiga *skyddsanordningar* t ex bullervallar kan tas med i en detaljplan. Om bullerskyddet ligger på allmän plats ingår det i kommunens genomförandeansvar. För ett bullerskydd på kvartersmark kan byggnadsnämnden i bygglovet kräva att det skall vara färdigt samtidigt med den nya bebyggelse som skall skyddas. Bestämmelser om bullerdämpande fönster och dylikt räknas till bebyggelsens utformning.

prop s
585—586

... och högsta tillåtna störning utifrån

Även bestämmelser om *högsta tillåtna störning utifrån* (immission) får antas i en detaljplan om det finns särskilda skäl. Det skall då gälla sådana störningar som prövas enligt miljöskyddslagen. Redan meddelade tillstånd påverkas inte. Bestämmelser om trafikbuller skall anknyta till riksdagens riktlinjer för vägtrafikbuller, d v s högsta krav som får ställas i bostadsområden och liknande är max 55 dBA utomhus och max 30 dBA inomhus.

prop s
164—165,
568

... eller inifrån

Enligt planverkets uppfattning innebär PBL:s möjligheter till en noggrann reglering av markanvändning och miljöfrågor även en möjlighet att bestämma högsta tillåtna störning *från* en viss verksamhet vid dess tomtgräns (emission). Högsta störningsnivå är ofta ett avgörande kriterium vid lokalisering av industrier, trafikanordningar etc. Även sådana skyddsanordningar som hör till området och som utgör förutsättning för en viss markanvändning bör kunna bestämmas i en plan.

Den vanliga lovplikten kan ändras**BYGGLOV, MARKLOV, RIVNINGSLÖV**

Det finns möjlighet att i vissa fall ändra den generella *lovplikten*. Detaljplanen får således ha bestämmelser om att

- bygglov inte krävs för anläggningar, för enklare fritidshus och/eller för att bygga till eller ändra industribyggnader, PBL 8:5
- bygglov inte krävs för komplementbyggnader, tillbyggnader, uteplatser och skärmtak, PBL 8:5
- bygglov krävs för att färga om en- eller tvåbostadshus, PBL 8:6
- bygglov krävs för underhåll av särskilt värdefull bebyggelse, PBL 8:6
- lov inte krävs för rivning, PBL 8:8
- lov krävs för rivning även av bygglovsfria byggnader, PBL 8:8
- marklov inte krävs, PBL 8:9
- marklov krävs även för trädfällning eller skogsplantering. PBL 8:9

Kontrollera alltid i den fullständiga lagtexten innan en planbestämmelse formuleras.

Man kan bestämma om tomtstorlek...**GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Principer för *fastighetsindelning*, t ex tomtstorlek och tomtutformning, får bestämmas i en detaljplan — likaså principer för inrättande av en gemensamhetsanläggning. PBL 5:7

... och gemensamhetsanläggning

Om en *gemensamhetsanläggning* är nödvändig för områdets funktion bör en fastighetsplan upprättas parallellt. I fastighetsplanen prövas då anläggningslagens sk väsentlighets- och båt-nadsvillkor. I tillämpliga delar prövas även fastighetsindelning och ledningsrätter.

Ett lagakraftvunnet beslut om fastighetsplan där en sådan anläggning prövats kan i detaljplanen sättas som villkor för bygglov till förändrad markanvändning. Se även kapitel 6, *Genomförandemedel*. PBL 5:8
prop s 587

Fastighetsägarna kan själva samverka om genomförandet

Om marken behöver ställas i ordning för bebyggelse i ett sammanhang kan man bestämma att *exploateringssamverkan* enligt lagen om exploateringssamverkan, ESL, får ske. Avgränsning av samverkansområdet samt senaste tidpunkt för ett exploateringsbeslut skall i så fall anges. Se även kapitel 6, *Genomförandemedel*. PBL 5:7
prop s 587—588

Särskilda villkor för bygglov

I vissa fall får man bestämma att bygglov inte lämnas till åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en viss annan åtgärd har genomförts. Lagen nämner tre typfall PBL 5:8
prop s 588—590

- att en teknisk anläggning, för vilken annan än kommunen är huvudman, är färdigställd
- att en byggnad, anläggning, utfart har avlägsnats eller ändrats
- att en fastighetsplan med förutsatt innehåll har vunnit laga kraft.

ETT BESTÄMMELSESYSTEM FÖR DETALJPLANER

I en fullständig detaljplan blir bestämmelserna vanligen så många att de behöver sorteras och samlas under vissa rubriker. Det är en fördel för alla dem som skall ta del av olika planer om denna sortering liksom beteckningar och formuleringar utgår från en gemensam stomme. Planverket föreslår följande fullständiga *huvudrubriker*

Huvudrubriker

- | | | | |
|----|-----------------------------------|---|------------|
| 1 | Användning av allmänna platser | } | användning |
| 2 | Användning av kvartersmark | | |
| 3 | Användning av vattenområden | | |
| 4 | Utformning av allmänna platser | } | egenskaper |
| 5 | Utnyttjandegrad | | |
| 6 | Begränsning av markens bebyggande | | |
| 7 | Markens anordnande | | |
| 8 | Placering, utformning, utförande | | |
| 9 | Störningsskydd | | |
| 10 | Administrativa bestämmelser | | |

Bestämmelser under rubrikerna 1—3 är *användningsbestämmelser*. De bestämmelser som står under rubrikerna 4—9 kan med ett gemensamt begrepp kallas *egenskapsbestämmelser*.

Nya gränser

- användningsgräns
- egenskapsgräns
- administrativ gräns

De områden för vilka bestämmelserna gäller avgränsas med *användningsgränser* respektive *egenskapsgränser*. De administrativa bestämmelserna gäller vanligen hela planområdet. Om olika administrativa bestämmelser gäller för olika delar av planområdet kan en särskild *administrativ gräns* behövas. Detta gäller t ex vid olika genomförandetid eller olika huvudmän. I de fall en administrativ bestämmelse gäller för ett område med en viss användning behövs ingen annan gräns än användningsgränsen, t ex vid allmänt ändamål eller villkor för bygglov.

Gränsernas hierarki

Om gränser av olika slag sammanfaller ritas enbart den överordnade gränsen på kartan. Detta ger följande hierarki:

- En användningsbestämmelse* gäller till planområdets gräns eller till användningsgränsen
- En egenskapsbestämmelse* gäller till planområdets gräns, till en användningsgräns eller till en egenskapsgräns. Vid överlappande bestämmelseområden behövs pilar eller andra hjälpmedel för läsningen.
- En administrativ bestämmelse* gäller till planområdets gräns, till en användningsgräns eller till en administrativ gräns. Vid överlappande bestämmelseområden med administrativa gränser behövs pilar eller andra hjälpmedel för läsningen.

Skriv kort

Bestämmelsetexterna kan göras kortare om man inledningsvis anger sådant som är gemensamt för bestämmelserna, t ex så här:

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Användning av allmänna platser

Med allmän plats avses i PBL ett område som är allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. Detta innebär bl a att det inte får stängas av för allmänheten. (Ett område för allmänt ändamål däremot får stängas helt.) En allmän plats får heller inte fastighetsindelas på sådant sätt att enskild rätt uppkommer.

Huvudman för en allmän plats kan vara kommunen eller fastighetsägarna (vägförening eller dylikt). (Huvudman för allmänt ändamål är däremot alltid ett offentligt organ.) Staten kan vara väghållare för en allmän väg enligt väglagen men aldrig huvudman. Även kommunen kan vara väghållare för en allmän väg.

Väg L 5

Om kommunen är huvudman skall alltid användning och utformning av allmänna platser redovisas. Eftersom detta är en nyhet i planlagstiftningen inleds avsnittet med ett resonemang om vad som kan behöva bestämmas.

Det finns två olika skäl för kravet på precisering av allmän plats. Det ena är att ansvariga parter behöver ett kostnadsunderlag för anläggning och drift. Det andra är att allmänheten har rätt att få veta vilken miljö planen garanterar. De allmänna platserna är av typ gata, torg och park. För dessa torde *kostnadsbilden* vanligen framgå tillräckligt av planens användningsbestämmelser och ytor. Den avsedda standarden kan ytterligare preciseras med utformningsbestämmelser och i planbeskrivningen. Om planen ej är tillräckligt specificerad i detta avseende baseras kostnadsberäkningen på ett utförande enligt "ortens sed". (Se även avsnittet Utformning av allmänna platser.)

prop s
563—564**Bestämmelserna ska ge kostnadsunderlag...****... och garantera miljön**

För parker och torg torde även den avsedda *miljön* relativt väl kunna anges med enkla beskrivande bestämmelser. Däremot är miljön på och kring gator och vägar svårare att bestämma. Miljön är ofta mer beroende av hur kommunikationsytan används än hur den utformas, dvs fordonsantal, hastighet och fordonsslag har större betydelse än exempelvis gatans bredd. Dessa förhållanden har tidigare reglerats enbart genom lokala trafikföreskrifter utan direkt samband med den fysiska miljö som utformats i planen.

Nya krav i lagen

En strävan i PBL är att ge användning och utformning av allmänna platser *en precisering* så att alla berörda får lika klara besked om miljöförändringar på allmänna platser som på kvartersmark. Så t ex skall samma krav som på tomter i skälig utsträckning tillämpas på allmänna platser. Detta innebär också att planbestämmelserna för allmänna platser bör vara lika handfasta som för kvartersmark där avvikelser från användning, maxyta, våningsantal, taklutning etc är lätta att konstatera och påtala vid behov.

PBL 3:18

Bestämmelserna måste kunna kontrolleras

Intressenter här är förutom huvudmannen/väghållaren både de som använder, t ex trafikerar, platsen och de som bor och arbetar omkring den. För att berörda parter och instanser skall kunna avgöra om bestämmelserna fullföljs bör dessa även vad gäller allmänna platser vara *självständiga och entydiga*.

Vad gäller gatumarkens användning för trafik torde följande kriterier vara lämpliga för praktiskt bruk

- gatufunktion, t ex genomfartstrafik eller lokal trafik
- trafikslag, t ex bussar
- hastighet i km/tim
- trafikflöde i fordon/årsmedeldygn

Om dessa preciseringar av markanvändningen kan sägas att de alla, direkt eller indirekt, har betydelse för buller, luftföroreningar, säkerhet m m liksom för gatans utformning, stadsbild och liknande.

Minsta precisering

Graden av precisering beror på förutsättningarna i det enskilda fallet. I propositionen nämns som ett minimum att man skall redovisa om gatumark är avsedd enbart för t ex kollektivtrafik, varutransporter, cykel- eller gångtrafik samt för större parkeringsyta. Beträffande parkmark nämns som exempel naturpark, lekpark och anlagd park i olika former. Lagens krav i övrigt är inte helt entydiga. Planverket har därför utarbetat följande rekommendationer.

prop s
563**Gatukategorier****TILLVÄGAGÅNGSSÄTT**

Det har länge funnits ett behov av att utveckla det enkla begreppet *gata*. Planverket och vägverket har därför i olika skrifter rekommenderat en klassificering och standardisering av gatutyper. I "TRÅD"* beskrivs bl a hur gatunätet indelas i huvudnät och lokalnät. Detta förutsätts ske i en trafikplan som ingår i kommunens översiktsplan. Handboken "ARGUS"** visar hur gatutypen ytterligare kan preciseras beträffande trafikfunktion, hastighet, separering och kollektivtrafik. För dessa variabler finns olika slag av beteckningar vilka tillsammans bildar en "kod" som beskriver gatans funktion och utformning.

Vid detaljplaneläggning kan den fullständiga gatukoden vara onödigt komplicerad utan att vara bindande för den verkliga

* Allmänna råd för planering av stadens trafiknät, planverket 1982.

** Allmänna råd om gators utformning och standard, vägverket och Svenska Kommunförbundet 1987.

användningen av gatan t ex i fråga om trafikmängd. Planverket vill därför föreslå ett något modifierat *tillvägagångssätt*:

- Som minimum bestäms *nättillhörigheten*, dvs om gatan ingår i huvudnätet eller lokalnätet.
- Vid nya eller större förändringar av gator anges i stället *gatutypen* i termerna genomfart, infart, huvudgata, lokal-gata, industrigata, bussgata, gågata och parkeringsplats.
- Vid behov bestäms därefter en högsta *hastighet* i 30, 50, 70, 90 eller 110 km/tim för biltrafik.
- I särskilda fall bestäms dessutom ett högsta *trafikflöde* i antal fordon per årsmedeldygn.

Med *utformningsbestämmelser* kan man sedan lägga fast sådana detaljer som bredd på körbanor för olika trafikslag, beläggning, farthinder, plantering, belysning etc.

Separering

En *separering* av trafikslag kan således göras dels genom användningsbestämmelser för olika slag av allmänna platser (gata eller gångväg), dels genom utformningsbestämmelser för en viss allmän plats (gata med gångbana).

Precisering

En redovisning av nättillhörighet och gatutyp enligt TRÅD innebär samtidigt en grov bestämning av trafikförhållandena, se sid 70. Vid en ytterligare *precisering* ges en tydligare bild av gatans användning och utformning när det gäller hastighet, flöde, separation av olika trafikslag, utfartsförhållanden etc. Alla sådana bestämmelser bör utgå från en övergripande analys av trafikstrukturen, befintlig och planerad miljö etc. PBL förutsätter att bestämmelserna i samband med genomförandet följs upp med lokala trafikföreskrifter. Samråd bör också ske med ansvariga organ innan sådana bestämmelser meddelas. I planbeskrivningen utvecklas vad de olika gatutyperna och bestämmelserna innebär för miljön och gatuutformningen.

prop s
563, 583

Ändrad användning

Om en gatas *användning förändras* t ex genom att trafikströmmarna tar andra vägar än vad som förutsatts i planen eller hastigheten blir högre, bör antingen en förnyad prövning av trafikstrukturen ske i översiktsplanen och i detaljplanen eller så bör man undersöka hur man kan göra för att planbestämmelserna skall följas.

Om väghållaren t ex vill *öka trafikens hastighet* eller *trafikmängden* utöver vad bestämmelserna tillåter bör byggnadsnämnden pröva om en sådan avvikelse kan tillåtas och om den i så fall skall kompenseras genom bullervall, fasadisolering, bostadsförbud, planskilda gångvägar eller någon annan åtgärd. Om avvikelsen är stor bör den regleras genom planändring.

Om fordonsmängden genom allmän trafiktillväxt har kommit att överstiga gränsvärdet och byggnadsnämnden inte accepterar denna avvikelse från den föreskrivna gatuansvändningen kan väghållaren tillämpa både administrativa och fysiska åtgärder för att *begränsa trafiken*. Med administrativa åtgärder menas här sänkt hastighetsgräns, förbud mot tung trafik, genomfartsförbud, enkelriktning och liknande. Fysiska åtgärder kan vara minskning av antalet körfält, sk midjor och trafikgupp mm

eller att öppna en alternativ trafikled. Valet av åtgärder kan behöva studeras i samband med kommunens översiktliga trafikplanering.

I ytterlighetsfall kan byggnadsnämnden förelägga väghållaren att vidta åtgärder så att planbestämmelserna följs.

PBL
10:12,
10:15

Parkkategorier

Även begreppet *park* behöver differentieras i detaljplanerna. Detta torde generellt kunna ske genom enkla användningsbestämmelser utan tillägg av särskilda mått för buller, utnyttjandegrad eller dylikt. Tillvägagångssättet blir följande

prop s
563

- Först bestäms någon av huvudkategorierna

park som anlagd mark med sedvanliga rekreations- och kommunikationsanläggningar,

natur som icke anlagd mark,

skydd som mark som kan innehålla staket, skyddsplantering, bullerplank, bullervall, gång- och cykelväg etc.

- Därefter särskiljs från park och natur vid behov anläggningar som kvarterslekplats, större bollplan, ridväg, hundrastplats etc

Dessutom kan man med utformningsbestämmelser lägga fast sådana detaljer som viss plantering, belysning, beläggning, utservering etc.

Torg

Begreppet *torg* är vanligen tillräckligt i sig. Någon gång kan dock sådana preciseringar som salutorg, busstorg, etc behöva göras. Med utformningsbestämmelser visas torgets disposition exempelvis för parkering.

Översikt över användningskategorierna

Minsta respektive möjliga preciseringar av användningen skulle då gruppera sig på följande sätt:

minimum vid oförändrad plats	minimum vid ny eller ändrad plats	dessutom möjligt
gata i huvudnät	genomfart infart huvudgata	hastighet trafikflöde
gata i lokalnät	lokalgata industrigata bussgata gågata parkering	
torg	torg	salutorg busstorg etc
park	park natur skydd	lekplats bollplan hundrastplats ridväg gångväg etc

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Beteckningar

Planverket rekommenderar följande beteckningar och bestämmelser.

H-GATA	Gata som ingår i huvudnätet
L-GATA	Gata som ingår i lokalnätet
PARK	Parkområde
TORG	Gångtrafik, handel och publik verksamhet
GENOMFART	Genomfartstrafik
INFART	Infartstrafik
HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
INDUSTRIGATA	Industrierafik
BUSSGATA	Buss- (och taxi)trafik
GÅGATA	Gångtrafik
P-PLATS	Parkering
00	Högsta hastighet ... km/tim
0000	Högsta flöde ... fordon per årsmedeldygn
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde
SKYDD	Skydd mot störning
SALUTORG	Torghandel
BUSSTORG	Busshållplatser med personal- och passagerarutrymmen
LEK	Anlagd lekplats
BOLL	Anlagd bollplan
HUND	Rastplats för hundar
RID	Ridväg
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedväg
FORN	Område för fornlämning
etc	

Tillfällig användning av allmän plats betecknas genom tillägg av användningsbeteckning inom klammer. Se även exempel sid 73.

Beträffande bestämmelse om *annan huvudman* än kommunen för allmän plats se sid 90.

I propositionen nämns att med gata avses ett område för fordons- och gångtrafik med kommunal huvudman och att med väg avses sådant område med någon annan huvudman. Distinktionen saknar emellertid betydelse i lagtexten. Inte heller finns det någon sådan skillnad i begrepp beträffande övriga allmänna platser. Det torde för övrigt vara opraktiskt att låta huvudmannaskapet styra valet av uttrycket gata eller väg. Begreppet ”allmän väg” inbegriper både gata och väg. Vidare täcker begreppet ”gatukostnad” kostnader för alla slag av allmänna platser. I denna handbok används därför begrepp som gata eller gångväg oberoende av huvudmannaskap.

KOMMENTARER

Problemfall

Byggande i *skilda plan* kan vålla problem från beteckningssynpunkt. Två typfall finns. Antingen är det två eller flera slag av allmänna platser som överlagras varandra eller är det fråga om enskilt byggande över eller under en allmän plats.

Om det är fråga om olika slag av allmänna platser bestämmer man vilken användning som är den dominerande medan övriga användningar ses som utformningsåtgärder. Exempel:

- En gångbro över park betecknas som anlagd park utformad med gångbro på visst ställe. Detsamma gäller tunnel under park.
- En vägbro över park betecknas som gata utformad som viadukt.

Om det är fråga om *enskilt byggande* bör alltid den enskilda byggrätten vara huvudanvändning och allmän gångtrafik, körtrafik o s v vara en begränsning i markens bebyggande. Orsaken är i första hand de fastighetsrättsliga problemen.

Användning eller utformning

Det kan också uppstå tveksamhet om när en precisering inom en allmän plats skall ses som en särskild *användning* och när det kan vara fråga om *utformning*.

Huvudregeln är att sådana företeelser som naturligt hör hemma inom en viss allmän plats avgränsas med utformningsbestämmelser. Exempelvis bör en mindre lekplats, en gångväg och en kiosk i en anlagd park eller en gångbana, en gatuplantering och en mindre parkeringsyta inom en gata ses som utformning av den allmänna platsen. Däremot bör en stor kvarterslekplats, en stor bollplan med belysningsmaster, ett viktigt gångstråk eller en bussterminal ses som en särskild markanvändning.

VAD INRYMS I BESTÄMMELSERNA?

Tillåten användning

EN ALLMÄN PLATS är avsedd endast för den användning som bestämmelserna anger. Det finns emellertid ännu ingen rättspraxis som belyser hur dessa nya bestämmelser skall tolkas. Vid tillämpningen är det viktigt att beakta syftet med dessa bestämmelser, nämligen att kostnader och miljö framgår tydligt. Planverket inskränker sig därför här till att ange tankarna bakom de föreslagna kategorierna. Se även handboken ARGUS.

GENOMFART är avsedd främst för långväga trafik genom staden. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.

INFART är avsedd främst för långväga trafik till och från staden. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.

HUVUDGATA är avsedd främst för trafik mellan områden i staden. Alla trafikslag.

Dessa gatutyper ingår i ett sammanhängande *huvudnät* med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde, få tomtutfarter och normalt särskilda gång- och cykelbanor. Utformningen bör medge hög hastighet (minst 50 km/h) utan att säkerheten äventyras.

LOKALGATA är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag.

INDUSTRIGATA är en lokalgata inom ett industriområde.

BUSSGATA är en lokalgata enbart avsedd för buss i linjetrafik och eventuellt taxi.

Dessa gator avgrenas från huvudnätet och ingår i *lokalnätet* med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många tomtutfarter och normalt cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet (högst 50 km/h) och hög säkerhet.

GÅGATA är avsedd främst för gångtrafik, i undantagsfall även cykel med aldrig moped.

P-PLATS är avsedd för parkering av alla slag av fordon.

För alla åtta gatutyperna gäller att de inrymmer gängse arrangemang av trafikanordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, kiosker etc. För de gator som är avsedda för allmän trafik kan i särskilda fall högsta hastighet och högsta trafikflöde anges.

Högsta *hastighet* och högsta *flöde* anger storleksordningen på trafikens hastighet och mängd. Huvudsyftet är att begränsa buller, föroreningar m fl störningar samt att uppnå viss trafik-säkerhet. Eventuella avvikelser från bestämmelserna bör alltså bedömas med hänsyn till konsekvenserna för störningar, säkerhet och den allmänna miljön på och omkring gatorna.

TORG inrymmer kiosker och serveringar, torghandel, kollektivtrafik med hållplatsskydd samt parkeringsplatser. Om någon av dessa funktioner skall ha en dominerande omfattning bör användningen preciseras.

PARK inrymmer alla gängse slag av parkanläggningar, dvs gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, kiosker, uteserveringar och liknande, men inte motorfordonstrafik eller privata odlingslotter. Anläggningar som kan bli störande för omgivningen, t ex stora kvarters- och bygglekplatser liksom stora bollplaner med belysningsmatser och liknande, bör ges en särskild användningsbestämmelse. Begreppet "park" förutsätter sedvanlig parkskötsel med gräsklippning etc.

NATUR kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motionsslingor etc men förutsätter ej detta och inte heller annan skötsel än viss städning. Bil- och busstrafik inryms endast i undantagsfall och då för att nå viss anläggning inom området.

SKYDD inrymmer skyddsanordningar som bullervall, bullerplank och tät plantering, likaså gång-, cykel- och mopedvägar men inte yta för andra motorfordon. Förutsätter lämplig skötsel anpassad efter läge, utformning och material.

En allmän plats är vanligen inte avsedd för *bebyggelse*. Icke desto mindre kan det ibland behövas både anläggningar och byggnader för platsens skötsel och bruk. Det kan gälla t ex skydd vid hållplatser, kiosker, små förråd och personalutrymmen. Dessa bör så långt möjligt redovisas i planen genom utformningsbestämmelser.

Anordningarna är sällan avsedda för "evigt" bruk och de behöver inte vara belåningsbara. Om de inte framgår av planen kan man ofta nöja sig med bygglov för en tillfällig åtgärd eller behandla dem som en mindre avvikelse från planen.

Användning av kvartersmark

Med kvartersmark menas all mark som inte är allmän plats eller vattenområde. Markens användning för olika ändamål skall redovisas. Lagen nämner ett antal exempel men uppräkningsen är inte avsedd att vara uttömmande. Normalt skall det räcka att särskilja vanliga huvudkategorier men även olika kombinationer kan förekomma. Precisering kan göras där så behövs för att klarlägga den framtida miljön.

prop s
564

Byggnaders användning skall i princip vara identisk med den användning som bestämts för marken. I vissa fall t ex i industriområden, centrumområden och bostadsområden kan det finnas behov av att specificera enstaka byggnaders användning. Även användningen av en del av en byggnad kan regleras. Se även sid 73.

prop s
575—578

En precisering (ett förtydligande av huvudändamålet) eller detaljering av huvudändamålet (en uppdelning av huvudändamålet på olika delområden eller olika byggnader) bör göras då det finns många berörda och ett behov av att närmare diskutera störningar och andra omgivningseffekter.

Nya användningskategorier

Planverket har med hänsyn till funktions- och miljökonsekvenser, praxis och erfarenheter valt ut 22 kategorier och kategoribeteckningar enligt nedanstående förteckning.

A	Allmänt ändamål	(endast ospecificerad reserv)
B	Bostäder	
C	Centrum	(även samlingslokal, kyrka)
D	Vård	(öppen och sluten vård)
E	Tekniska anläggningar	(energi, tele, VVS etc)
F	Flygtrafik	
G	Bilservice	(bensin, reparation, uppställning)
H	Handel	(detaljhandel)
I		(olämplig bokstav)
J	Industri	(tillverkning, materialhantering)
K	Kontor	(även hotell)
L	Odling	
M	Begravning	(minneslund, begravningsplats, krematorium)
N	Friluftsområde	(friluftsliv, camping)
O		(bokstav till förfogande)
P	Parkering	(ytparkering, p-hus, garage)
Q	Kulturresevat	(befintliga byggnader)
R	Kultur	(museum, folkpark)
S	Skola	(även friliggande barnstuga)
T	Trafik	(järnväg, buss, taxi etc)

U	Lager	(även partihandel, upplag)
V	Hamn	(markanordningar, utfyllnader, kanaler)
W	Vatten	(öppna vattenområden) Obs ej kvartermark
X		(olämplig bokstav)
Y	Idrott	(idrottsplats, sporthall, ridhus, skjutbana)
ZÄÄÖ		(bokstäver till förfogande)

Man kan precisera ytterligare

Kategorisystemet innebär att man för varje markanvändning *måste välja* någon eller några av kategorierna A—Y och *därefter*, om nödvändigt, *precisera ytterligare*. Dessa preciseringar kan avse såväl markens användning som enskilda byggnaders användning. Observera att område för allmän vägtrafik normalt är allmän plats.

Beteckningar

Planverket rekommenderar att VERSALER används för alla slag av användningsbestämmelser. Vid precisering inom en kategori används *index*. Preciseringarna är inte bundna till något visst indextal eftersom man i varje plan startar numreringen med siffran 1. Vid mer detaljerad redovisning av markdispositionen inom ett visst användningsområde, t ex för olika slag av byggnader, används klartext med gemena bokstäver. Se sid 82 om markens anordnande.

Exempel på preciseringar

C ₁	Kyrka
G ₁	Bensinstation med livsmedelsförsäljning inom högst 10 m ² lokalarea
T ₁	Järnvägstrafik

Exempel på kombinationer

BH	Bostäder och handel
BH ₁	Bostäder med handel i bottenvåning
KH	Kontor och handel

Exempel på tillfällig användning

A [P]	Allmänt ändamål, dessförinnan parkering fram till...
PARK [E ₁]	Anlagd park, dessförinnan fjärrvärmeanläggning fram till...

KOMMENTAR**Problemfall**

Ibland kan tveksamhet uppstå om när en precisering skall ses som en särskild *användning* och när det är en fråga om *utformning* t ex när det gäller att markera en parkeringstyta.

Huvudregeln är att all *självständig* verksamhet skall ses om en särskild användning medan *kompletterande* delar inom en huvudanvändning ses som en fråga om anordnande och utformning. Exempelvis kan en parkeringsplats, lekplats och friliggande tvättstuga inom ett bostadsområde avgränsas med egenskapsgräns medan butiker och liknande som inte hör till bostadsanvändningen markeras som en särskild användning.

Tillåten användning

VAD INRYMS I BESTÄMMELSERNA?

A ALLMÄNT ÄNDAMÅL. Så kallas all verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka) men inte statliga och kommunala bolag och liknande. Ändamålet måste vara preciserat i planen före bygglov.

Denna användningsbestämmelse bör användas endast i undantagsfall och då avse rena reservområden. Den ger inlösensskyldighet för kommunen men torde inte ge inlösensrätt eftersom det inte går att visa att ”markens användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd”.

PBL 6:17

B BOSTÄDER. Med ändamålet ”bostäder” menas även bostadskomplement av olika slag. *Boendet* skall vara verksamhetens *huvudsyfte* och dessutom ha *varaktig karaktär*. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och sk andelshus samt genomgångsbostäder och träningsbostäder. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattning. Till bostadsändamålet hör inte sådant boende som har ett annat huvudsyfte t ex sjukhus, långvård, fängelse och militär förläggning. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, finansiering m m.

Upplåtelseformen (ägenderätt, tomträtt, arrende, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll eller kollektiv). Däremot kan det i undantagsfall finnas anledning att för tydlighets skull i bestämmelserna skilja ut *olika slag av bostäder*, exempelvis bostadshus för studenter, för pensionärer, för boende med samhällsstöd etc. Man får inte skilja på fritidsboende och permanent boende. Däremot kan man vid bygglovet medge att fritidshus får uppföras med lägre standard. Detta kan nämnas i planbeskrivningen.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller fortfarande att huvudsyftet skall vara boende. Enstaka arbetsrum i en stor bostad accepteras medan en övernattningssoffa i något som i övrigt fungerar som kontor inte räcker för att lägenheten skall anses som bostad.

Bostadskomplement är sådant som alternativt kan ligga i eller i anslutning till bostaden, t ex tvättstuga, närlokal, förråd och garage. Dessa komplement ingår i bostadsändamålet.

Boendeservice eller områdeskomplement är social och kommersiell service inom ett bostadsområde. Det kan gälla t ex butiker och hantverk, daghem och fritidshem. Normalt ryms de inte inom bostadsändamålet men kan ses som mindre avvikelser om de ligger inom planens syfte. Därvid är det viktigt att se till att de kompletterande verksamheterna inte är störande för de boende bl a vad gäller kundtrafik och transporter.

C CENTRUM. Därmed menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger o s v.

Vid behov kan användningen av olika centrumlokaler särskiljas t ex för kulturella ändamål, för handel, för service, för samlingslokaler.

D VÅRD. Vårdändamålet innefattar all slags vårdverksamhet både offentlig och privat som avser människor eller djur och bedrivs i särskilda lokaler. Däremot inte miljövård, lokalvård, föremålsvård etc. Vid behov kan användningen preciseras exempelvis till: barnvård, ungdomsvård, äldre- och sjukvård, psykiatri, kriminalvård, kennel, djursjukhus.

Från förvaltningssynpunkt räknas även daghem och fritidshem till vård- och omsorgssektorn. Från funktionell synpunkt är de mer lika lågstadieskolor. I detaljplaner och områdesbestämmelser bör de därför räknas in i kategorin "Skola".

E TEKNISKA ANLÄGGNINGAR. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar för produktion eller omvandling av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler samt värme, vatten, avlopp och avfall. Annan industriell produktion ingår inte i begreppet tekniska anläggningar.

F FLYGTRAFIK. Till flygtrafikändamål räknas de byggnader och anläggningar som behövs för att flygverksamheten skall fungera. Det gäller banor, terminaler, hangarer, parkering m m. Kontor för annan verksamhet, hotell och andra självständiga företag ingår inte.

Skyddsområden anges ofta som område för jord- och skogsbruk eventuellt med restriktioner mot tillhörande bostäder. Motorsport m m som inte ökar flygfältets störningsnivå kan provas som mindre avvikelser.

Utanför en flygplats kan flygfyrar och dylikt räknas till flygtrafikändamål. Däremot hör inte flygbolagens innerstadskontor, bussterminaler och liknande till ändamålet flygtrafik.

G BILSERVICE. Bilservice är ett begrepp som omfattar service både till bilar och bilister. Det förstnämnda gäller bilförsäljning, biluppställning, bilreparation samt försäljning av drivmedel och tillbehör. Tillverkning av bilar ingår inte.

Till bilservice hör toaletter, kiosker, vägresteranger och hotell. I en bilserviceanläggning får normalt säljas även produkter som verktyg och livsmedel. Om vissa varugrupper inte skall få säljas tillsammans med bilservice skall detta särskilt påpekas i användningsbestämmelsen. En varuförsörjningsplan bör ligga till grund för valet av bestämmelser.

*BoU:1 s
78—79*

Separata försäljningsföretag med annat än bil- och bilistprodukter och därtill hörande tjänster får inte läggas på bilserviceområden.

H HANDEL. Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet o s v. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t ex skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Vi-

dare ingår bensinförsäljning men inte övrig bilservice, inte heller ingår andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten.

Ibland behöver handeln styras med mer preciserade bestämmelser som gör undantag för t ex livsmedel, skrymmande varor eller partihandel. En varuförsörjningsplan bör ligga till grund för valet av bestämmelser. Partihandel hör normalt till kategorin "Lager".

J INDUSTRI. Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet. Detaljhandel av stormarknadstyp kan i vissa fall hänföras till industri. Detta gäller framför allt då den avser skrymmande varor som byggvaror, bilar och liknande. Mindre personalbutiker kan förekomma.

Ändamålet kan ibland behöva preciseras för t ex en processindustri, för laboratorier och forskning eller för hantverk och småindustri. En precisering kan också göras med avseende på graden av störningar för omgivningen.

K KONTOR. Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten ger ringa störning för omgivningen t ex saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

L ODLING. Härmed menas växtodling, d v s lantbruk, plantskolor, växthus, koloniområden, odlingslotter. Försäljning av de odlade produkterna får ske. Till verksamheten hör de bostäder, ekonomibyggnader m m som behövs för odlingen om inte annat bestäms i planen.

M BEGRAVNING. Till begravningsändamål hör den mark som behövs för alla former av begravning. Likaså de byggnader och anläggningar som används i sammanhanget t ex kapell, bårhus och krematorier. Försäljningslokal för blommor, gravstenshuggeri etc kan ses som komplement till en begravningsplats och vid tveksamhet behandlas som mindre avvikelse.

N FRILUFTSOMRÅDE. Detta ändamål avser områden för friluftsliv av alla slag och de anläggningar som är avsedda för friluftslivet. Hit hör t ex campingplatser, sk sommarland, raststugor, motionsanläggningar, skidbackar.

P PARKERING. Hit räknas alla slag av självständiga parkeringsanläggningar: ytparkering, parkeringshus, källargarage o s v. Även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel räknas dit. Däremot bör bilförsäljning, verkstäder etc hänföras till område för bilservice eller till industriområde.

Q KULTURRESERVAT. Sådana områden är avsedda enbart för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Användningen är således fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen. Om visst användningssätt behöver förhindras med hänsyn till omgivningen eller av annat skäl måste bestämmelsen preciseras. Q-användningen medför inte i sig något formellt rivningsförbud men rivning torde i allmänhet vägras med stöd av 8 kap 16 §. Ersättningsfrågan är beroende bl a av vilket avtal eller motsvarande som kan träffas med fastighetsägaren när Q-bestämmelsen införs.

*prop s
838—841
849*

I de fall en viss användning, t ex för bostäder, önskas i hus som skall bevaras skall i stället denna användning anges, kompletterat med rivningsförbud och eventuella skyddsbestämmelser.

R KULTUR. Hit räknas särskilda områden för kulturellt ändamål d v s muséer, folkparker och liknande verksamheter med ett icke kommersiellt syfte och kulturellt innehåll.

Med hänsyn till eventuella störningar för omgivningen kan en precisering ibland behöva göras.

S SKOLA. Alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler hör hit. Även friliggande barnstugor räknas som skolor eftersom de har samma funktionella betingelser. Barnstugelokaler som är inrymda i flerbostadshus kan även räknas som komplement till bostadsområdet.

Skolorna torde sällan behöva preciseras till sin användning. Andra regelsystem styr exempelvis behovet av lokaler för den obligatoriska skolan. Däremot kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser.

T TRAFIK. Hit hör all landbunden kollektivtrafik och gods- trafik som äger rum inom kvartersmark, d v s trafik med järnväg, buss, bergbana, linbana etc. Till ändamålet räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas t ex stationer, magasin, verkstäder och lastanordningar. På stationsområden får dessutom finnas småbutiker, resebyråer och liknande som ger service åt resenärer. Vanligen bör det avsedda trafikslaget preciseras. Vidare bör med särskilda bestämmelser anges var olika slag av byggnader får ligga och hur markytan får disponeras.

*prop s
561*

U LAGER. Ett område som är avsett för lagring av material och varor. Om inget annat sägs är lagerbyggnader med tillhörande driftskontor tillåtna. Handel i parti med lagervarorna får förekomma medan detaljhandel endast tillåts i undantagsfall, se även J, industri.

V HAMN. Denna kategori syftar på all den verksamhet som hör till sjötrafiken men befinner sig på land t ex kajer, transportanordningar, magasin, varv, fyrar och lotsbyggnader. Sådant handel och kontorsverksamhet som hör till sjötrafikens behov inryms också. Om bestämmelsen sträcker sig ut över ett vatten betyder det att utfyllnad är tillåten.

Y IDROTT. Avser idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader. Mindre butiker, näringsställen och verkstäder för deltagarnas och publikens behov kan inrymmas om det är lämpligt på platsen. Vissa sporter t ex motorsport, hästkapplöpning, skytte och golf kan vara störande eller farliga för omgivningen. Användningsbestämmelsen bör då preciseras.

KOMMENTARER

Ovanstående genomgång visar att vissa verksamheter t ex *handel*, kan förekomma inom flera kategorier. Avgörande vid valet av bestämmelse och beteckning för en tilltänkt handelsverksamhet är verksamhetens karaktär, d v s om det är fråga om en lokal servicebutik, ett centrumvaruhus eller en skrymmande byggmaterialmarknad.

En *restaurang* i en friliggande byggnad kan betecknas som centrumändamål medan en restaurang i en annan byggnad ses som en form av handel. Personalrestauranger ingår i respektive huvudkategori. Lämpligheten av *vaktmästarbostad* eller ägarbostad inom andra kategorier än bostäder får avgöras i det praktiska fallet.

En del mindre vanliga användningssätt som *bussterminal* saknar en egen användningsbestämmelse. Man får då välja kategori från fall till fall. En mindre väntsal kan placeras på en allmän plats, exempelvis ett busstorg, en stor omstigningsanläggning kan vara centrumändamål och service av bussar kan vara industriändamål eller bilservice. I allmänhet bör dock en bussterminal redovisas som trafikområde.

Om en användningsbestämmelse tillåter *två eller flera* användningssätt och inget är bestämt om proportionerna dem emellan är fördelningen helt fri vid tillämpningen.

Skydds- och säkerhetsområden är ingen markanvändning och utgör därför ingen egen kategori. De kan ingå i det område som disponeras av den störande verksamheten d v s i område för teknisk anläggning, flygtrafik, industri etc. Även en allmän plats, t ex ett naturområde, kan fungera som skydd. Detta bör då särskilt markeras i användningsbestämmelsen: *naturområde, tillika skyddsområde för...*

Om störningarna förväntas sträcka sig utanför dessa områden skall hänsyn tas till detta vid planläggningen.

Användning av vattenområden

Användning av vattenområden skall också anges

Tidigare bestämmelser om vattenområden har endast gällt frågan om utfyllnad och byggande i vatten. PBL ger möjlighet och skyldighet att reglera även användning av vattenområden som sådana.

Avsikten med vattenbestämmelser är

- dels att *avgränsa vattenområden* från landområden varvid förutsätts att vattnet bibehålls öppet
- dels att *trygga vattnets användbarhet* särskilt för kommunal verksamhet som idrotts- och friluftsanläggningar, energi- produktion, vattenverk, avloppsrecipient m m.

Enligt PBL skall alltid användningen av ett vattenområde anges. Många gånger är dock i praktiken avsikten endast att vattnet skall hållas öppet och att det får användas för trafik, fritid, värmeuttag etc enligt vattenägarens önskan. Det bör då räcka att bestämma att det skall vara just ett vattenområde. Om någon viss användning skall prioriteras behöver en precisering göras.

*prop s
562, 565*

BETECKNINGAR

Till huvudändamålet vatten används beteckningen ”W” medan man preciserar genom *tillägg av versaler* ur markanvändningslistan. Vid behov av ytterligare precisering används index. Tillfällig vattenanvändning får inte anges. Inte heller är begreppen ”allmän plats” och ”allmänt ändamål” meningsfulla bl a därför att PBL inte har inlösenregler beträffande vattenområden.

Användningskategorier

Ett minimikrav är att ange någon av huvudkategorierna

W	Öppet vattenområde
WE	Teknisk anläggning
WV	Hamn
etc	

Möjligt är att precisera exempelvis till

... kan preciseras mer

W ₁	Öppet vattenområde där en bro får uppföras med en segelfri höjd på minst ... m inom en farledsbredd av minst ... m
WB ₁	Bryggor och badplats för intilliggande fastighet
WV ₁	Småbåtshamn
etc	

Utöver dessa användningsbestämmelser kan även tänkas olika slag av utformnings- eller andra egenskapsbestämmelser t ex om utnyttjandegrad, om tillgänglighet för ledningar eller båttrafik, om vegetation som skall bevaras.

VAD INRYMS I BESTÄMMELSERNA?

W Vattenområde. Ett vattenområde skall vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske etc enligt de regler som gäller på platsen. Alla permanenta anordningar under, i eller över vattnet måste preciseras i planen. Detsamma gäller prioriteringar av eller inskränkningar i vattnets användning. För de kategorier, WB, WE, WH, WL, WV etc som omnämns i handboken bör samma avgränsningar gälla som för motsvarande verksamheter på land. Dessa är tillåtna även på is, t ex landningsbana för flygplan eller idrott och sport.

Utformning av allmänna platser

Även utformningsbestämmelserna skall visa kommande miljö och ge kostnadsunderlag

Vi har tidigare behandlat hur användningen av allmänna platser kan preciseras och varför. Samma resonemang gäller deras utformning d v s syftet är tvåfaldigt. Utformningen anges dels för att klargöra miljö och funktioner dels för att lämna underlag för kostnadsberäkningar. Se även avsnitt Användning av allmänna platser sid 65.

Avsedd standard bör beskrivas i planbeskrivningen och kan dessutom illustreras på plankartan. Handboken ARGUS ger vägledning för utformningen av de gatutyper som omnämns i ovan nämnda avsnitt.

prop s
524—526,
562—564,
582—583

Plushöjder är oftast nödvändiga...

Ur både miljö- och kostnadssynpunkt är det dock ofta nödvändigt att lägga fast den allmänna platsens *höjd*. Särskilt gäller detta där platsen gränsar till kvartersmark som skall bebyggas och då för både gata och parkanläggningar. Så t ex skall höjden för en fastighets utfart kunna utläsas. Vanligen räcker det att ange höjden endast på strategiska ställen (vid brytpunkter, maxhöjd etc) och komplettera med illustrationslinjer. Beteckningen utgörs av en s k *plushöjd*.

ibland även lutning och vertikalaradie

Vidare kan en gatas eller gångvägs största *lutning* eller minsta *vertikalradie* behöva anges. Det sker med en lutningspil respektive ett mått i meter.

Om utformningsfrågor är väsentliga att lägga fast kan *ytterligare precisering* göras exempelvis av en gatas bredd och sektion, förekomst av gångbanor, speciell belysningstyp, markbeläggning, plats för kiosker och uteserveringar etc. Beteckningar för detta bör vara måttkedjor respektive klartext uttryckt i gemena bokstäver. Även typsektioner kan anges på kartan.

Observera att alla områden med ytbestämmelser, exempelvis bestämmelser om en viss beläggning, måste avgränsas med bestämmelsegränser. En plushöjd är en punktbestämelse där man kan behöva komplettera med vertikalradie, lutning etc.

Exempel	+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
	r 00	Minsta vertikalradie
	1:00	Största lutning (pilen pekar uppåt)
	$\overbrace{1,5 \quad 6 \quad 1,5}^{\text{---}}$	Breddmått i meter
	gupp	Farthinder
	tunnel	Gångtunnel
	gång	Gångväg
	allé	Planterade träd i två rader
	glödljus	Belysning med glödljus
	kiosk	Plats för kiosk
	lek	Lekplats
	vall	Bullervall med en höjd av ... m
	etc	

Utnyttjandegrad

Exploatering

Där husen kan placeras fritt på tomterna eller där tomterna ännu inte har bildats behövs generella bestämmelser om den tillåtna byggnadsvolymen. Dessa kan utformas på en mängd olika sätt beroende på typen av bebyggelse t ex

prop s
574—575

Exempel

flerbostadshus	—	största bruttoarea ovan mark
enbostadshus	—	största byggnadsarea per tomt
industri	—	högsta exploateringsgrad
handel	—	största lokalarea för butiker

Observera att bruttoarean om inget annat sägs även omfattar källare och inredd vind (med rumshöjd över 1,9 m + 0,6 m utanför med lägre höjd)

Ett gemensamt begrepp för utnyttjande är e = exploatering. Här föreslås att lilla "e" med index används för olika mått på utnyttjandegrad. Alla ytmått sätts i m².

Exempel

e_1	0,0	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
e_2	000	Största lokalarea i m ² för butiker
e_3		Minsta tomtstorlek är ... m ²
	etc	

Begränsning av markens bebyggande


Prickmark och ledningsområde

Genom att det är tillåtet att begränsa exploateringen och ange byggnaders placering är det också möjligt att visa var man inte får bygga.

prop s
575, 585

Gångse beteckningssätt bör användas. Vid precisering av de bokstavs-betecknade bestämmelserna används index.

Exempel

	Marken får inte bebyggas
+ + + + + +	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
o o o o o o o o o o o o o o o	Marken får byggas under (över) med körbart bjälklag
o · o · o · o · o · o · o · o	Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
l	Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
t	Marken skall vara tillgänglig för allmän tunnel
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
z	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik

Markens anordnande

MARK OCH VEGETATION

Vegetation och utformning av tomt kan regleras

Tidigare kunde i stort sett endast markens höjd bestämmas. Nu får man även reglera markens vegetation och hur tomten skall anordnas. Oavsett planbestämmelser kan krav på hur en tomt skall anordnas även ställas vid bygglovsgivningen. Det är därför svårt att förutsäga vilka markbestämmelser som kommer att bli så vanliga att de behöver standardbestämmelser och -beteckningar. Här föreslås därför en beteckning bestående av bokstaven "n" + index samt de bestämmelser som i varje särskilt fall anses väsentliga för att planens syfte skall uppnås. I vissa fall kan beteckningen hellre vara i klartext, skriven med gemena bokstäver: "träd", "staket", "lek", "garage" etc

*prop s 580**PBL 3:15, 3:16, 3:17
prop s 517—524*

Exempel

+ 0,0	Föreskriven markhöjd över nollplanet
n ₁	Markens höjd får inte ändras
n ₂	Befintliga träd får inte fällas
n ₃	Vegetationen får inte (skall) överstiga en höjd av ... meter
lek	Lekplats skall finnas
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas
garage	Garage får anordnas
etc	

UTFART, STÄNGSEL

Stängsel och viss utfart får krävas

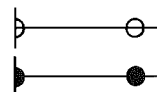
Bestämmelser om var utfart inte får anordnas och var stängsel skall finnas får införas i detaljplan. Med utfart menas ut- och infart eller annan ut- och ingång. Kommunen kan kräva att bestämmelserna följs oavsett om lov söks för någon annan åtgärd inom fastigheten. Föreläggande om ändring av utfart kan leda till ersättningsskyldighet.

prop s 584

Om en befintlig utfart bör ändras i samband med någon annan lovpliktig åtgärd kan ändringen sättas som villkor för väsentligt ändrad markanvändning. Se även sid 89, lov med villkor.

Beteckningarna utgörs av symboler som visar var utfart inte får anordnas respektive var stängsel skall finnas. Symbolerna består av ofyllda respektive fyllda cirklar som ritas över användnings- eller egenskapsgräns.

Exempel


 Utfart får inte anordnas
 Stängsel utan öppning skall finnas

Placering, utformning, utförande

För byggnader, anläggningar och tomter får man bestämma både placering, utformning och utförande. Enligt propositionen gäller detta även vid ombyggnad och bevarande. (Beträffande tomter, se även avsnittet Markens anordnande.)

prop s 578—583

PLACERING

I tät bebyggelse är byggnadernas placering ofta bestämd genom att hela den byggbara delen av fastigheten tas i anspråk. På stora tomter där en mer fri placering är möjlig kan läget styras med olika anvisningar. Se även avsnittet Begränsning av markens bebyggande, sid 81.

prop s 578, 581

Observera att tidigare generella regler i 39 § BS om avstånd till tomtgränsen nu är borta. Avståndet till sådan gräns måste bestämmas från fall till fall.

Beteckningen föreslås vara lilla ”p” kombinerat med index

Exempel

p_1 Byggnader skall placeras minst ... m från tomtgräns
 p_2 Byggnader skall placeras utefter förgårdsmark
 p_3 Anläggningar etc skall placeras ...
 etc

UTFORMNING



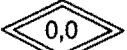
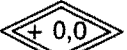
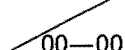
Hustyp, volym och disposition

Bebyggelsens utformning kan påverkas på flera sätt. Ett är att ange hustyp, ett annat att avgränsa den tillåtna volymens ytter-sidor, ett tredje att ange den invändiga dispositionen.

prop s 578, 581

Beteckningarna baseras dels på plushöjder och liknande, dels på lilla ”v” kombinerat med index. Ibland kan även klartext, skriven med gemena bostäver, vara lämplig. Ex: *radhus, entréer*.

Exempel

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
	Högsta totalhöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	Minsta respektive största taklutning i grader
II	(Högsta) Antal våningar
radhus	Endast radhus
entréer	Entréer skall placeras mot ...
v ₁	Vind får inte inredas (till ...)
v ₂	Lägenhetsfördelningen skall vara ...
etc	

Om inget annat sägs i planen är vindsinredning tillåten. Om ett högsta antal våningar bestäms blir den nya definitionen av vind tillämplig. Se sid 87.

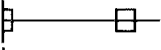
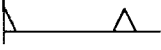
UTSEENDE

Byggnadsmaterial, färg och fönster

I särskilda fall kan utvändiga material och kulörer bestämmas. Beteckningar förslås vara lilla "f" kombinerat med index eller symboler. Symbolerna ritas över användnings- eller egenskapsgräns.

prop s
578, 582

Exempel

f ₁	Fasader skall utgöras av ...
f ₂	Taket skall vara matt svart
	Fönster får anordnas i brandmur
	Fasaden skall dämpa minst ... dBA
etc	




BYGGNADSTEKNIK

Byggnadsteknik är allt från grundläggning till vattenkranar

Hit hör både grundläggningsteknik och teknik för hushållning med energi och vatten. Beteckningar föreslås vara lilla "b" kompletterat med index. Schaktningsdjup och liknande betecknas med plushöjder.

prop s 579

Exempel

	Största djup i meter för dränerande ingrepp
	Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp
	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet
b ₁	Grundläggning endast på pålar till fast botten
b ₂	Dagvatten skall infiltreras
b ₃	Endast snålspolande armatur får installeras
b ₄	Uppvärmning endast med ...
etc	

OMBYGGNAD

Vid ombyggnad kan lägre kvalitetskrav medges

Vid ombyggnad av befintliga hus får i planbestämmelser medges lägre krav beträffande de kvaliteter som följer av planverkets ombyggnadsföreskrifter. Detta gäller under förutsättning att bebyggelsen inom området ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper.

PBL 3:10
prop s
505—507

Dessa bestämmelser föreslås betecknade med lilla "o" kompletterat med index.

Exempel

- o₁ Krav enligt ... i ombyggnadsföreskrifterna behöver inte uppfyllas i befintlig byggnad
- o₂ Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än ... m² bruksarea
- etc

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

Värdefulla byggnader kan skyddas

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud får utfärdas för byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Bestämmelserna får omfatta interiörer och byggnadsdetaljer såväl som viktiga inslag i miljön på *tomter* och *allmänna platser*. De kan i undantagsfall gälla även viss arbetsteknik vid underhållsåtgärder.

prop s
580—582

Skyddsbestämmelserna får endast gälla befintliga byggnader etc. De får avse alla slag av åtgärder, även sådana som normalt inte behöver lov. (Vid behov kan lovplikten utvidgas till att omfatta även underhållsåtgärder.) Skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan bli ersättningsgrundande. Se även sid 115 beträffande rättsverkningar.

PBL:s regler om *anpassning* av åtgärder till befintlig värdefull miljö gäller alltid även om inget särskilt bestämts om detta i planen. Ibland kan det ändå vara önskvärt att i planen avgränsa ett sådant värdefullt område. Det innebär att just detta faktum inte kan ifrågasättas vid kommande lovgivning. En sådan "anpassningsbestämmelse" är inte ersättningsgrundande. Om inget ytterligare bestäms om placering, utformning eller utförande behandlas dessa frågor i bygglovsskedet.

PBL 3:12

Beteckningen för värdefull miljö föreslås vara lilla "q" samt för rivningsförbud och skyddsbestämmelser lilla q kompletterat med index. Detta gäller både för kvartersmark och allmän plats.

Exempel

- q Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- q₁ Byggnaden får inte rivras
- q₂ Befintliga ... (detaljer) skall bevaras
- q₃ Ursprunglig arbetsteknik skall användas vid ...
- etc

prop s 581

prop s
514—515

Samspelet mellan de olika bestämmelserna är inte helt enkelt. Därför redovisas här avsikten med det föreslagna systemet.

Betydelsen av stora Q och lilla q

Q-kulturresevat betyder att marken får användas endast för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Bestämmelsen innebär också att användningen i övrigt är helt fri till bostäder, kontor, handel, vårdshus etc. Den enda begränsningen är att användningen inte får motverka syftet att bevara byggnaderna och att det inte uppkommer betydande olägenheter för omgivningen.

Om en byggnad endast får användas för ett visst ändamål nyttjas motsvarande användningsbeteckning kompletterad med lämplig bevarandebestämmelse t ex Bq_1 = Bostäder, byggnaden får inte rivras. Ett område dit man vill flytta kulturhistoriska hus för att bilda ett byggnadsmuseum bör betecknas med R = Kultur.

Markanvändningen Q = kulturresevat innebär inte automatiskt ett rivningsförbud men kan ändå leda till att rivning vägras med stöd av 8 kap 16 §. Om ett absolut rivningsförbud skall gälla behöver q_1 = rivningsförbud läggas till.

Tidigare har ibland angivits en nybyggnadsrätt som får utnyttjas om den befintliga byggnaden förstörs av våda. Detta blir nu mindre intressant eftersom ägaren enligt PBL har rätt till ersättning när han inte får återuppföra sitt hus. Det är därför ur ekonomisk synpunkt onödigt att i förväg lägga fast en eventuell nybyggnadsrätt. Ett avtal om ersättningsfrågor kan träffas mellan kommunen och fastighetsägaren. Det gäller även mot ny ägare.

BoU:1 s
142—143

PBL 15:5
prop s 849

Skyddsbestämmelserna avser att skydda bestämda delar av en byggnad eller anläggning. Normalt bör de kombineras med rivningsförbud för att bli meningsfulla. Ett undantagsfall skulle t ex kunna vara ett gammalt hus som ligger illa till från trafiksäkerhetssynpunkt men ändå bör vårdas så länge det står på platsen.

BoU:4 s
29—31

En ”*anpassningbestämmelse*” avser att i förväg klargöra att särskilda krav kan ställas vid bygglovsgivningen. Bestämmelsen kan gälla både nya och befintliga byggnader. Alla områden och byggnader som betecknas med Q, q eller q med index förutsätts vara värdefulla och får därför inte förvanskas.

Observera att även utan rivningsförbud i planen så kan rivningslov vägras med hänsyn till bostadsförsörjningen eller till byggnadens eller bebyggelsens värde.

Störningsskydd

Störningsskydd och störningsnivå

Det är möjligt att föreskriva såväl tekniska skydd mot störningar utifrån som högsta tillåtna störningar från anläggningar i omgivningen (immission). Vidare bör det vara möjligt att bestämma att den verksamhet som tillåts inte får störa (emission).

prop s
585—587

Beteckningarna kan utgöras av lilla "s" resp lilla "m" kombinerat med index, eller klartext, skriven med gemena bostäver.

Exempel

plank	Bullerplank skall anordnas till en höjd av ... m
00 dBA	Högsta tillåtna bullernivå från omgivande verksamheter
s ₁	Högsta nivå i ... på ... föroreningar från omgivningen
s ₂	Omgivande verksamheter skall anordnas så att besvärande ljus inte når bostäderna
m ₁	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen
m ₂	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Bullernivån vid kvartersgränsen får inte överstiga ... dBA
etc	

Tillåtna "egenskaper"

VAD INRYMS I EGENSKAPSBESTÄMMELSERNA?

Bland förekommande bestämmelser om exploatering, utformning etc brukar endast frågan om inredning av vind, källare och suterrängvåning vålla problem.

Vindsinredning är tillåten om inget annat sägs i planen. Detta får då ske oberoende av om högsta antal våningar bestämts. Motivet för detta är att en begränsning av antalet våningar vanligen införs av utseendeskäl, inte för att begränsa exploateringen. Om det senare är avsikten bör således våningsbestämmelsen kompletteras med ett förbud mot vindsinredning eller med en bestämmelse om största bruks- eller bruttoarea. Av utseendeskäl eller insynsskäl kan ibland takkupor behöva regleras.

Observera att vind enligt plan- och byggförordningen räknas som våning om skärningslinjen mellan fasad och takfall ligger mer än 0,7 m över vindsbjälklaget. Enstaka takkupor som sticker upp över det tillåtna takfallet kan ses som mindre avvikelser.

PBF 9

Källarinredning är tillåten. Förbud mot källare kan dock införas med planbestämmelse.

Observera att källare enligt plan- och byggförordningen räknas som våning om golvet ovanför ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå.

PBF 9

Inredning av *suterrängvåning* är tillåten. Om en eller flera suterrängvåningar skall få finnas utöver angivet högsta våningsantal måste detta tillåtas genom planbestämmelse.

Suterrängvåning kallas en undervåning som är frilagd på en eller flera men inte alla sidor och detta till en höjd som överstiger vad som är tillåtet för källare.

Administrativa bestämmelser

ALLMÄNT ÄNDAMÅL

Kommunen har rätt att lösa in mark för allmänt ändamål om användningen inte ändå kan anses vara säkerhetsställd. Vidare är kommunen skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren begär det. Länsstyrelsen får i vissa fall förordna att marken skall avstås utan esättning. (I 6 kap 17 § används uttrycket mark ”för annat än enskilt bebyggande” och i 19 § mark ”för allmänna byggnader”. Se även sid 74 om markanvändning och sid 114 om rättsverkningar.)

PBL 6:17

PBL 6:19

Denna rätt att överta marken införs i planen som en administrativ bestämmelse och betecknas med lilla ”a” + index. Beteckningen fogas till användningsbeteckningen varvid bestämmelsen gäller hela användningsområdet. Observera att bestämmelsen förhindrar att ändamålet verkställs genom ett kommunalt bolag, en ekonomisk förening eller liknande juridisk person.

Exempel

a₁ Allmänt ändamål. Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in marken.

GENOMFÖRANDETID

Välj en rimlig tid för genomförande av planen

Varje detaljplan skall ha en bestämmelse om *genomförandetid*. Detta är en administrativ bestämmelse som betecknas med lilla ”a”, kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning. Beteckningen kan också fogas till en användningsbeteckning och gäller då hela användningsområdet. Det är praktiskt för planens läsare att ange ett bestämt datum för genomförandetidens början och slut i stället för den totala tiden.

PBL 5:5,
5:14, 5:15
prop s
567—572,
598—601

Genomförandetiden börjar normalt när planen vinner laga kraft. Om genomförandetiden skall ligga på eller nära minimum 5 år bör därför viss marginal läggas till för eventuell överprövning eller överklagande. Skulle den beräknade marginalen inte räcka till har länsstyrelsen och regeringen möjlighet att justera tidsangivelsen. Sker inte detta blir bestämmelsen ogiltig och den generella tiden 15 år träder in. Se sid ... beträffande genomförandetidens rättsverkningar. Observera att bygglov inte får lämnas innan genomförandetiden börjat.

Exempel

a₂ Genomförandetiden slutar ...
a₃ Genomförandetiden börjar ... och slutar ...
a₄ Genomförandetiden är förlängd till ...
a₅ Genomförandetiden är förnyad från ... till ...

ÄNDRAD LOVPLIKT, LOV MED VILLKOR

Man kan minska eller öka lovplikten och sätta villkor

I en detaljplan får man föra in bestämmelser som ökar eller minskar den generella *lovplikten*. I detaljplanen får också bestämmas att bygglov inte skall lämnas förrän *viss åtgärd* genomförs. Det senare kan gälla t ex att en anläggning blivit färdig, att en viss byggnad rivits, att en fastighetsplan vunnit laga kraft. Villkoren får dock inte avse en anläggning som kommunen skall vara huvudman för.

PBL 5:7,
8:5, 8:6,
8:8, 8:9,
8:10
prop s 574,
699—709

Detta ger möjlighet till en mängd olika administrativa bestämmelser. Även de betecknas med lilla "a", kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning. Annars kan den fogas till användningsbeteckningen och gäller då hela användningsområdet.

Exempel

- a₆ Bygglov krävs inte för ...
- a₇ Marklov krävs även för ...
- a₈ Rivningslov krävs inte för ...
- a₉ Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän
— (angiven) anläggning etc kommit till stånd
— (angiven) byggnad rivits, ändrats, flyttats etc
— utfarten ändrats så att ...
— en fastighetsplan, där gemensamhetsanläggning för ... prövats, vunnit laga kraft etc

Övergångsbestämmelser

Någon annan s k övergångsbestämmelse än den sistnämnda torde inte behövas eftersom PBL ger generell rätt till ombyggnad, återuppförande eller ersättning.

EXPLOATERINGSSAMVERKAN

Fastighetsägarna kan själva få sköta genomförandet

Tillstånd till *exploateringssamverkan* betecknas också med lilla "a", kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning.

PBL 5:7
prop s
587—588
ESL

Exempel

- a₁₀ Exploateringssamverkan får ske inom området. Exploateringsbeslut skall meddelas före den ...

Tidsrymden får vara högst fem år från att planen vunnit laga kraft.

I de fall ett beslut om att samverkan får ske redan medelats får i den nya detaljplanen (den s k samverkansplanen) bestämmas att samverkan skall ske.

- a₁₁ Exploateringssamverkan skall ske inom området

I så fall skall även de fastigheter som eventuellt behöver lösas in anges.

- a₁₂ När exploateringssamverkan genomförs behöver fastigheterna ... lösas in helt eller delvis.

Se även sid 122 om exploateringssamverkan.

ANNAN HUVUDMAN ÄN KOMMUNEN

Om det i en *detaljplan* inte sägs något särskilt om huvudman blir alltid kommunen huvudman för allmänna platser. I det fall kommunen vill *frånträda* denna rätt/skyldighet skall det anges i planen. Man behöver inte och bör *inte ange vem* som i så fall blir huvudman. På så sätt slipper man ändra planen p g a att huvudmannen byts ut. Om det är kommunen som då går in som huvudman skall dock planen ändras. Uppgift om tilltänkt, ickekommunal, huvudman bör finnas i genomförandebeskrivningen.

PBL 5:4
prop s
565—567
PBL 6:24
prop s
654—655

I propositionen sägs att kommunen, om den skall vara huvudman, bör vara det för *hela* planområdet. Några formella hinder för att dela planområdet på olika huvudmannaskap finns dock inte bara det tydligt framgår vad som gäller var. I detta senare fall som kan gälla t ex ett vägnät med både kommunal och enskild väg, är det alltså nödvändigt med särskiljande beteckningar och gränslinjer på kartan så att *hela planområdet preciseras* beträffande huvudmannaskap. I så fall används beteckningen lilla "a" + index. Alternativet är att göra två angränsande planer.

prop s 566

Exempel

a₁₃ Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

UPPHÄVD FASTIGHETSPLAN

Visa var fastighetsplanen upphör

En äldre fastighetsplan upphör att gälla i de delar *den strider* mot den nya detaljplanen. För att precisera vilka delar det är fråga om behövs en planbestämmelse. Den kan utformas antingen som en avgränsning av det område som berörs eller som en uppräkningslista av berörda blivande fastigheter i fastighetsplanen (eller "administrativt bildade tomter" om det är en tomtindelning).

PBL 6:11

Bestämmelsen betecknas med "a" + index.

Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning. I vissa fall kan beteckningen fogas till en användningsbeteckning och gäller då hela användningsområdet.

Exempel

a₁₄ Den fastighetsplan som vann laga kraft ... (tomtindelning som fastställdes) är upphävd

Den fastighetsplan som vann laga kraft ... (tomtindelning som fastställdes) är upphävd för följande blivande fastigheter (administrativt bildade tomter)...

VAD INRYMS I DE ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSERNA?

Normalt inga avvikelser

Administrativa bestämmelser är vanligen helt exakta i sin formulering och tolkning. Om genomförandetiden skall börja senare än den tidpunkt då planen vinner laga kraft kan dock en tidigare byggstart i vissa fall behandlas som mindre avvikelse. Detta kan vara fallet om t ex den VA-anläggning vars sena färdigställande angetts som skäl för genomförandetidens förläggning, i praktiken blir klar tidigare än beräknat.

8 Administrativa bestämmelser

Allmänt ändamål

a + index (administrativ)

Genomförandetid

a + index (administrativ)

Ändrad lovplikt

a + index (administrativ)

Exploateringssamverkan

a + index (administrativ)

Annan huvudman

a + index (administrativ)

Upphävd fastighetsplan

a + index (administrativ)

Ej använda bokstäver: c, d, h, i, j, k, y, å, ä, ö

För vissa beteckningar har föreslagits en standardformulering av bestämmelsetexten. Detta gäller alla användningskategorier, plushöjder, mått, siffror, vissa symboler och de gemena bokstäverna g, l, q, r, t, u, x och z utan index samt i vissa fall a med index.

I övrigt kan texterna variera från fall till fall. De exempel som visas i boken är inte knutna till någon viss indexsiffra. Ett index på beteckningsbokstaven markerar att det inte är fråga om någon viss standardbestämmelse.

Indexsiffrorna blir lättare att se om de placeras ett halvsteg ner men de kan också placeras på samma höjd. Skiljetecken skall inte användas.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Tre typer av bestämmelser

Frågor i översiktsplanen kan ibland behöva regleras

Områdesbestämmelser kan användas för att säkerställa syften i översiktsplanen. De bör därför hänvisa till och stödja sig på den samlade planmässiga bedömningen som gjorts i översiktsplanen. Om det syfte som skall säkerställas inte framgår tillräckligt klart av översiktsplanen kan en särskild fördjupning av denna behöva göras samtidigt med områdesbestämmelserna. PBL 5:16

Under den tid före den 1 juli 1990 som en översiktsplan enligt PBL saknas kan annat översiktligt material vara underlag för områdesbestämmelser. Det krävs dock att detta har godkänts av kommunfullmäktige före den 1 juli 1987. PBL 17:2

Vid planföreläggande kan områdesbestämmelser behöva antas i strid mot översiktsplanen för att t ex säkerställa ett riksintresse. Översiktsplanen blir då inaktuell i detta avseende och bör ändras till överensstämmelse med områdesbestämmelserna. Se även Boken om översiktsplan. PBL 12:6

Lagen anger vilka frågor som får regleras

De frågor som kan regleras med områdesbestämmelser är PBL 5:16

- lovpliktens omfattning
- grundragen i användningen av mark och vatten
- storleken på fritidshus och -tomter
- byggnaders och tomters placering, utformning, utförande
- användning och utformning av (befintliga) allmänna platser
- vegetation samt markytans utformning och höjdläge i områden avsedda för bebyggelse samt i skydds- eller säkerhetsområden
- skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen
- exploateringssamverkan

Områdesbestämmelser kan antas för att reglera...

Områdesbestämmelserna är till sitt innehåll i princip av tre huvudtyper. Olika typer av områdesbestämmelser kan bli aktuella i samma område.

... mark- och vattenanvändningen

Den första syftar till att på ett övergripande sätt lägga fast mark- och vattenanvändningen och på det sättet hålla öppet för en viss framtida större förändring eller mer permanent skydda/bevara ett visst intresse och då förhindra förändringar. Ett sådant bindande besked kan t ex behövas då projekteringstrygghet krävs för en efterföljande planläggning och/eller då det finns ett hot mot markanvändningen i form av ett motstående intresse (t ex ett bebyggelsetryck). Översiktsplanen bör annars normalt kunna utgöra ett tillräckligt underlag för bygglovsprövningen.

Nya byggnader och andra förändringar av markens och vattnets användning kan förhindras eller styras med dessa områdesbestämmelser (med avseende på lokalisering m m). Frågor i 2 kap PBL och i NRL avseende den allmänna lämpligheten (2:1—2:3 PBL) får därmed anses vara utklarade. Detaljplan kan dock senare bli nödvändig för att närmare reglera utformningen av en eventuell ny sammanhållen bebyggelse (2:4 PBL). Frågor om bl a byggnaders egenskaper kan regleras direkt vid lovprövningen, eller i en eventuell detaljplan, utifrån bestämmelserna i 3 kap PBL.

Översiktsplanens redovisning av grunddragen i mark- och vattenanvändningen kommer ofta att kunna överföras direkt till områdesbestämmelser.

... bebyggelsens egenskaper

□ *Den andra* typen av områdesbestämmelser syftar till att reglera *egenskaper* hos mindre förändringar i befintlig miljö, t ex tillbyggnader, ombyggnad och enstaka nybyggnader. Denna typ av reglering kan vara ett alternativ till detaljplan och kan t ex behövas då samma krav (utifrån ett syfte i översiktsplanen) riktas mot många fastighetsägare och samordnings- eller rättviseskäl talar för en öppen och likformig behandling. Översiktsplanen kan annars många gånger utgöra ett tillräckligt stöd för bygglovsprövningen. Vid reglering av storleken på fritidshus, vid långtgående krav på underhåll av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt vid avsteg från ombyggnadsföreskrifterna krävs dock alltid en rättsverkande reglering.

Det är i första hand *pågående markanvändningen*, t ex kompletteringsåtgärder på befintliga byggnader, som regleras med denna typ av områdesbestämmelser, och regleringen avser främst frågor i 3 kap PBL. När det gäller reglering av fritidshus är syftet egentligen att påverka markanvändningen men medlet för att uppnå detta syfte är att reglera storleken på husen. Förändrad markanvändning, t ex nya byggnader, får prövas utifrån 2 kap PBL och översiktsplanen, alternativt områdesbestämmelser, som anger grunddragen i markanvändningen. Detaljplan krävs inte (annat än vid en mer komplex förändring) eftersom utformningen av bebyggelsemiljön redan i huvudsak är given.

Ofta är en fördjupning av översiktsplanen nödvändig för en närmare utredning av den befintliga bebyggelsens egenskaper och förutsättningarna för den avsedda regleringen.

... administrativa frågor

□ *Den tredje* typen av områdesbestämmelser är av *administrativ* karaktär och kan antas för att reglera lovpliktens omfattning eller tillåta exploateringssamverkan. En utökning av lovplikten kan behövas t ex för att man skall kunna förhandspröva åtgärder med avseende på markanvändning eller egenskaper. Det översiktliga planunderlagets innehåll och omfattning blir beroende av vilken typ av intresse som skall bevakas och vilka åtgärder som skall prövas. Om lovplikten skall minskas behöver normalt inte det översiktliga planunderlaget vara så utförligt.

Frågor som kan regleras med områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser om *användningen* kan antas t ex

- för att reservera mark för en framtida väg
- för att reservera ett vattenområde för en mussel- eller fiskodling
- för att skydda en viss kulturmiljö eller landskapsbild mot visuellt störande förändringar
- för att med hänsyn till hälsa och säkerhet förhindra bebyggelse och liknande alltför nära störande eller riskabel verksamhet
- för att reservera mark för skyddsanordningar

Områdesbestämmelser om *egenskaper* kan antas t ex

- för att motverka permanentbosättning i fritidshus
- för att få en anpassning av om- och tillbyggnader samt nya byggnader till en värdefull miljö
- för att reglera underhållsåtgärder på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
- för att reglera hur hisskravet skall tillämpas vid ombyggnad
- för att reglera vegetation och markyta nära störande eller riskabel verksamhet
- för att tillvarata vegetation och andra naturvärden av betydelse för ett exploateringsområdes funktion.

Områdesbestämmelser av *administrativ typ* kan antas t ex

- för att utvidga lovplikten till att omfatta fasadåtgärder och rivning (samt utanför samlad bebyggelse även mindre tillbyggnader) i en värdefull miljö
- för att utvidga lovplikten till att omfatta underhållsåtgärder på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
- för att utvidga lovplikten till att omfatta ekonomibyggnader för jordbrukets m m behov i ett känsligt landskap eller nära tät bebyggelse eller för att kunna reservera marken för annat ändamål
- för att befria från lovplikt i industriområden eller i andra områden där några allmänna eller enskilda intressen inte behöver bevakas
- för att medge exploateringssamverkan

Områdesbestämmelserna är färre och enklare än detaljplanebestämmelser

Områdesbestämmelser för ett område bör vara både färre och enklare än detaljplanebestämmelser. Det finns inga obligatoriska områdesbestämmelser. Ofta kommer samma områdesbestämmelser att gälla för hela bestämelseområdet och några särskilda beteckningar kommer då inte att behövas. I de fall beteckningar behövs föreslås samma beteckningssätt som för detaljplan. Om områdesbestämmelserna behöver ordnas i turordning kan den ordning användas som följer nedan. Den överensstämmer i stort med den som föreslagits för detaljplan.

Grunddragen i mark- och vattenanvändningen

BESTÄMMELSERNAS INNEHÅLL

Användningen får bestämmas

I områdesbestämmelser får användningen anges i så grova termer som bebyggelse, fritidsanläggning, kommunikationsled och liknande. Vid behov kan användningen också preciseras till bostäder, service, energianläggning, båthamn etc. Man kan också ange att viss mark skall utgöra skydds- eller säkerhetsområde. Det bör dock råda en betydande säkerhet om att marken verkligen behöver tas i anspråk innan man lägger ut områdesbestämmelser för att reglera mark- och vattenanvändningen och också ett klart behov av att få ett bindande beslut i frågan.

prop s 604

prop s 529

prop s 604

prop s 183

Ny allmän plats får inte anges, men däremot (ny) kommunikationsled

Med områdesbestämmelser får man inte avgränsa någon *ny allmän plats* eller något nytt *allmänt ändamål*. Det skulle enligt propositionen innebära ett alltför stort intrång för den enskilde fastighetsägaren eftersom han inte har möjlighet att begära inlösen.

prop s 604

När det däremot gäller *reservat för kommunikationsled* eller liknande finns inte motsvarande formella hinder. De skäl som anförts mot att anta områdesbestämmelser för allmän plats behöver dock beaktas även här. Områdesbestämmelser för kommunikationsled och liknande bör därför inte utan markägarens samtycke läggas ut över befintliga byggnader då det står klart att marken kommer att tas i anspråk i samband med ett genomförande. En sådan situation kan t ex uppstå då anläggningen i områdesbestämmelser preciseras på ett entydigt sätt när det gäller läge och markåtgång. De bör då endast omfatta obebyggda delar av fastigheter och kunna antas för att förhindra ny bebyggelse. Antas områdesbestämmelser för att hålla öppet för en mer osäker sträckning eller för flera alternativa sträckningar bör bestämmelserna kunna omfatta även befintliga byggnader. En vägning mellan allmänna och enskilda intressen måste givetvis ske på vanligt sätt, men i dessa situationer är det inte lika självklart att fastighetsägaren drabbas för hårt. Han har alltid rätt till kompletteringsåtgärder på sin fastighet även om de skulle innebära förlängd brukstid och högre ersättning vid en eventuell kommande inlösen. När det blir dags för en utbyggnad av anläggningen, tar andra lagar över, t ex väglagen, ledningsrättslagen etc, och reglerar inlösen och ersättning.

PBL 1:5

Skydds- och säkerhetsområden kan läggas ut...

Skydds- och säkerhetsområden kan läggas ut i områdesbestämmelser, antingen ingående i eller som komplement till områdesbestämmelser för kommunikationsled, industriområde och liknande eller för att förhindra att bebyggelse kommer för nära en viss befintlig störande anläggning. Att ett markområde anges som skydds- eller säkerhetsområde innebär att nya byggnader kan förhindras. På så sätt kan man undvika ett ingripande i efterhand med stöd av t ex miljöskyddslagen. För eventuell befintlig bebyggelse avgörs ersättnings- och inlösenfrågor i samband med prövningen av den störande verksamheten.

... men ej områden för friluftsliv

Man får inte genom områdesbestämmelser avsätta *områden för friluftsliv* eller områden med skydd för särskilda *naturvärden*. Man måste då istället använda sig av naturvårdslagen och förordna om naturvårdsområde eller naturreservat. (Efter en ändring i NVL är det möjligt för länsstyrelsen att delegera beslut i sådana frågor till kommunerna.) Även för *vattenområden* gäller att naturvårdsfrågor regleras genom naturvårdslagen.

prop s
105—106

NVL 43

I de fall områdesbestämmelser för att trygga ett NRL-intresse, t ex en kommunikationsled, kulturbygd eller rennäring, skulle innebära inskränkningar för skogsbruket eller någon annan markanvändning får inskränkningarna inte bli så ingripande att pågående markanvändning avsevärt försvåras på den del av fastigheten som berörs. Kvalifikationsnivån blir således densamma som gäller för motsvarande inskränkningar enligt naturvårdslagen.

FORMULERING AV BESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna formuleras mjukare än detaljplanebestämmelser

Områdesbestämmelser ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt utan antas främst för att förhindra sådana åtgärder som omöjliggör att marken och vattnet används på avsett sätt vid en senare tidpunkt, alternativt som skadar eller stör ett intresse eller en verksamhet som redan finns. Sällan gäller det att helt förbjuda nya byggnader eller andra förändringar utan snarare att styra lokaliseringen. Ofta måste ytterligare prövning ske i detaljplan eller enligt någon speciallag för att närmare precisera användningen. Bestämmelserna bör därför formuleras på ett annorlunda sätt än i detaljplaner, förslagsvis enligt följande:

- Området skall reserveras för en framtida... Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av en sådan...
- Området utgör en värdefull (har betydelse för)... Åtgärder får inte vidtas som kan skada (försvåra) miljön (näringens bedrivande).

Av bestämmelserna bör alltid framgå om markanvändningen avser en *förändring* eller ett *bevarande*.

Översiktsplanen innehåller normalt en närmare beskrivning av ändamålet och vissa rekommendationer om hur intresset kan säkerställas.

Skydds- och säkerhetsområden är inga självständiga ändamål utan endast inskränkningar i annan användning. Ofta ingår vissa skyddszoner i de angivna ändamålen. Därutöver kan det dock behövas viss kontroll av ny bebyggelse m m i angränsande områden. Bestämmelserna kan få följande lydelse:

- Området skall utgöra skydds- och säkerhetsområde för (viss angiven verksamhet). Nya bostadshus eller andra verksamheter som kan vållas (alternativt vålla) olägenheter med hänsyn till hälsa och säkerhet får inte tillkomma.

Bygglovsplikt för t ex jordbrukets ekonomibyggnader och/eller marklovsplikt kan behöva införas samtidigt med användningsbestämmelserna så att åtgärderna kan tillståndsprövas.

Områdesbestämmelser för skyddsanordningar avser främst att avsätta mark för sådana

Mark för skyddsanordningar

Skyddsanordningar, t ex *bullervallar*, till skydd mot störningar får anges i områdesbestämmelser. Denna möjlighet torde i första hand innebära att ett utrymme på marken avsätts för anordningen men även utformningen och utförandet av skyddet, t ex höjd och material kan anges. Sådana bestämmelser kan komma att läggas ut samtidigt med bestämmelser om markens användning för någon störande eller störningskänslig verksamhet. Det finns dock inga följdregler som tvingar fram ett genomförande utan det får ske i första hand genom detaljplaneläggning. (Någon högsta störningsnivå får inte bestämmas.)

Exempel på bestämmelser kan vara:

- Området skall reserveras för bullervall (skyddsplantering, eller liknande). Åtgärder får inte vidtas som förhindrar markens användning för sådan skyddsanordning.

En särskild beteckning för skyddsanordningen kan ibland behövas (se avsnittet om detaljplan sid 87).

I beskrivningen kan man redovisa hur skyddet är tänkt att genomföras.

Storleken på fritidshus kan regleras

Storleken på fritidshus och -tomter

För fritidshus och deras tomter (d v s fastigheter, arrendetomter eller andra enheter som är avsedda för bebyggelse) får största respektive minsta storlek bestämmas. Vid blandad permanent- och fritidsbebyggelse måste fritidshusen identifieras. Enligt propositionen skall ”det avgörande momentet vara vilket ändamål som har angetts i lovet för varje byggnad. Kan inte detta klarläggas får i andra hand byggnadens standard och det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen av om det är ett fritidshus eller inte”. Vid bedömningen bör alla beviljade byggnadslov tillmätas betydelse. En på senare år medgiven större utbyggnad på ett tidigare fritidshus kan innebära att huset bör definieras som permanentbostad. Om man vill klarlägga den faktiska användningen kan, förutom fastighetsägarna själva, flera källor ge information, avseende t ex mantalsskrivning, sophämtning eller elabonnemang.

prop s 184

Exempel på bestämmelser:

- Största tillåtna byggnadsarea är... m² per fastighet.
- Största tillåtna bruksarea är... m² per fastighet. Därutöver får gäststugor och andra uthus sammanlagt uppta högst ... m² bruksarea.
- Minsta tillåtna tomtstorlek är ... m².

De eventuella permanentbostäder och/eller fastigheter i området som ej får omfattas av områdesbestämmelserna måste tydligt redovisas, t ex genom överkorsning på kartan och genom att ange dem med fastighetsbeteckning i beskrivningen. Undantagen bör avse geografiskt avgränsade områden. Dessa kan defi-

nieras utifrån den fastighetsindelning som gäller när områdesbestämmelserna antas.

För områden utanför samlad bebyggelse kan lovplikten samtidigt behöva utvidgas.

Placering, utformning och utförande

Frågor i kap 3 PBL kan regleras för befintlig bebyggelse

För byggnader, anläggningar och tomter får man bestämma placering, utformning och utförande, d v s sådana frågor som behandlas i 3 kap PBL. Det kan gälla t ex att reglera utformningen av byggnader i värdefulla miljöer, att reglera byggnaders placering eller utförande med hänsyn till bullerstörningar eller att reglera grundläggning med hänsyn till radonrisker eller grundvattennivåer.

*PBL 3:1
PBL 3:10
PBL 3:5*

Såväl ombyggnadsbestämmelser som skyddsbestämmelser och rivningsförbud får införas genom områdesbestämmelser. Ombyggnadsbestämmelser för att medge lägre krav än vad som krävs i ombyggnadsföreskrifterna får antas endast om området ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper. Skyddsbestämmelser får antas endast för sådan bebyggelse som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk och liknande synpunkt.

PBL 3:10

PBL 3:12

Bestämmelsemöjligheterna motsvarar dem som gäller för detaljplan. En skillnad är dock att områdesbestämmelser inte bör begränsas till att enbart reglera inbördes relationer mellan enskilda fastighetsägare. Även i de fall bestämmelsen avser detaljfrågor som rör placering eller utförande så måste ett allmänt intresse, som även har stöd i översiktsplanen, motivera regleringen. Givetvis kan sådana bestämmelser indirekt påverka även grannerättsförhållandena.

PLACERING AV BYGGNADER MM PÅ TOMTEN

Placering av enskilda nya byggnader och tillbyggnader kan anges

Normalt torde generella bestämmelser om byggnaders, anläggningars eller tomters placering bli vanligast. Något behov av att med prickmarksbeteckning och liknande styra placeringen finns då inte utan formuleringen blir exempelvis:

- Byggnader skall placeras i gränsen mot gatan
- Byggnader skall placeras minst 6,0 meter från gränsen mot gatan och 4,0 meter från gränsen mot granntomten

UTFORMNING (GESTALTNING, UTSEENDE)

... liksom utformningen av nya och ändrade byggnader

Bebyggelsens form och gestalt kan påverkas på flera sätt t ex genom att hustyp, husform eller volym anges. Utseendet kan preciseras vid behov, avseende t ex fasadmaterial, takmaterial, taklutning, fönsterstorlekar, fönsterplacering, takformer, kulörer etc. Se avsnittet om detaljplan. Bygglovsplikten kan behöva utvidgas till att avse fasadåtgärder och, utanför områden med samlad bebyggelse, mindre tillbyggnader.

UTFÖRANDE (BYGGNADSTEKNIK)

... och utförandet av byggnader

Hit hör bl a grundläggningsteknik och byggnadsteknik med avseende på hushållning med energi och vatten.

Exempel på formuleringar:

- Byggnaderna skall med hänsyn till ... grundläggas med ...
- Fasader mot ... -gatan skall förses med särskilt ljudisolerande fönster, som ger en bullerreduktion av minst 35 dBA
- Byggnaderna skall utföras så att de kan anslutas till fjärrvärmeanläggningen i ...
- Braskaminer och motsvarande får ej förekomma.

Se även avsnittet om detaljplan.

OMBYGGNAD

Avsteg från ombyggnadsföreskrifterna får bestämmas

I områdesbestämmelser får man medge *lägre krav för ombyggnad* än vad som anges i ombyggnadsföreskrifterna. Denna möjlighet gäller generellt för alla de kvaliteter som skall tillgodoses vid ombyggnad enligt 3 kap 1—8 § PBL. Troligen blir denna typ av ombyggnadsbestämmelser aktuell bara för ett fåtal frågor (bl a för hisskravets tillämpning), eftersom många av dessa frågor inte behandlas i ombyggnadsföreskrifterna — åtminstone inte så att konkreta föreskrifter redovisas från vilka avsteg kan medges.

PBL 3:10
tredje stycket

Även i detta fall formuleras bestämmelsen generellt men ändå så precist att det går att klarlägga vad som gäller för varje enskild fastighet, t ex:

- Trevåningshus med tre eller flera trapphus skall vid ombyggnad förses med hiss i minst två av trapphusen.
- Vindsvåningar behöver ej förses med hiss vid ombyggnad.
- Vid ombyggnad behöver ny hiss ej installeras.

Sådana sk tillgänglighetsplaner som godkänts av kommunen före den 1 juli 1987 kan i många fall utgöra underlag för områdesbestämmelser.

(Bestämmelser avseende utformning och utförande i övrigt som endast innebär *preciseringar* av 3 kap PBL och inte *lägre krav* än ombyggnadsföreskrifterna, kan givetvis gälla även för ombyggnadsåtgärder, se ovan.)

SKYDDSBESTÄMMELSER OCH RIVNINGSFÖRBUD

Bestämmelser kan antas för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Skyddsbestämmelser syftar till att bevara och skydda befintliga byggnader eller anläggningar. Det som avses bli bevarat skall anges i bestämmelsen. Hur byggnaden skall underhållas kan också anges. Skyddsbestämmelserna kan avse såväl yttre som inre byggnadsdetaljer och såväl lovpliktiga som ej lovpliktiga åtgärder. Bestämmelserna kan gälla t ex planlösning, målningar, paneler, taklister, stuckaturer, installationer, fast inredning, arbetsteknik, trädplanteringar, markbeläggning. Vid långtgå-

PBL 3:12

prop s
581—582

ende bestämmelser behövs särskild dokumentation och värdering av de skyddsvärda byggnaderna. Detta kan utvecklas i beskrivningen.

Lovplikten kan utvidgas till att utöver fasadåtgärder och eventuellt mindre tillbyggnader avse även vissa preciserade underhållsåtgärder.

Rivningsförbud kan införas för sådan bebyggelse

Rivningsförbud (och rivningslovsplikt) kan införas för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Såväl skyddsbestämmelser som rivningsförbud kan utlösa krav på ersättning. Se kapitel 5, *Rättsverkningar*.

Ofta är det nödvändigt med särskilda beteckningar vid dessa typer av områdesbestämmelser eftersom det normalt är enstaka byggnader i en kulturhistoriskt värdefull miljö som anses så skyddsvärda att skyddsbestämmelser och rivningsförbud behövs. Detta gäller särskilt då skyddet avser även interiörer.

Beteckningen föreslås vara lilla "q" kompletterat med index. Se avsnittet om detaljplan, sid 85.

Användning och utformning av allmänna platser

Befintliga allmänna platser kan regleras

För *befintliga allmänna platser* får användningen och utformningen anges i områdesbestämmelser. Bestämmelserna är i första hand tänkta för bevarandeområden men även i annan befintlig bebyggelse kan de bli tillämpliga, t ex i fritidshusområden, där den befintliga gatu- (väg-) standarden kan behöva fastställas.

PBL 3:12

Befintliga allmänna platser kan utgöras av sådana som har blivit utbyggda enligt en detaljplan som sedan har upphävts. Enligt planverkets mening kan de också utgöras av sådana "allmänna platser" som avgränsats och genomförts med stöd av anläggningslagen eller lagen om enskilda vägar i bebyggelseområden som ej haft detaljplan.

En styrning av förändringar som innebär att ny mark tas i anspråk för allmänna platser måste ske genom detaljplan. Även andra större förändringar av allmänna platser kan behöva detaljplaneläggning bl a för att de ofta berör många intressenter och för att gatukostnadsreglerna inte gäller utanför detaljplanelagda områden.

Bestämmelser som kan bli aktuella är:

- Gatuutformningen med öppna diken och grusbeläggning skall bibehållas
- Trädalléerna skall bibehållas
- Gatan skall vid ombyggnad beläggas med smågatsten
- Gatubelysningen skall bestå av ...

Gatumarken eller övriga allmänna platser kan behöva avgränsas genom särskilda gränsbeteckningar, skrafferingar eller liknande.

Vegetation samt markytans utformning och höjdläge får regleras i vissa fall

Markens anordnande

Särskilda bestämmelser om *vegetation* och om markytans *utformning* och *höjdläge* får utfärdas för exploateringsområden och för skyddsområden vid vissa försvarsanläggningar, flygplatser mm (kan berättiga till ersättning). Samtidigt bör då införas marklovsplikt respektive bygglovsplikt för ljusanordningar vid försvarsanläggningar etc

Bestämmelser om markens anordnande kan t ex vara följande

- Träd får inte fällas
- Vegetationen får inte överstiga (underskrida) en höjd av ... meter
- Markens höjd får inte ändras
- Skog får inte planteras

Förändrad lovplikt (bygglov, marklov, rivningslov)

Lovplikten kan utvidgas genom områdesbestämmelser

Genom områdesbestämmelser kan under vissa givna villkor lovplikten utvidgas. *Lovplikt kan införas för* följande åtgärder:

PBL 8:6

- Omfärgning eller annan ändring av byggnadens utseende — dock endast inom områden som utgör en värdefull miljö
- Mindre tillbyggnader på en- och tvåbostadshus som ej ingår i samlad bebyggelse — dock endast i områden som utgör en värdefull miljö eller inom områden för vilka områdesbestämmelser utfärdats. Det senare torde i första hand avse områdesbestämmelser för att begränsa arean på fritidshus. Även andra situationer är dock tänkbara t ex då områdesbestämmelser antas för att reglera ett visst tekniskt utförande med hänsyn till störningar, säkerhet eller dylikt och det finns behov av att kontrollera deras efterlevnad vid bygglovet.
- Ekonomibyggnader för jordbruket etc — om det finns särskilda skäl. Skälen kan exempelvis vara att miljön eller landskapsbilden är värdefull, att en bebyggelse bör skyddas mot störande immissioner och liknande eller att området angetts för viss användning och man vill få fullständig kontroll över att bebyggelse inte tillkommer som försvårar den avsedda användningen.
- Underhåll av sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som avses i 3 kap 12 § PBL
- Ljusanordningar i närheten av befintliga och planerade anläggningar för försvaret etc eller andra anläggningar som behöver ett skydds- eller säkerhetsområde
- Rivning — både för bygglovspliktiga och ej bygglovspliktiga byggnader (skäl för att förhindra rivning är kulturvärden och bostadsförsörjning)

- Schaktning, fyllning, trädfällning eller skogsplantering — inom områden som är avsedda för bebyggelse eller inom områden som ligger i närheten av befintliga eller planerade anläggningar för försvaret m m eller andra anläggningar som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde. Områden som är avsedda för bebyggelse kan vara antingen parkområden inom redan bebyggda områden eller mark som avses bebyggas.

Hemliga åtgärder för totalförsvaret får inte göras lovpliktiga. (De är dock ändå prövningspliktiga.)

Alla åtgärder som blir lovpliktiga till följd av detaljplan kan också göras lovpliktiga med områdesbestämmelser med ett undantag: Skyltar är generellt lovpliktiga inom detaljplan men kan inte i någon situation göras lovpliktiga genom områdesbestämmelser.

Lovplikten kan begränsas genom områdesbestämmelser

Genom områdesbestämmelser kan samma typer av åtgärder befrias från lovplikt som också kan lovbefrias i detaljplan. *Lovplikt kan således tas bort* genom områdesbestämmelser för följande åtgärder:

- Komplementbyggnader till en- och två bostadshus och andra kompletteringsåtgärder
- Inre ändringar av konstruktion, planlösning och installation
- Tillbyggnader och ombyggnader av industri — endast om yrkesinspektionen och skyddskommitté eller liknande tillstyrkt
- Fritidsanläggningar, upplag och tunnlar m m och ändringar av sådana anläggningar
- Mindre/enklare fritidshus och kolonistugor samt ändringar av sådana byggnader

Lovplikten får inte tas bort om allmänna eller enskilda intressen lägger hinder i vägen. Om frågor som rör störningar, brandsäkerhet, sanitära förhållanden eller dylikt kan behöva prövas bör lovplikten vara kvar. Inte heller är det lämpligt att ta bort den om bebyggelsen ligger tätt eller om grundförhållandena är besvärliga.

Lovplikten kan preciseras till åtgärder av viss storlek eller visst utseende

Bestämmelserna om förändrad lovplikt kan gälla *alla åtgärder* av en viss kategori eller bara *vissa preciserade* förändringar, t ex åtgärder av en viss storlek eller form. De skäl som finns för att ändra lovplikten kan anges i beskrivningen och i vissa fall i bestämmelsen. Exempel på bestämmelser:

- Bygglov krävs inte för kompletteringsåtgärder enligt 8 kap 13 § PBL på en- och tvåbostadshus
- Bygglov krävs inte för komplementbyggnader som har mindre byggnadsarea än 20 m²
- Bygglov krävs för alla tillbyggnader
- Marklov krävs för trädfällning
- Rivningslov krävs för rivning av byggnader inom området, såväl för bygglovspliktiga som ej bygglovspliktiga byggnader

- Bygglov krävs med hänsyn till landskapsbilden för uppförande av tornsilos för jordbrukets behov överstigande 00 meter i höjd
- Med hänsyn till störningsrisken för bebyggelsen i X-stad krävs det bygglov för uppförande av nya samt tillbyggnad och ändring av befintliga ekonomibyggnader för bl a jordbrukets behov
- Bygglov krävs för ekonomibyggnader för jordbrukets behov, vilka har större byggnadsarea än 1 000 m.²

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan kan medges

Det kan bestämmas att exploateringssamverkan får ske samt när ett exploateringsbeslut senast måste fattas. Det område som exploateringen avser skall avgränsas.

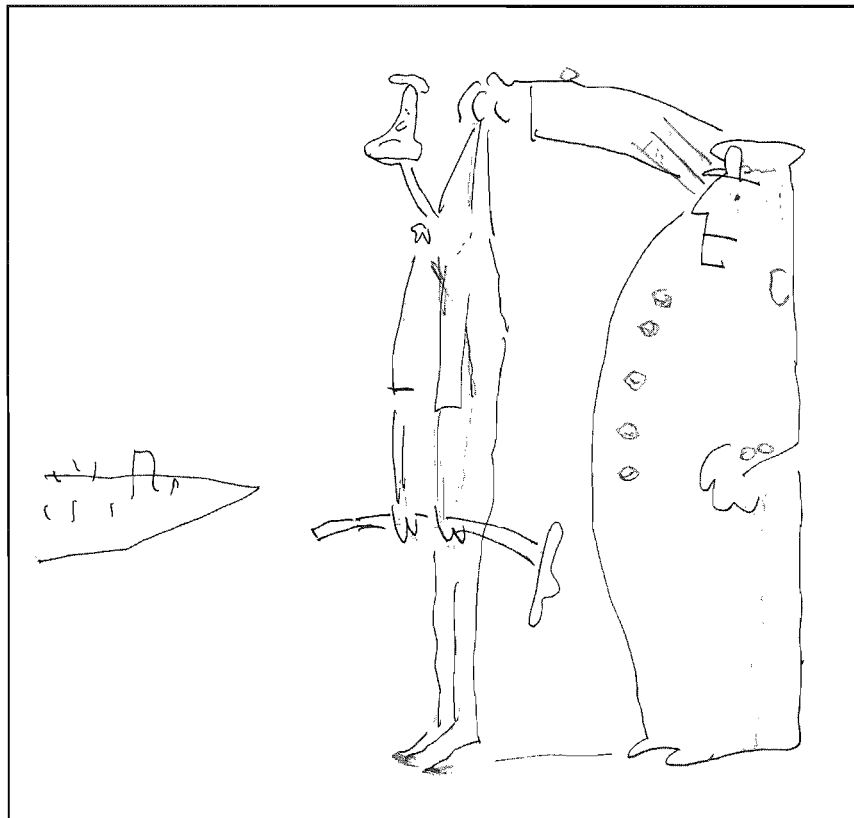
PBL 6:2

Bestämmelsen kan formuleras så här

- Exploateringssamverkan får ske inom området. Exploateringsbeslut skall meddelas inom ... år efter det att områdesbestämmelserna vunnit laga kraft eller fått förordnande enligt 13 kap 8 §.

Se även kapitel 6, *Genomförandemedel*.

5. RÄTTsverKNINGAR



Rättsverkningarna är knutna till området...

Både detaljplaner och områdesbestämmelser får rättsverkningar i olika hänseenden. Dessa har betydelse främst för dem som äger eller nyttjar fastigheter inom planområdet och för kommunen. Rättsverkningarna är knutna till området som sådant och fortsätter därför att gälla även om en fastighet byter ägare.

... och börjar vanligen gälla när beslutet vinner laga kraft

Rättsverkningarna inträder i och med att planen respektive områdesbestämmelserna börjar gälla. Detta sker normalt när beslutet om antagande vinner laga kraft. Har en detaljplan eller områdesbestämmelser överklagats kan dock den myndighet som prövar överklagandet (länsstyrelsen eller regeringen) på begäran av kommunen förordna att okontroversiella delar av planen respektive områdesbestämmelserna skall gälla redan innan överklagandet avgjorts.

PBL 13:8

De bestämmelser i PBL som anger detaljplanens och områdesbestämmelsernas rättsverkningar finns dels i 8 kap, som handlar om bygglov, rivningslov och marklov, dels i 6 och 14 kap, som handlar om plangenomförande respektive om skyldighet att lösa mark och utge ersättning. Härutöver finns det i ett flertal andra lagar och förordningar bestämmelser om att detaljplaner och områdesbestämmelser har betydelse för tillämpningen av respektive författning.

En *detaljplan* har rättsverkningar beträffande

- lovpliktens omfattning
- prövningsgrunder för lov
- icke lovpliktiga åtgärder
- genomförandet
- ersättning eller inlösen till följd av skada

Områdesbestämmelser kan ha rättsverkningar beträffande

- lovpliktens omfattning
- prövningsgrunder för lov
- icke lovpliktiga åtgärder
- ersättning eller inlösen till följd av skada

Genomförandebestämmelser saknas alltså.

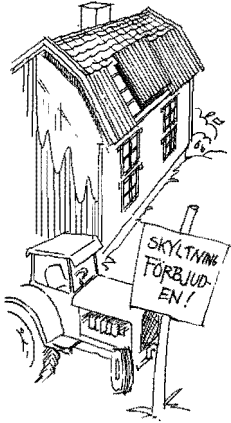
Endast bestämmelser och plankarta har rättsverkan

Observera att det i båda fallen enbart är själva bestämmelserna samt detaljplanekartan respektive den eventuella karta som visar var områdesbestämmelserna gäller som har rättsverkan. Således saknar t ex detaljplanens plan- och genomförandebeskrivningar rättsverkan. De skall enbart förklara planens bakgrund, syften och avsedda genomförande. I den mån man vill att dessa syften och avsikter skall få rättsverkan måste man uttrycka dem som planbestämmelser. Likaså saknar en eventuell beskrivning till områdesbestämmelser bindande verkan. Detsamma gäller den översiktsplan som områdesbestämmelserna grundar sig på. Det anförda innebär givetvis inte att beskrivningar till en plan saknar betydelse. Angivna syften och kommentarer i en beskrivning bör tvärtom tillmätas stor vikt vid tolkningen av de rättsverkande bestämmelserna, på samma sätt som förarbetena till en lag.

FÖRÄNDRINGAR I LOVPLIKTEN

... med detaljplan

Detaljplan utökar bygglovsplikten



När en detaljplan börjar gälla utvidgas automatiskt den generella bygglovsplikten i följande avseenden PBL 8:3

1. Omfärgning av en byggnad, byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt annan ändring av en byggnad som avsevärt påverkar dess yttre utseende. En- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader får dock fortfarande färgas om utan bygglov om byggnadens karaktär inte ändras väsentligt. PBL 8:4
2. Uppsättande eller väsentlig ändring av skyltar och ljusanordningar.
3. Uppförande, tillbyggnad eller annan ändring av ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk och därmed jämförlig näring.

Variationer kan göras genom planbestämmelser

En detaljplan utsläcker eventuella områdesbestämmelser inom området. När detaljplanen börjar att gälla upphör alltså sådana lokala variationer i bygglovsplikten som införts genom områdesbestämmelser. Liknande variationer kan dock införas genom detaljplanen. Bygglovsplikten kan nämligen också varieras genom detaljplanebestämmelser. Det kan gälla såväl minskning som ökning av lovplikten inom hela eller delar av planområdet. (Se kapitel 4, *Bestämmelser*.) PBL 5:35

Rivningslov måste normalt sökas inom detaljplan...

En detaljplan medför också skyldighet att söka *rivningslov* för rivning av byggnader och delar av byggnader. Genom en planbestämmelse kan dock undantag göras från denna huvudregel. Sådana byggnader som får uppföras utan bygglov, generellt eller på grund av en bestämmelse om detta, får också rivas utan lov om inte planen anger att rivningslov krävs. PBL 8:8

... och marklov likaså

Slutligen medför en detaljplan också skyldighet att söka *marklov* för schaktning och fyllning som medför att höjdläget för tomter och mark för allmän plats avsevärt ändras. Även i detta fall kan undantag göras genom en planbestämmelse. Ett generellt undantag gäller för att höja eller sänka markytan till ett höjdläge som är föreskrivet i planen. Marklovsplikten kan också vidgas genom planbestämmelser till att även omfatta trädfällning och skogsplantering. PBL 8:9

... med områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser ändrar inte automatiskt lovplikten

Införande av områdesbestämmelser förändrar inte automatiskt lovplikten inom området utan de generella reglerna för området utan detaljplan fortsätter att gälla.

På samma sätt som en detaljplan kan dock områdesbestämmelser innehålla regler om ökning eller minskning av bygglovspliktens omfattning inom det aktuella området. Likaså kan områdesbestämmelser i vissa fall innehålla regler om skyldighet att söka lov för rivning respektive för schaktning, fyllning, trädfällning eller skogsplantering. (Se kapitel 4, *Bestämmelser* samt Boken om lov). PBL 8:5—9

PRÖVNINGSGRUNDER FÖR LOV

Saknas detaljplan sker lämplighetsprövning både mot 2 kap PBL och ev områdesbestämmelser

Bestämmelserna om prövningsgrunder för *bygglov* är uppdelade på två paragrafer, där den ena (8 kap 11 §) avser områden med detaljplan och den andra (12 §) avser områden där detaljplan saknas. Den väsentligaste skillnaden är följande.

PBL
8:11–12

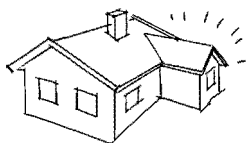
Ett byggnadsföretag i ett område där *detaljplan saknas* skall lämplighetsprövas både mot 2 kap PBL och mot eventuella områdesbestämmelser. Genom hänvisningen i 2 kap 2§ skall även NRL tillämpas vid denna lämplighetsprövning. Hänvisningen i 8 kap 12 § till detaljplanekravet enligt 5 kap 1 § gör det vidare möjligt att väga in en tidsaspekt i prövningen så att lov för ett byggnadsföretag som i och för sig är lämpligt vad gäller lokaliseringen kan vägras innan kommunen antar en detaljplan för en samlad utbyggnad av området. Kommunen bestämmer med stöd av det kommunala planmonopolet när det skall ske. Se även sid 17.

PBL 8:12

Finns detaljplan prövas lämpligheten bara mot denna

Inom ett område med detaljplan sker motsvarande lämplighetsprövning däremot bara mot detaljplanen. Denna förutsätts således ha beaktat alla kraven i 2 kap PBL och i NRL och även tidsaspekten.

PBL 8:11



Ytterligare en skillnad är att man utanför detaljplanelagt område i princip har rätt att utan prövning mot bestämmelserna i 2 kap PBL och i NRL uppföra komplementbyggnader och göra mindre tillbyggnader på tomter med en- eller tvåbostadshus. Någon sådan generell rätt finns inte inom ett område med detaljplan utan här måste man hålla sig inom den rätt att bygga som planen anger.

Rivningslov och *marklov* får inte ges i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om dessa inte ger någon vägledning finns ändå möjlighet att pröva ärendet med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. En detaljplan behöver således inte innehålla en uttömmande reglering av dessa frågor.

PBL
8:16–18

Detaljplan

Bygglov får inte ges för en åtgärd som strider mot en detaljplan. Å andra sidan *skall* lov ges för en åtgärd som stämmer överens med planen om inte heller något av vissa andra hinder föreligger.

PBL 5:36

Planen har ett tolkningsutrymme

Det ligger i sakens natur att det finns ett visst tolkningsutrymme med beaktande av plankartans noggrannhet och planlinjernas utformning. Även när det gäller planbestämmelsernas innebörd kan det finnas utrymme för olika tolkningar. Planbeskrivningen kan som ovan nämnts ge vägledning, särskilt om det är fråga om en bestämmelse som är utformad för en speciell situation. När det gäller vanliga bestämmelser med standardformulering finns i allmänhet också en praxis att lita till. (Se även kapitel 4, *Bestämmelser*.)

props 710

Man kan medge mindre avvikelser om de stämmer med planens syfte

Direkta avvikelser från detaljplanen ryms inte i den rätt till bygglov som sökanden har. Byggnadsnämnden får dock medge *mindre avvikelser* som är förenliga med planens syfte. I propositionen anges som exempel på mindre avvikelser att en byggnad placeras någon meter in på punktprickad mark eller att tillåten byggnadshöjd eller -area överskrids av byggnadstekniska skäl eller för att en bättre planlösning skall kunna uppnås. Andra exempel kan vara placering av uthus på mindre avstånd från fastighetsgränsen än som anges i planen och inredande eller ianspråktagande av enstaka rum för annan verksamhet än som anges i planen. En förutsättning är då att det inte innebär störningar för omgivningen eller medför någon förändring av betydelse för trafiksituationen eller miljön i övrigt. Däremot är regeln om mindre avvikelse knappast tillämplig om någon vill använda en hel fastighet för ett helt annat ändamål än som var avsett i planen eller om avvikelsen innebär ökad exploatering av någon betydelse.

prop s 741

En mindre avvikelse måste med tanke på bl a medborgarinflytandet vara förenlig med planens syfte. Detta framgår i allmänhet av planbeskrivningen. I en känslig miljö kan även mycket små avsteg rörande placering och utformning vara otillåtna därför att de strider mot syftet med planen. Har man å andra sidan i planbeskrivningen utvecklat att man ser positivt på vissa bostadsanknutna verksamheter bör detta kunna utgöra ett underlag för att tillåta sådana även om de inte är renodlade bostadskomplement som ryms inom bostadsändamålet. En förutsättning är att de inte innebär någon större omgivningspåverkan.

prop s 713

Det bör observeras att det är byggnadsnämnden som bestämmer om man vill medge en avvikelse eller ej. En markägare har ingen rätt att få en avvikelse godkänd och kan inte heller klaga sig till en sådan.

prop s 367

Tillfälligt lov kan beviljas

När detaljplaner innehåller bestämmelser om tillfällig användning av mark eller byggnader har fastighetsägarna rätt att få bygglov för tillfälliga åtgärder. Även utan sådan planbestämelse kan byggnadsnämnden ge lov för tillfälliga åtgärder om hinder mot permanent lov föreligger, men det är då ingen rättighet för sökanden.

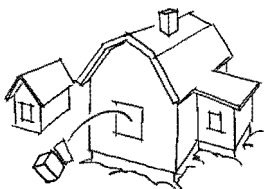
PBL 8:14

Bygglov får inte lämnas före genomförandetiden

Om genomförandetiden för en detaljplan börjar löpa senare än då planen vinner laga kraft får bygglov inte lämnas före genomförandetidens början. Däremot påverkar genomförandetidens slut inte förutsättningarna för lov utan planen fortsätter att gälla tills den ändras eller upphävs.

PBL 8:11

Byggnader som strider mot planen får upprustas



Befintliga byggnader inom ett område med detaljplan kan underhållas och upprustas även om de i ett eller flera hänseenden strider mot planen. Sådana åtgärder som i sig själva strider mot planen och som alltså medför att en byggnad kommer att strida mot planen även i andra hänseenden än förut får dock inte vidtas. Inte heller får en planstridig byggnad byggas till även om den tillbyggda delen i och för sig inte strider mot planen. Det förhållandet att det på fastigheten finns någon annan byggnad eller annan anläggning som strider mot planen utgör däremot

inget hinder mot bygglov. Planen kan dock innehålla en bestämmelse med villkor om att vissa åtgärder skall vidtas innan bygglov ges, t ex att en utfart skall ändras. *PBL 5:8*

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser är bindande vid lovprövning

Bygglov får inte ges för åtgärder som strider mot områdesbestämmelser. Som nämnts är dock överensstämmelse med områdesbestämmelserna inte en tillräcklig förutsättning för att lov skall beviljas. Åtgärderna måste också uppfylla kraven i 2 kap PBL och de får inte vara av den karaktären att de kräver detaljplan. *PBL 5:36*

Det får förutsättas att byggnadsnämnden inte vid lovprövningen ställer strängare krav i en fråga som är reglerad genom områdesbestämmelser än vad som anges där. Om t ex kommunen har antagit områdesbestämmelser som anger att fritidshus inom ett område på grund av permanentningsrisken inte får överstiga 60 m² byggnadsarea så kan inte byggnadsnämnden med hänvisning till 2 kap PBL vägra lov till ett nytt fritidshus med area som överstiger 45 m² med hänvisning till att permanentbosättning har skett även i hus i området som är mindre än 60 m².

Mindre avvikelser får medges...

Vad som i förgående avsnitt har sagts om tolkningsutrymme och mindre avvikelser i fråga om detaljplaner gäller på samma sätt beträffande områdesbestämmelser. Det bör observeras att bestämmelsernas syfte, som alltså inte får frångås, normalt kommer till uttryck i översiktsplanen.

...liksom tillfälliga åtgärder

Bygglov får också ges till tillfälliga åtgärder som strider mot områdesbestämmelser. Till skillnad från detaljplaner kan dock områdesbestämmelser inte innehålla bestämmelser som medför att en sökande har rätt att få bygglov för en tillfällig åtgärd.

Kompletteringsåtgärder hindras bara i vissa fall

Kompletteringsåtgärder till en- och tvåbostadshus och sådana åtgärder beträffande andra byggnader som är undantagna från en planmässig prövning hindras i princip inte heller av områdesbestämmelser. Bestämmelser om placering, utformning och utförande av byggnader och andra anläggningar, däribland även ombyggnadsbestämmelser, skyddsbestämmelser och rivningsförbud, skall dock alltid beaktas. Detsamma gäller bestämmelser om största tillåtna byggnads- eller bruksarea för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus.

ÅTGÄRDER SOM INTE KRÄVER LOV

Många åtgärder kräver inte lov enligt PBL. I en del fall beror det på att statsmakterna funnit att det inte är nödvändigt att betunga myndigheter och enskilda med en förhandsprövning eller att det finns andra lagar som tar tillvara de intressen som man vill skydda. Det kan också vara så att kommunen har valt att göra vissa begränsningar i lovplikten.

Regler i PBL

Åtgärder som inte kräver lov får inte strida mot detaljplan eller områdesbestämmelser

Åtgärder som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov skall ändå utföras så att de inte strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Detta gäller dock inte sk friggebodar och skärmtak m m som är generellt undantagna från bygglovsplikt. De får alltså utföras oavsett vad som anges i gamla eller nya planbestämmelser, inklusive de övergångsvis gällande planeringsreglerna i 39 § BS.

PBL 5:36

BoU 8 s 11

När en tomt ställs i ordning i samband med att den bebyggs måste också eventuella planbestämmelser om plantering, stängsel m m beaktas. Allmänna platser skall också utföras i överensstämmelse med planen. Det har förutsatts att de ansvariga organen iakttar detta utan att någon tillståndsplikt föreligger. Ytterligare ett exempel är att bryggor, som ju inte är lovpliktiga, inte får anläggas i vattenområden med förbud mot sådana.

prop s 632-633, s 658

Om en lovfri åtgärd utförs i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser skall byggnadsnämnden ingripa enligt bestämmelserna i 10 kap PBL med föreläggande om rättelse eller begäran om handräckning.

Regler i andra lagar

Andra lagar har bestämmelser om att detaljplan och områdesbestämmelser skall följas

Åtskilliga andra lagar än PBL innehåller bestämmelser om att beslut inte får fattas i strid mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Så är t ex fallet med anläggningslagen, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen, luftfartslagen, miljöskyddslagen, naturvårdslagen, vattenlagen och väglagen. Det är beslutsmyndigheten enligt respektive lag som prövar frågan om planöverensstämmelse. Därvid kan myndigheten också, på samma sätt som byggnadsnämnden i bygglovsärenden, medge mindre avvikelser som är förenliga med syftet med detaljplanen respektive områdesbestämmelserna. Kommunen har rätt att överklaga besluten.

En annan typ av samband mellan detaljplaner och annan lagstiftning består i att det finns bestämmelser som gäller automatiskt inom detaljplanelagda områden. I vissa fall går det att utsträcka bestämmelsernas räckvidd genom kommunala beslut medan det i andra fall saknas en sådan möjlighet.

Ett exempel finns i lagen om allmänna vatten- och avloppsledningar (va-lagen). Enligt denna får huvudmannen ta ut avgifter för en obebyggd tomt inom en detaljplan som om tomten var bebyggd enligt planen.

Ett annat exempel är allmänna ordningsstadgans krav på tillstånd av polismyndigheten för sprängning m m och på förhandsanmälan av offentliga tillställningar inom detaljplanelagda områden. I allmänna ordningsstadgan finns det också bestämmelser om renhållning och om upplåtelse av allmänna platser. Begreppet allmän plats har därvid i huvudsak samma betydelse som i PBL om det inte har bestämts något annat i en lokal ordningsstadga.

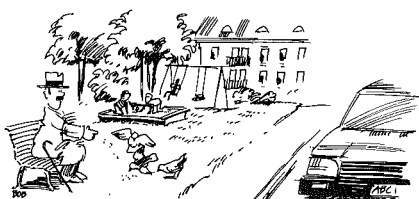
En detaljplan kan även ha betydelse för rent privaträttsliga förhållanden. Exempelvis gäller inte besittningsskyddet enligt jordabalken för en arrendator om jordägaren gör sannolikt att arrendestället skall användas i enlighet med en detaljplan.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN

För områden med detaljplan finns olika genomföranderegler för allmänna platser och för kvartersmark för allmänt respektive enskilt ändamål. Av avgörande betydelse är också om kommunen är huvudman för allmänna platser eller ej.

Allmänna platser

Allmänna platser skall ha en huvudman



För allmänna platser skall det alltid finnas en huvudman. Om inget annat sägs i planen är det kommunen. I annat fall är det fastighetsägarna i området, vanligen genom en anläggnings-samfällighet eller en vägförening. För allmänna vägar svarar dock den som är väghållare enligt väglagen, dvs i allmänhet staten.

PBL 6:26

Huvudmannen har ansvar för platsernas iordningsställande och skötsel. För att styra detta finns särskilda regler om inlösen av mark, utbyggnad och underhåll. PBL reglerar i huvudsak bara kommunens rättigheter och skyldigheter i sammanhanget. För övriga huvudmän finns bestämmelser i anläggningslagen, lagen om förvaltning av samfälligheter samt lagen om enskilda vägar. Väghållaransvaret för allmän väg regleras i väglagen.

INLÖSEN

Som huvudman har kommunen rätt och skyldighet att lösa in mark...

Om *kommunen är huvudman* har den rätt att när den så önskar lösa den mark som behövs. Kommunen har också skyldighet att lösa in marken om fastighetsägaren begär det. Länsstyrelsen kan på ansökan av kommunen förordna att marken skall överlåtas till kommunen utan ersättning om det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens ägare kan väntas få av planen och till övriga omständigheter, framför allt värdet av den mark som skall överlåtas.

PBL 6:17

PBL 14:1

PBL 6:17

Om *kommunen inte är huvudman* är väghållaren skyldig att förvärva mark för allmän plats med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det. Väghållaren bestämmer vilken rätt som skall förvärfvas. För allmänna vägar är det som ovan nämnts vanligen staten som är väghållare. För enskilda vägar och för andra allmänna platser är det en vägförening eller en anläggningssamfällighet. PBL 14:1

Också när *kommunen inte är huvudman* kan länsstyrelsen under ovan angivna förutsättningar förordna att mark för allmän plats skall upplåtas till huvudmannen utan ersättning. Även utan sådant förordnande skall en markägare upplåta obebyggd mark för allmän plats om det behövs för att kvartersmark som tillhörde honom när planen antogs skall kunna användas för avsett ändamål. Köpare av tomter skall alltså inte behöva betala extra för att få ta vägområden i anspråk på säljarens mark. PBL 6:19
PBL 6:18

UTBYGGNAD

...och skyldighet att ställa i ordning allmänna platser...

Om *kommunen är huvudman* skall den ställa i ordning allmänna platser efter hand som bebyggelsen färdigställs. Med "ställa i ordning" menas att marken skall gå att använda för sitt ändamål. PBL 6:26

Före genomförandetidens utgång skall platserna upplåtas till allmänt begagnande och då vara helt färdigställda enligt planen och ortens sed. Om bebyggelsen då inte är uppförd får även de allmänna platserna vänta. PBL
6:26—27

I de fall *staten* är väghållare för allmänna vägar inom ett område med kommunalt huvudmannaskap tar staten över kommunens ansvar för utbyggnaden av dessa vägar. PBL 6:29

Den fastighetsägare som vill bygga innan gata och avloppsledning hunnit ställas i ordning får ordna utfart och avloppsanordning på egen bekostnad. Han slipper betala ersättning för marken om det sker på kommunens mark för allmän plats. PBL 6:28

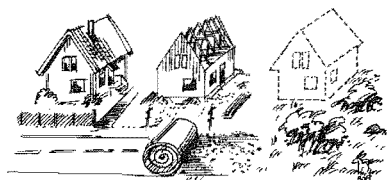
PBL saknar regler för utbyggnad av allmän plats med *annan huvudman* än kommun.

UNDERHÅLL

...samt att svara för underhållet

Kommunen skall svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som *kommunen* är huvudman för. Den skyldigheten består även om detaljplanen för området upphävs. Om staten är väghållare svarar staten också för underhållet av allmänna vägar enligt föreskrifterna i väglagen. PBL 6:30

Bestämmelser om underhåll av allmänna platser med *annan huvudman* än *kommunen* finns inte i PBL utan det görs där bara en hänvisning till lagen om enskilda vägar och anläggningslagen.



Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in mark för allmänt ändamål

Allmänt ändamål

Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som enligt en detaljplan skall användas för annat än enskilt bebyggande, dvs för olika allmänna ändamål. Denna rätt gäller även om det är staten, landstinget eller svenska kyrkan som sedan skall ha marken. Inlösenrätten förutsätter dock att markens avsedda användning "inte ändå kan anses säkerställd".

PBL 6:17

Om fastighetsägaren begär det har kommunen skyldighet att lösa in marken. Detta gäller dock ej om planen medger tillfällig markanvändning.

PBL 14:1

PBL saknar regler om utbyggnadsskyldighet. Det är alltså den myndighet som svarar för den avsedda verksamheten som själv får bestämma när en utbyggnad skall ske.

Kvartersmark som inte blivit bebyggd kan lösas in efter genomförandetiden

Mark för enskilt byggande

Kvartersmark som ännu efter genomförandetidens slut inte blivit bebyggd enligt detaljplanen får lösas in av kommunen. Detta förutsätter dock att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Talan måste väckas inom tre år från genomförandetidens slut.

PBL 6:24

PBL 15:3

Lösenrätt föreligger inte så länge det finns ett bygglov som kan tas i anspråk. Lösenrätten gäller inte inom sådana äldre planer som aldrig får någon genomförandetid enligt PBL.

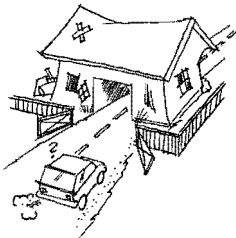
PBL 17:5

u-, x- och z-områden ger lösenplikt

Om kvartersmark för enskilt bebyggande enligt en detaljplan också skall användas för allmän trafikaneläggning, för gemensam trafikaneläggning eller för allmän ledning är huvudmannen för anläggningen skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det. Huvudmannen bestämmer vilken rätt som skall förvärfas. Någon rätt till förvärf av sådan rätt mot ägarens vilja finns inte reglerad i PBL utan huvudmannen får utnyttja de möjligheter som står till buds enligt expropriationslagen, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen.

PBL 14:2

En anläggning som är olämplig för trafiksäkerheten får tas bort



Vissa förelägganden

Inom ett område med detaljplan får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en byggnad eller annan anläggning att ta bort den eller att vidta någon annan åtgärd med den om detta på grund av ändrade förhållanden behövs av trafiksäkerhetsskäl. När det gäller byggnader får dock förelägganden meddelas endast om byggnaden kan flyttas utan svårighet eller är av ringa värde. Det saknar betydelse om byggnaden eller anläggningen har uppförts med eller utan lov. Ett föreläggande kan även avse en byggnad eller anläggning som stämmer med detaljplanen. Det får förut sättas att planen i så fall ändras senare i den del den är olämplig från trafiksäkerhetssynpunkt.

PBL 10:17

Inom ett område med detaljplan har byggnadsnämnden också möjlighet att med hänsyn till trafiksäkerheten förelägga ägaren av en fastighet eller en byggnad att anordna stängsel eller ändra en utfart eller annan utgång.

När ett föreläggande innebär att en byggnad eller annan anläggning skall tas bort eller ändras på annat sätt eller att en utfart eller annan utgång skall ändras har ägaren rätt till ersättning av kommunen. Möjlighet till ersättning föreligger däremot inte när någon föreläggs att anordna stängsel. *PBL 14:3*

SKADEERSÄTTNING ELLER INLÖSEN

Ersättning till enskilda skall lämnas vid bl a

När man upprättar eller ändrar detaljplaner och områdesbestämmelser kan det ibland inte undvikas att det uppkommer så oförmånliga konsekvenser för enskilda parter att det är rimligt att de får ekonomisk kompensation för detta. Några av fallen har berörts i föregående avsnitt. Därutöver gäller det följande fall.

Om en detaljplaneändring leder till att ett område för allmän samfärdsel helt eller delvis får annan användning eller ändrat höjdläge skall väghållaren utge full ersättning för eventuell skada för fastigheter intill trafikområdet. *PBL 14:4*

• planändring under genomförandetiden

Kommunen är skyldig att betala full ersättning om en detaljplan ändras eller upphävs före eller under genomförandetiden eller under tiden för prövningen av en bygglovsansökan som gjorts under genomförandetiden. *PBL 14:5*

Gatukostnadsersättning enligt PBL skall återbetalas med ränta om en fastighet på grund av vägrat bygglov inte kan användas på det sätt som förutsattes när ersättningen togs ut. Detsamma gäller engångsavgifter enligt va-lagen och lagen om allmänna värmesystem. Denna situation kan uppkomma om en detaljplan ändras eller upphävs. *PBL 14:7*

• skyddsbestämmelser

En fastighetsägare har rätt till full ersättning av kommunen för eventuell skada när skyddsbestämmelser meddelas i en detaljplan eller områdesbestämmelser. En förutsättning är dock att skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Det kan bl a vara fallet om krav ställs på särskilt kostnadskrävande material eller om någon tvingas underhålla en byggnad som han inte har någon användning för. Domstolen kan bestämma att ersättningen inte skall betalas ut förrän vissa åtgärder med byggnaden har utförts. *PBL 14:8*

*BoU 1 s
152*

PBL 15:5

• markfrågor

Områdesbestämmelser som gäller vegetation eller markytans utformning eller höjdläge och som medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras berättigar också ägaren till full ersättning för skadan. Kommunen svarar för ersättningen om det är fråga om ett område för bebyggelse. Är det fråga om ett skydds- eller säkerhetsområde kring en försvarsanläggning, en flygplats eller liknande svarar anläggningens ägare för ersättningen. *PBL 14:8*

- **rivningsförbud**

Om rivningsförbud meddelas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser får den enskilde rätt till ersättning för skada som är betydande i förhållande till den berörda delen av fastigheten. I detta fall frånräknas en "självrisk" som motsvarar vad man måste tåla utan rätt till ersättning. *PBL 14:8*

PBL 14:10
- **vägrat återuppförande**

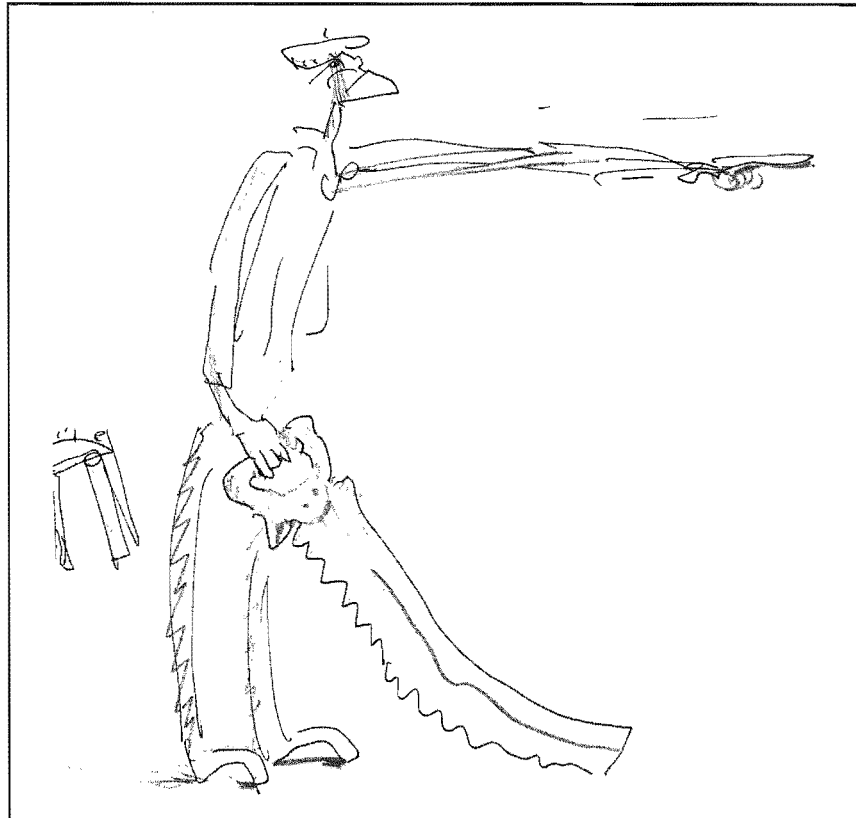
Om en detaljplan eller områdesbestämmelser utformas så att en befintlig byggnad strider mot planen eller bestämmelserna så får den inte återuppföras på samma sätt efter en rivning eller en brand eller annan olyckshändelse. Om bygglov vägras i en sådan situation har ägaren rätt till ersättning av kommunen om ansökningen gjorts inom fem år efter rivningen eller olyckshändelsen. Vid olyckshändelse skall full ersättning betalas för hela skadan. Vid frivillig rivning gäller däremot samma begränsningar som när rivningsförbud meddelas. *PBL 14:7—8*

En utvidgning av lovplikten medför aldrig i och för sig någon ersättningsplikt. Däremot kan ett vägrat rivningslov eller marklov i vissa fall leda till att sökanden får rätt till ersättning enligt de principer som här har beskrivits.

I flertalet av de nu behandlade situationerna gäller att markägaren har rätt att begära inlösen av fastigheten om skadan är så omfattande att "synnerligt men" uppkommer vid användningen av fastigheten.
- **garantiregeln**

Under en övergångstid om fem år från PBL:s ikraftträdande gäller den sk garantiregeln. Den innebär att kommunen kan bli ersättningskyldig om den ändrar eller upphäver en stadsplan, byggnadsplan eller avstyckningsplan som är fastställd före den 1 januari 1979, så att någon förlorar sin byggrätt helt eller nästan helt i ett område som är i huvudsak utbyggt i övrigt. I detta fall kan kommunen begära att få lösa in fastigheten i stället för att betala ersättning för värdeminskningen. *PBL 17:8*

6. GENOMFÖRANDE- MEDEL



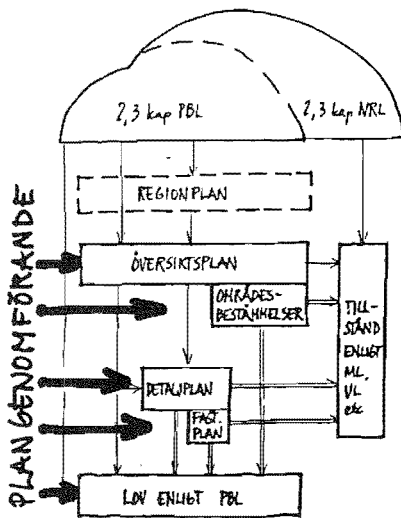
Med plangenomförande menas vanligen de åtgärder som vidtas för att förverkliga planer eller andra beslut om markanvändningen. Åtgärderna kan vara tekniska, fastighetsrättsliga, organisatoriska eller ekonomiska. I detta avsnitt behandlas närmast de instrument för att främja ett plangenomförande som regleras genom PBL.

**Planläggning, projektering,
genomförande — ett viktigt
samspel**

Enligt PBL måste stor vikt läggas på samspelet mellan planläggningen och plangenomförandet. Redan vid planläggningen är det nödvändigt att klargöra och redovisa vilka medel som bör användas för att genomföra den aktuella planen. Genom att gå igenom planens genomförande tidigt i samrådet med berörda parter och olika kommunala organ kan genomförandeaspekterna beaktas och påverka planens utformning.

**PBL:s detaljplan är genom-
förandeinriktad**

PBL:s detaljplan är påtagligt *genomförandeinriktad* genom sitt krav på genomförandetid och genomförandebeskrivning. Antagandet innebär att kommunen åtar sig att för sin del genomföra planen i enlighet med genomförandebeskrivningen. Därmed klarläggs samtidigt vilka olika förvaltningar som är ansvariga för olika delar av genomförandet, att medel avsätts för genomförandet, att vissa åtgärder skall ske vid vissa tidpunkter etc. Fastighetsägare som inte utnyttjar sin byggrätt under genomförandetiden riskerar att förlora den och i vissa fall att få sina fastigheter inlösta av kommunen. Genom den lagstadgade rätten till inlösen av enskild mark som inte blivit bebyggd enligt planen kan kommunen säkra att gjorda investeringar i allmänna platser och infrastruktur kommer till nytta.



Genomförandefrågor bör påverka planeringar på alla nivåer.

Det är svårt att ändra en detaljplan under genomförandetiden. Samtidigt är det möjligt att i områdesbestämmelser reservera mark för vissa mer osäkra långsiktiga ändamål. Detta gör det naturligt att en detaljplan upprättas först i samband med att ett projekt aktualiseras och att planen begränsas till det område (kvarter, fastighet) man vill förändra. De mer övergripande sammanhangen studeras i översiktsplanen.

Nedan följer en genomgång av de genomförandemedel i PBL som kan bli aktuella i planläggningen. Redovisningen är koncentrerad till sådana frågor som har samband med fysiska planer. I lantmäteriverkets handbok om plangenomförande finns en mer fullständig genomgång av olika genomförandemedel. I kapitel 5, *Rättsverkningar* redovisas de regler om plangenomförandet som automatiskt följer av en detaljplan.

FASTIGHETSPLAN

Syfte, rättsverkningar

En fastighetsplan prövar fastighetsindelning och gemensamhetsanläggning

Fastighetsplanen ger möjlighet att besluta om en blivande fastighetsindelning eller en gemensamhetsanläggning och göra beslutet bindande för en efterföljande förrättning. En fastighetsplan bör göras t ex när ägostrukturen i ett kvarter är splittrad och utbyggnaden sker successivt eller när en gemensam gårdssanering eller parkeringsanläggning är nödvändig för att genomföra en detaljplan.

PBL 6:3

En fastighetsplan får antas endast inom område med detaljplan och den kan omfatta såväl kvartersmark som mark för sådan allmän plats som annan än kommunen är huvudman för.

PBL 6:3

Vid prövningen av fastighetsplanen skall 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen (FBL) tillämpas om fastighetsplanen reglerar fastighetsindelningen, 5 och 6 §§ anläggningslagen (AL) om planen reglerar inrättandet av en gemensamhetsanläggning samt 6 § ledningsrättslagen (LL) om planen ger bestämmelser om ledningsrätt. Initiativ till att upprätta en fastighetsplan kan tas av kommunen eller av en fastighetsägare. En fastighetsplan behöver bara upprättas när det är nödvändigt, något obligatorium föreligger inte.

PBL 6:4

PBL 6:3

Genom att en fastighetsplan upprättas kan detaljplanens fastighetsrättsliga genomförande underlättas. Bygglov får inte ges till åtgärder på fastigheter som inte stämmer överens med fastighetsplanen. Kommer bygglovsansökan in före utgången av detaljplanens genomförandetid skall sökanden föreläggas att ansöka om förrättning för att genomföra fastighetsplanen. Fastighetsplanen medger vissa tvångsmöjligheter när det gäller fastighetsindelningen. En fastighetsägare får t ex inlösa återstående delar av en blivande fastighet enligt fastighetsplanen. Efter genomförandetidens utgång får kommunen, om den är huvud-

PBL 8:11

FBL 8:4

PBL 6:24



man för allmänna platser, lösa delar av fastigheter som tillhör olika ägare om delarna enligt fastighetsplanen skall utgöra en fastighet.

Samordning med detaljplan

Fastighetsplan och detaljplan skall stämma överens

Fastighetsplanen får inte strida mot detaljplanen. Mindre avvikelser från detaljplanen som är förenliga med planens syfte får dock medges. Detaljplanen förändras då automatiskt i enlighet med fastighetsplanen. *Avvikelsen skall anges på detaljplanen.* PBL 6:5
PBF 12

Fastighetsplanen kan endast i undantagsfall ändras innan detaljplanens genomförandetid gått ut. Efter genomförandetidens utgång kan fastighetsplanen ändras om det är påkallat från allmän synpunkt. PBL 6:10

När fastighetsplanen reglerar en gemensamhetsanläggning prövas anläggningslagens sk väsentlighets- och båtnadsvillkor i planen. Vid en efterföljande anläggningsförrättning under genomförandetiden skall då endast det sk opinionsvillkoret prövas. En opinion mot anläggningen får då endast ge vika om anläggningen bedöms som synnerligen angelägen. Vid en förrättning som sker efter utgången av detaljplanens genomförandetid skall även båtnads- och väsentlighetsvillkoren prövas på nytt. Motsvarande gäller för ledningsrättslagens villkor. AL 6a
AL 7
AL 5—6
LL 6a

Om detaljplanen ändras eller upphävs där det finns en fastighetsplan upphör fastighetsplanen att gälla i de delar den strider mot detaljplanen. *Detta skall framgå av detaljplanen* genom en markering på plankartan eller en särskild bestämmelse som preciserar i vilka delar fastighetsplanen upphör att gälla. Detta bör även redovisas i planens genomförandebeskrivning och det bör även noteras på fastighetsplanen. Om en fastighetsplan skall upphävas utöver det som sker automatiskt genom en ändrad eller upphävd detaljplan måste detta beslutas i särskild ordning. PBL 6:11
PBL 5:13
PBL 6:14

Genom villkor i detaljplanen eller fastighetsplanen kan planerna kopplas ihop

Om en viss fastighetsindelning eller gemensamhetsanläggning är en förutsättning för detaljplanens utformning kan i detaljplanen som en bestämmelse införas ett villkor om att åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får vidtas förrän en fastighetsplan vunnit laga kraft. I bestämmelsen bör man då också ange vad fastighetsplanen skall innehålla. I en fastighetsplan kan också som en särskild bestämmelse införas ett villkor om att fastighetsplanen inte gäller förrän en viss detaljplan vunnit laga kraft. PBL 5:8
PBL 6:7

I en detaljplan kan man ta in materiella bestämmelser som är bindande för fastighetsindelningen, t ex om minsta tomtstorlek eller utfartsförbud. I en detaljplans genomförandebeskrivning kan man ge vägledning för utformning av fastighetsplanen eller för förrättningen. Detaljplanen blir då inte bindande för fastighetsbildningen etc utan prövningen sker i fastighetsplanen eller vid förrättningen. PBL 5:7
PBL 6:1

Förfarande, handlingar

Förfarandet är i princip detsamma som för detaljplan

I stort sett gäller samma förfaranderegler vid beslut om ny, ändrad eller upphävd fastighetsplan som gäller för detaljplan. Det är ofta *lämpligt att upprätta detaljplan och fastighetsplan parallellt* eftersom de fastighetsrättsliga genomförandeaspekterna då kan behandlas relativt ingående i samband med planläggningen.

PBL 6:12

Om en fastighetsplan upprättas separat för att t ex underlätta ett genomförande av en gammal detaljplan behöver samråd inte ske med länsstyrelsen och berörda grannkommuner. Enkelt planförfarande är då ofta möjligt att använda.

PBL 6:12

Vid parallellt förfarande kan handlingarna göras enkla

Handlingarna består av karta och bestämmelser eller i vissa fall endast endera samt beskrivning. Vid parallellt förfarande bör handlingarna kunna göras relativt enkla. Såväl grundkarta som fastighetsförteckning finns normalt vid detaljplaneläggning. Av detaljplanens genomförandebeskrivning bör framgå skälen till att en fastighetsplan behöver upprättas. I övrigt kan man i detaljplanens genomförandebeskrivning hänvisa till fastighetsplanen.

PBL
6:8–9

I fastighetsplanens beskrivning skall man redovisa skälen till fastighetsplanens utformning. Där skall också redovisas vilken detaljplan som fastighetsplanen hänför sig till. Där bör dessutom anges vilka av detaljplanens bestämmelser och/eller anvisningar i beskrivningen som har betydelse för fastighetsplanen. Detta kan underlätta bedömningen av i vilken utsträckning fastighetsplanen kan komma att påverkas av framtida ändringar av detaljplanen. Om fastighetsplanen avviker från detaljplanen skall avvikelserna och skälen till denna redovisas i beskrivningen.

PBL 6:12

GATUKOSTNADSUTREDNING

Bakgrund, syfte

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen kan avse kostnader för byggande och förbättring av gator och andra allmänna platser. Ersättning kan däremot ej tas ut för underhåll och drift. (I kapitlet 5, *Rättsverkningar* redogörs för kommunens skyldighet att bygga ut gator och andra allmänna platser).

PBL
6:31–32

Ersättningen kan beräknas enligt två principer

Ersättning kan tas ut på två alternativa sätt. Enligt huvudprincipen beräknas kostnaderna för allmänna platser och tillhörande anordningar inom ett visst område, vars utsträckning kommunen beslutar om, och fördelas på fastigheterna inom området (*områdesvis fördelning*). Alternativt kan kommunen besluta om att fördela kostnaderna för att anlägga eller förbättra en viss gata endast på fastigheterna utmed gatan (*fördelning på gatudel*).

PBL 6:31

PBL 6:32

I en gatukostnadsutredning redovisas förutsättningarna

Innan kommunen fattar beslut om hur gatukostnaderna skall tas ut skall kommunen göra en *gatukostnadsutredning*. I denna redovisas avgränsningen av det område inom vilket gatukostnaderna skall fördelas, vilka kostnaderna blir och grunderna för fördelningen av dessa. Samråd skall ske med berörda intressenter och resultatet skall redovisas i en samrådsredogörelse. Om kostnaderna tas ut områdesvis skall förslaget ställas ut under minst tre veckor. Kungörelse och underrättelse måste ske före utställningen på samma sätt som för detaljplan. Vid uttag av gatukostnader för en gatudel behöver utställning inte ske. Berörda fastighetsägare som inte godkännt förslaget måste dock få möjlighet att yttra sig innan beslut fattas.

PBL 6:36

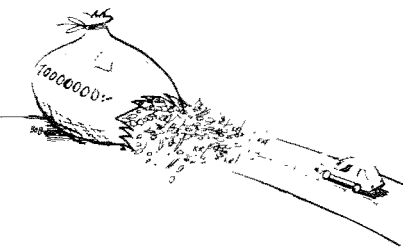
Förfarandet är i princip detsamma som för detaljplan**Kommunens principbeslut kan överklagas genom kommunalbesvär**

Kommunalfullmäktige kan *delegera beslutanderätten* till kommunstyrelsen eller någon annan kommunal nämnd i enlighet med bestämmelserna i kommunallagen. Ärenden som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt får alltså delegeras. Beslut om principer för kostnadstäckning eller fördelning av kostnader bör fattas av kommunalfullmäktige. Kommunens principbeslut kan överklagas genom kommunalbesvär.

KL 1:5

KL 7:1

PBL 13:1



Vid beräkning av *kostnadsunderlaget* är det endast sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov som skall bekostas av fastighetsägarna inom området. Ges anläggningarna en onormalt hög standard eller utformas de för en vidare användning inom kommunen (genomfartsled, större parker, gågator etc) skall fastighetsägarna inom området inte behöva svara för hela kostnaden.

PBL 6:33

Kostnaderna skall fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen kan ske efter olika principer, efter bebyggelsens tillkomstperiod, byggrätter, tomtstorlek etc. Jämkning kan ske i särskilda fall.

PBL 6:31

PBL 6:35

Twister om ersättning etc prövas av fastighetsdomstolen

Betalningsskyldighet inträder när anläggningen kan börja användas "för avsett ändamål". Flera debiteringar under en gatas utbyggnad är således tänkbart. Kommunen bestämmer när betalningsskyldigheten skall fullgöras. Anstånd kan medges t ex tills tomter avstyckas, överläts eller bebyggs. Finansiering kan ske med statliga lån.

PBL 6:35

PBL 15:8

Twister om ersättning och betalningsvillkor prövas av fastighetsdomstolen. Kommunen får då i normalfallet betala rättgångskostnaderna.

Styrning i detaljplan**Gatukostnaderna och detaljplanens utformning är beroende av varandra**

Gatukostnaderna och detaljplanens utformning är i hög grad beroende av varandra. Utöver standarden på gator och parker har avgränsningen av det område inom vilket fördelningen av gatukostnaderna skall ske och exploateringsgraden stor betydelse för gatukostnadernas storlek. Möjligheten att ta ut gatukostnad från fastighetsägarna har betydelse för plangenomförandet. Kostnader och grunder för kostnadsfördelningen bör därför redovisas i genomförandebeskrivningen.

PBL 6:1

Användning och utformning av allmänna platser skall bestämmas i planen

I en detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser skall utformning och användning av de allmänna platserna bestämmas i planen. Ett skäl till detta är att fastighetsägarna skall ha möjlighet att påverka utformningen och utförandet av de allmänna platser som de själva kan komma att få bekosta. Det som bör redovisas i planen är bl a sådana utformningsfrågor som påverkar kostnaderna för anläggning och drift av gator, parker och andra allmänna platser.

PBL 5:3

Vid nyplanering är det lämpligt att *planläggning och gatukostnadsutredning sker parallellt*. Samråd och utställning kan samordnas och det kommunala organ som beslutar om detaljplanen bör samtidigt besluta om gatukostnadsutredningen. Man bör då i hög grad kunna hänvisa till gatukostnadsutredningen i detaljplanens genomförandebeskrivning för att undvika dubbelskrivningar.

Om ett gatukostnadsärende blir aktuellt utan att en detaljplan enligt PBL upprättats får utformningsstandard och kostnader diskuteras i samband med gatukostnadsutredningen.

EXPLOATERINGSSAMVERKAN

Bakgrund, syfte

Syftet med lagen om exploateringssamverkan är att underlätta för fastighetsägarna i områden med *splittrade ägoförhållanden* att tillsammans genomföra en plan.

ESL 1

Fastighetsägarna kan gå samman i en samfällighetsförening...

Genom lagen om exploateringssamverkan (ESL) kan fastighetsägarna gå samman i en samfällighetsförening och de kan gemensamt sluta exploateringsavtal med kommunen och ansvara för att området exploateras. Den ökning av markvärdet som en ny eller ändrad detaljplan kan medföra kan fördelas mellan fastighetsägarna i förhållande till hur stora fastigheter de ursprungligen ägde i området och oberoende av hur byggrätterna faktiskt läggs ut i detaljplanen. Vissa möjligheter finns också för samfälligheten att lösa in fastigheter vars ägare inte vill delta i exploateringssamverkan.

ESL 7

ESL 11

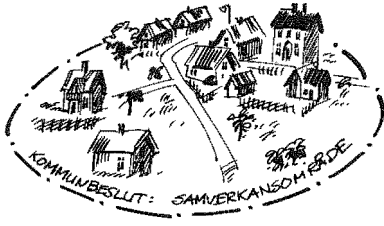
ESL 19

...för att ställa i ordning mark för bebyggelse eller underlätta förnyelse

Exploateringssamverkan är tänkt att kunna användas i olika situationer, t ex vid nyexploatering av fritidsbebyggelse, vid förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden, i kvarter med äldre flerbostadshus och i industriområden.

Alla åtgärder för att ställa i ordning mark för bebyggelse kan genomföras genom exploateringssamverkan. Däremot kan inte själva byggandet av nya hus eller ombyggnad av hus på enskilda fastigheter utföras i denna form av samverkan.

ESL 1



De åtgärder som blir aktuella i en exploateringssamverkan kan vara

- att medverka i arbetet med detaljplanen för exploateringen (den s k samverkansplanen) om sådan behövs
- att teckna avtal med kommunen om t ex kostnads- och genomförandeansvar
- att genomföra markförvärv och fastighetsbildning
- att utföra undersökningar och projekteringar
- att utföra de anläggningar som behövs för exploateringen (t ex vägar, vatten- och avlopp)

Styrning i planer

Kommunen får medge exploateringssamverkan om det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att i ett sammanhang ställa i ordning mark för bebyggelse och utföra sådana anläggningar som behövs för bebyggelsen.

PBL 6:2

Medgivande till exploateringssamverkan skall ges i områdesbestämmelser eller detaljplan. Där skall då också anges vilket område den skall omfatta samt den tid inom vilken ett exploateringsbeslut skall fattas. Blir det inget exploateringsbeslut inom den angivna tiden upphör områdesbestämmelserna eller detaljplanen att gälla vad avser medgivande till exploateringssamverkan.

Beslut om att exploateringssamverkan får ske fattas normalt i områdesbestämmelser

I normalfallet ges *medgivande till exploateringssamverkan i områdesbestämmelser* och därefter vidtar arbetet med att ta fram en detaljplan, vilken antas först efter exploateringsbeslutet.

Finns det en äldre inakutell detaljplan kan den upphävas samtidigt som områdesbestämmelserna antas. Den nya planen (samverkansplanen) kan omfatta hela eller en del av samverkansområdet beroende på regleringsbehovet. I planen skall det klarläggas att den skall genomföras genom exploateringssamverkan. Om mark skall tas i anspråk från någon fastighet vars ägare inte deltar i samverkan skall planen innehålla uppgift om detta.

PBL 5:7

ESL 19

Förnyelse genom samverkan bör undersökas redan i översiktsplanearbetet

Möjligheten att genomföra en tänkt förnyelse genom exploateringssamverkan bör lämpligen undersökas redan i översiktsplanearbetet. De första kontakterna med fastighetsägarna och fastighetsbildningsmyndigheten bör då tas. Fastighetsägarnas intresse och kompetens för exploateringssamverkan bör klargöras. I översiktsplanen bör redovisas syftet med exploateringen, t ex markens användning, exploateringsgrad, byggnadssätt, friytor, va-anslutning, gatusystem, parkering, service, m m. Denna redovisning kan sedan utgöra program för efterföljande planläggningsarbete. Syftet kan också redovisas i beskrivningen till de områdesbestämmelser som innebär ett medgivande till exploateringssamverkan. Vissa innehållsliga frågor av programkaraktär kan också läggas fast med rättsverkan i områdesbestämmelserna samtidigt som beslutet tas om att exploateringssamverkan får ske. Detta ger fastighetsägarna fastare ramar för sitt arbete och vissa garantier för att förutsättningarna står sig. Någon byggrätt får de då inte men åtminstone bör

En genomarbetad översiktsplan förenklar detaljplanarbetet

besvär från grannar i omgivningen kunna behandlas i detta sammanhang.

Om översiktsplanen för området görs relativt detaljerad och innehåller de mål för förnyelsen och de principer för områdets utformning som kommunen vill genomdriva kan det fortsatta planläggningsarbetet i huvudsak bli en affär mellan fastighetsägarna. Förrättningsmannen och planförfattaren hjälper till att föra arbetet framåt. Vid antagandet sker en kontroll mot de politiska målen. En viktig uppgift vid detaljplanarbetet är också, förutom att följa de övergripande målen, att jämka samman motstridande enskilda intressen och se till att större intrång än som är motiverat inte sker. Om de flesta frågor gentemot en bredare allmänhet klarats av i översiktsplanen kan förfarandet göras som sk enkelt planförfarande, dvs det blir endast de berörda grannarna och fastighetsägarna som får ett inflytande i planprocessen.

En grov översiktsplan kan kompletteras med en programdiskussion

Om översiktsplanen är grov och innehåller föga eller ingen vägledning för samverkansplanen och det inte bedöms nödvändigt att fördjupa översiktsplanen är det angeläget att upprätta ett särskilt program för att lägga fast de viktigaste förutsättningarna för förnyelsen. Inte minst avgränsningen av samverkansområdet är betydelsefull.

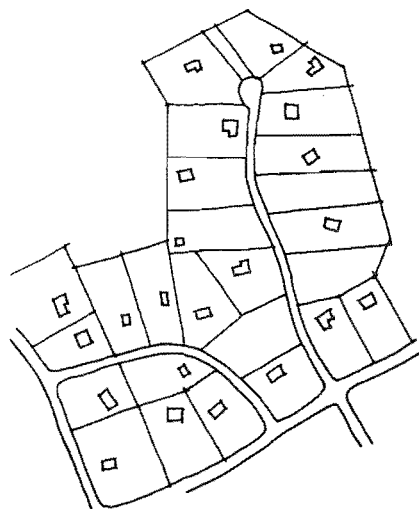
Som nämnts kan medgivande till exploateringssamverkan, förutom i områdesbestämmelser, också ges i detaljplan. Detta kan vara lämpligt då det redan finns en antagen plan som kommunen önskar få genomförd genom samverkan mellan fastighetsägarna. Reglerna om inlösen och värdeutjämning i lagen om exploateringssamverkan gäller dock inte i detta fall utan detta förfarande innebär endast att fastighetsägarna efter exploateringsbeslutet kan uppträda samfällt och teckna avtal och liknande.

PBL 6:2

ESL 19

ESL 11

Jämförelse mellan förtätning med konventionell planläggning och planläggning för exploateringssamverkan. Tullinge Parkhem. Källa: BFR-rapport R80:1985



Ett vanligt äldre villa- och fritidsområde med stora tomter.



Vid konventionell planläggning är man ofta bunden till rådande ägostruktur.



Vid planläggning för exploateringssamverkan kan man utnyttja områdets förutsättningar på ett friare sätt.

Förfarande, förrättning

Exploateringssamverkan prövas vid en lantmäteriförrättning

Samordning med planarbetet är viktigt

Fördelarna måste övervägas

Har kommunen medgivit att exploateringssamverkan får ske prövas fortsatta frågor om samverkan vid en lantmäteriförrättning. Initiativ till förrättningen kan tas genom ansökan av fastighetsägare inom området eller av byggnadsnämnden. En samordning av förrättningen och planarbetet är av stor betydelse för att exploateringssamverkan skall kunna genomföras. ESL 2
ESL 8

De ekonomiska konsekvenserna måste utredas vid förrättningen. Man måste också se till att inte olägenheterna från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom samverkan. ESL 4

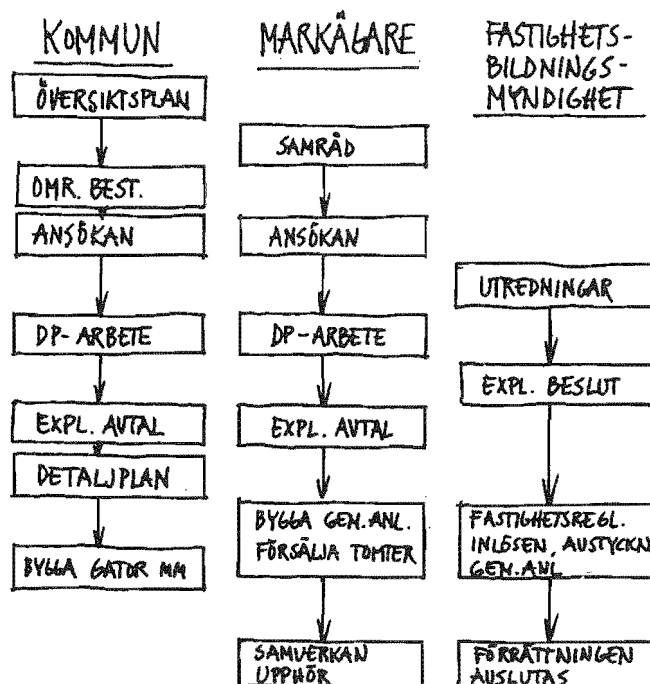
Det måste finnas en positiv opinion bland fastighetsägarna inom samverkansområdet för att samverkan skall få beslutas. ESL 4

Exploateringssamverkan får inte ske om åtgärderna lika gärna kan genomföras på de berörda fastigheterna var för sig eller om de kan regleras enbart med t ex anläggningslagen. ESL 4

Ett exploateringsbeslut, som bl a anger ändamålet med exploateringen och vilka fastigheter som skall delta, meddelas av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta meddelas i så nära anslutning som möjligt till antagandet av detaljplanen, helst mellan utställningen och antagandet. Det måste tas före detaljplanen för att reglerna om inlösen och värdeutjämning i lagen om exploateringssamverkan skall bli tillämpliga. ESL 13

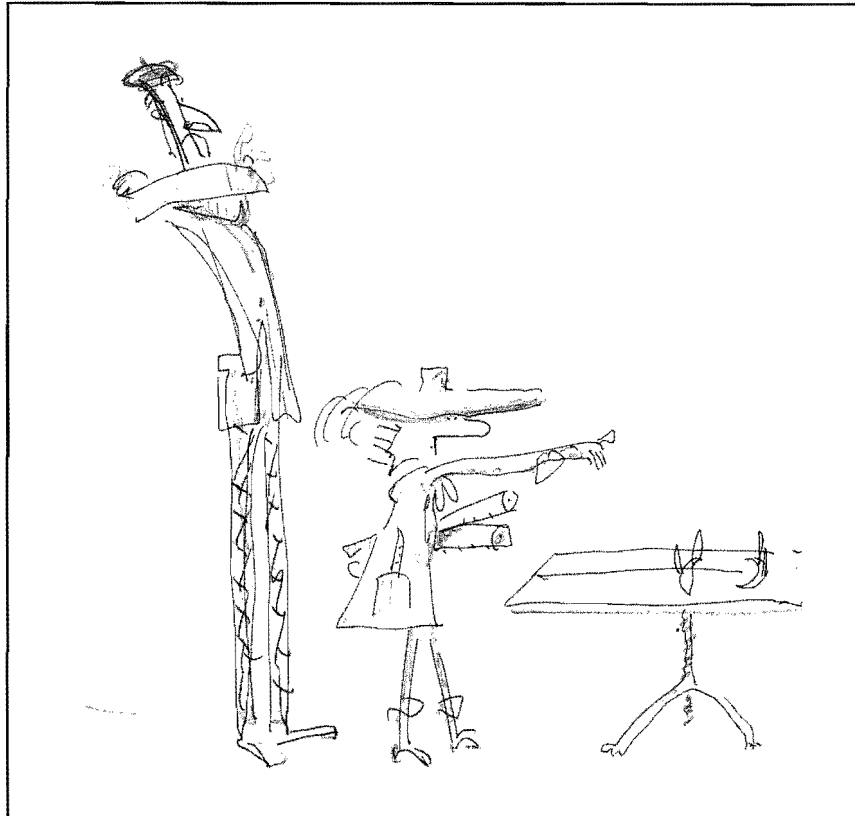
Förrättningen avslutas när de marköverföringar m m som krävs är genomförda, fastighetsbildningarna skett, nödvändiga gemensamhetsanläggningar inrättats, gator, vatten och avlopp samt parker anlagts etc. FBL 4:29
(ESL 9)

Se även lantmäteriverkets handbok om exploateringssamverkan.



Förfarandet med exploateringssamverkan sker genom en förrättning som handläggs parallellt med planarbetet.

7. ÄLDRE PLANER



Stads- och byggnadsplaner fortsätter att gälla som detalj- planer

Stadsplaner enligt tidigare lagstiftning (byggnadslagen från 1947, stadsplanelagen från 1931, 1907 års planlag och 1 kap lagen om fastighetsbildning i stad från 1917 samt från 1874 års byggnadsstadga och tiden före den) fortsätter att gälla som detaljplaner i PBL-systemet. Några av dem, nämligen de som är fastställda efter 1978, har övergångsvis genomförandetid till den 1 juli 1992. För tidigare stadsplaner skall genomförandetiden anses ha löpt ut.

PBL 17:4

Även *byggnadsplaner* enligt 1947 års byggnadslag och 1931 års stadsplanelag samt de mycket få s k bondplanerna (enligt 1907 års planlag inklusive 1917 års FBL) gäller som detaljplaner och med samma genomförandetid som för stadsplaner. Huvudmannskapet för allmänna platser kvarligger på annan än kommunen. Förbud enligt 110 § 2 st BL gäller automatiskt som planbestämmelse enligt 5 kap 8 § PBL.

PBL 17:4

PBL 17:14

Nybyggnadsförbud i avvaktan på planändring och planläggning samt rivningsförbud upphörde att gälla när PBL trädde i kraft.

PBL 17:13

Många av de planer som fortsättningsvis gäller som detaljplaner enligt PBL har tillkommit utan att kommunen har haft inflytande på deras utformning och utan att de har prövats lämpliga från mer övergripande planmässiga utgångspunkter. Byggnadsplaner fastställda före 1960 tillkom normalt utan att kommunen hade något reellt inflytande över dem. Äldre planer tillkom

Avstyckningsplaner utan tätbebyggelseförbud gäller som detaljplaner

också många gånger under helt andra förhållanden och med helt andra syften än dagens. Vissa var dessutom tänkta att tillämpas tillsammans med olika typer av byggbestämmelser, vilka sedan upphört att gälla.

Avstyckningsplaner har genom övergångsbestämmelser i 1947 års byggnadslag jämställts med byggnadsplaner och gäller, i de delar de inte omfattas av förordnande enligt 168 § BL, som detaljplaner enligt PBL med utgången genomförandetid. Där sådana förordnanden skett upphör planerna helt att gälla.

PBL 17:4

Avstyckningsplaneinstitutet infördes 1926 och upphörde 1947. Avstyckningsplanerna visade hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. De godkändes av länsstyrelsen eller magistraten efter ansökan av markägarna. Kommunen hade inget garanterat inflytande över planens tillkomst eller utformning. Prövningen inskränktes till att beakta behovet av mark för lämpliga trafikleder och parker samt att vid behov tillse att erforderliga ledningar kunde anordnas. Något utrymme för en prövning av om marken från översiktlig plansynpunkt var lämplig att bebyggas eller ej fanns inte. Inte heller fanns det något förbud att bygga i strid mot en avstyckningsplan, som ju saknade bebyggelsereglerande verkan. Avstyckningsplanerna kunde efter 1931 ersättas av byggnadsplaner eller kompletteras med utomplansbestämmelser. Avstyckningsplanen blev i vissa delar i landet den mest använda plantypen.

En möjlighet att inom avstyckningsplaner förordna om förbud mot tätbebyggelse infördes i 1947 års byggnadslag (168 § BL). Sådana förbud har införts i många avstyckningsplaner, där någon utbyggnad i större omfattning inte skett.

Tomtindelningar enligt byggnadslagen, stadsplanelagen och äldre lagar gäller som fastighetsplaner enligt PBL. Gamla tomtindelningar har fortsatt att gälla trots att detaljplanen många gånger kan ha ändrats så att tomtindelningen kommit att strida mot detaljplanen.

PBL 17:11

Fastställda generalplaner gäller som områdesbestämmelser

Översiktliga rättsverkande planer, d v s *stomplaner* enligt 1931 års stadsplanelag och *fastställda generalplaner* enligt 1947 års byggnadslag är relativt ovanliga. Stomplanerna upphör att gälla. Fastställda generalplaner gäller som områdesbestämmelser enligt PBL. Förbud enligt 17 § BL fortsätter att gälla, dock längst till den 1 juli 1990.

PBL 17:3

PBL 17:15

Innan kommunen antagit sin första översiktsplan kan annan översiktlig plan användas

Kommunen skall ha antagit sin första översiktsplan senast den 1 juli 1990. Innan dess kan *redan föreliggande översiktligt material* text kommunöversikter, områdesplaner, kulturminnesvårdsprogram, tillgänglighetsplaner och liknande ligga till grund för bl a områdesbestämmelser och enkelt planförfarande. En förutsättning är att planmaterialet godkänts i fullmäktige före den 1 juli 1987.

PBL 17:2
BoU 4 s 44

GÄLLANDE STADS- ELLER BYGGNADSPLANER

I stort gäller äldre planers bestämmelser i PBL-systemet på det sätt som de gjort enligt byggnadslagen. *Byggnadskvarterens* (respektive byggnadsmarkens) reglering i äldre planer kan vara mycket olika, alltifrån total avsaknad av reglering när det gäller användning, exploatering eller bebyggelseutformning till mycket detaljerad reglering av byggnaders användning och egenskaper.

Ändamålet och byggrätterna kan behöva bestämmas i gamla planer

Lovgivningen enligt PBL utgår från att frågor i 2 kap PBL är uttömmande behandlade i detaljplan. Sägs inget i planen om byggnadskvarterens användning och bebyggelsens omfattning så har kommunen små möjligheter att reglera detta vid bygglov. Ibland finns det en etablerad praxis för tolkningen av oklara ändamålsbestämmelser, t ex att ÖII (öppet byggnadssätt) alltid betyder bostäder. Det kan också finnas en redovisning av syftet med området i översiktsplanen eller stads- eller byggnadsplanens beskrivning som kan läggas till grund för tolkningen. I dessa fall bör man genom en tilläggsbestämmelse lägga fast ändamålet om man behöver ha en juridiskt hållbar bestämning av ändamålet. Även en fördelning av byggrätten på fastigheter kan behöva bestämmas i äldre planer. Inaktuella planer kan behöva upphävas.

PBL 8:11

Frågor i 3 kap PBL kan däremot regleras vid bygglov om tillräcklig reglering inte skett i planen. I ny- och ombyggnadsföreskrifterna ges mera konkreta föreskrifter i vissa frågor med stöd av 3 kap PBL. Krav som kan ställas med stöd av 3 kap kan i vissa fall leda till inskränkningar i exploateringsrätten. Det bör t ex noteras att de generella kraven enligt PBL när det gäller placering på tomt innebär att en anpassning skall ske med hänsyn till stads- och landskapsbild, sundhet, trafiksäkerhet m m.

PBL 8:11

39 § BS gäller som en planbestämmelse i stads- och byggnadsplaner

Många planer enligt BL sakar bestämmelser om *byggnadens läge* eftersom det funnits generella, konkreta bestämmelser i 39 § BS om placering i förhållande till gränser mot gata, förgårdsmark och granntomter. 39 § BS skall fortsättningsvis tillämpas som planbestämmelse i äldre planer om inte annat är föreskrivet.

PBL 17:4

Många stadsplaner har idag beteckningen *stora Q* eller *lilla q* för byggnaders bevarande eller anpassning till miljön. Dessa bestämmelser tillämpas i huvudsak enligt deras lydelse även med PBL. Med PBL kan dessutom rivningslov vägras med hänsyn till kulturvärdet. Ersättning till fastighetsägaren blir i sådana fall knappast aktuell eftersom bestämmelserna normalt har tillkommit i samförstånd mellan kommunen och fastighetsägaren. Om rivningslov inte har vägrats har fastighetsägaren genom PBL en principiell återuppbyggnadsrätt på så sätt att han har rätt till ersättning vid vägrad återuppbyggnad inom fem år. Innehåller Q-bestämmelsen ingen återuppbyggnadsrätt kan det därför bli aktuellt att ändra planen vid rivning eller brand.

prop s 849

”Allmänt ändamål” behöver inte vara preciserat före bygglov

Allmänt ändamål är normalt inte preciserat i planer enligt BL eller äldre lagar. Kravet att ändamålet måste redovisas innan bygglov får ges gäller inte för planer enligt äldre lagar. För allmänt ändamål gäller samma möjlighet som för annan kvartersmark, att vid bygglovet reglera frågor i 3 kap PBL. Även statens och landstingets byggnader är bygglovspliktiga med PBL.

PBL 17:7

Specialområden jämföras med kvartersmark

Allmänna platser har inte kunnat regleras närmare enligt äldre plan- och byggnadslagar. Med PBL måste utformningen och användningssättet redovisas i planer där kommunen är huvudman för allmänna platser. Några krav på sådan redovisning i planer enligt äldre lagar uppstår inte förrän planen ändras. Om man vid gatubyggnad avser att tillämpa reglerna om områdesvis gatukostnadsfördelning måste samma förfarande tillämpas vid gatukostnadsutredningen som vid detaljplanläggning. Frågor om gatustandard diskuteras då i detta sammanhang.

Specialområden i planer enligt byggnadslagen jämföras i huvudsak med kvartersmark i PBL-planer. De har ofta inga bebyggelsereglerande bestämmelser trots att bebyggelse och anläggningar kan bli aktuella. Reglerna i 3 kap PBL om placering, utformning etc skall tillämpas vid bygglovsprövningen. De omfattar både byggnader och anläggningar för vilka bygglov krävs.

Efter 1 juli 1991 är kommunens inlösenkyldighet av allmänna platser ovillkorlig om fastighetsägaren begär det.

Inlösen. Markägarnas ovillkorliga rätt enligt PBL att få mark för allmän plats eller allmänt ändamål inlöst gäller ifråga om mark inom stadsplaner först efter en övergångsperiod på fyra år efter PBL:s ikraftträdande. Under den tiden tillämpas villkoren i 48 § BL. I byggnadsplaner gäller en ovillkorlig skyldighet för väghållaren att förvärva mark för allmänna platser redan från den 1 juli 1987 om fastighetsägaren så begär.

PBL 14:1

PBL 17:5

Den rätt som kommunen enligt PBL har att inom tre år efter genomförandetidens utgång lösa kvartersmark som ej byggts enligt planen gäller även byggnadskvarter inom stadsplaner som övergångsvis fått genomförandetid. Kommunen kan alltså under tiden den 1 juli 1992 — den 30 juni 1995 lösa mark inom byggnadskvarter som ej byggts ut enligt stadsplaner fastställda efter 1978.

PBL 17:5

ÄNDRING TILL DETALJPLAN

En plan som ändras måste anpassas till PBL

Vid ändring av planer enligt äldre lagar skall PBL:s regler följas när det gäller planhandlingarnas omfattning, innehåll och utformning.

Det kan bli aktuellt att *komplettera eller ändra bestämmelser* inom byggnadskvarter eller byggnadsmark i äldre planer på grund av PBL eller av andra skäl. Det kan gälla t ex bestämmelser som utvidgar eller inskränker lovplikten, bestämmelser som maximerar byggnadsarean (för att motverka permanentbosättning) eller bestämmelser som medger avsteg från ombyggnadsföreskrifterna (om t ex tillgänglighet).

ÄNDRING AV STADSPLAN, BYGGNADSPLAN ELLER AVSTYCKNINGSPÅN TILL DETALJPLAN

Följande måste alltid finnas angivet

- Användning av allmänna platser. Vid platser som inte ändras, räcker det med uppdelning på gator i huvudnät och lokalnät samt på torg och park. Vid ny eller ändrad plats, skall de nya kategorierna användas.
- Användning av kvartersmark. Det räcker ofta med någon av huvudkategorierna.
- Användning av vattenområden. Det räcker ofta med någon av huvudkategorierna.
- Utformning av allmänna platser. Det räcker med plushöjder etc.
- Huvudmannaskap för allmän plats
- Genomförandetid
- Om tomtindelning eller fastighetsplan blir upphävd

Följande får inte finnas

- Specialområden. De skall ersättas med allmän plats, kvartersmark eller vattenområde.
- Uttrycket byggnadskvarter och byggnadsmark. Det ersätts med kvartersmark.

Följande bör finnas angivet

- Användning av områden för allmänt ändamål om bygglov skall kunna ges.
- Ytterligare precisering av användning och utformning.

Dessutom skall följande alltid finnas

- en planbeskrivning som visar förutsättningar, syfte och skäl
- en genomförandebeskrivning som redovisar de åtgärder som behövs för genomförandet.

Beskrivningarna kan vid mindre ändring vara mycket kortfattade.

Förfarandet blir

- normalt förfarande med utställning om inte nedanstående gäller
- enkelt förfarande utan utställning om ändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen

Fastighetsförteckning och aktuell *grundkarta* skall finnas om det inte är uppenbart onödigt.

Sammanfattning av det minimum som anses uppfylla lagens krav vid ändring av äldre plan till detaljplan enligt PBL.

Planen måste då göras om även i andra avseenden än det som föranleder planändringen. Planen måste benämnas detaljplan. Byggnadskvarter respektive byggnadsmark liksom specialområden (utom vattenområden och vägmark) kallas kvartersmark och vägmark blir allmän plats. Om kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser (t ex om det tidigare var byggnadsplan) skall detta anges. Äldre ändamålsbestämmelser bör kunna finnas kvar, saknas sådana skall de införas. Utformning och användning av allmänna platser som kommunen är huvudman för måste klarläggas med nya bestämmelser. Avses ingen förändring ske behöver allmänna platser inte preciseras närmare i planen. Användning av områden för allmänt ändamål bör redovisas.

PBL
5:3—4

Genomförandetid skall anges och en genomförandebeskrivning måste fogas till planen. Den kan göras mycket enkel om t ex planen är genomförd och om fastighetsägarna inte skall betala ersättning för byggande och förbättring av gator och andra allmänna platser. Likaså bör det finnas en justerad planbeskrivning och en aktuell fastighetsförteckning.

PBL 5:5
PBL 5:10

Om en stads- eller byggnadsplan ändras i ett område som har en gällande tomtindelning upphävs tomtindelningen automatiskt i de delar den strider mot detaljplanen. Detta bör noteras på planen t ex i en bestämmelse som klarlägger vilka delar av tomtindelningen som upphör.

En minimikrav som kan ställas när det gäller ändring av den gamla plankartan är att det framgår att planen är en detaljplan samt när planändringen är antagen och lagakraft-vunnen. Även vissa beteckningsförklaringar kan behöva justeras och kompletteras. En hänvisning till en särskild handling med bestämmelserna inklusive de nya kan göras. Ny grundkarta torde inte alltid behövas om t ex det mesta är utbyggt. En karta över befintlig bebyggelse och befintliga fastighetsgränser behövs dock.

Områdesbestämmelser — ett alternativ till att ändra gamla detaljplaner

I vissa situationer kan det vara *enklare att* upphäva planen och *anta områdesbestämmelser* i stället för att ändra planen, t ex då tilläggsbestämmelserna avser befintlig bebyggelse och den gamla planen är inaktuell i flera avseenden och/eller planområdet omfattar flera äldre planer. Upphävandet av den gamla planen och införandet av områdesbestämmelserna kan då ske samtidigt. Huvudmannaskapet för allmänna platser kvarstår efter ett planupphävande. Däremot ändras lovpliktens omfattning och det kan därför bli nödvändigt att utvidga den med områdesbestämmelser (t ex så att den blir i huvudsak som tidigare). Vissa regler i PBL om möjlighet för kommunen till föreläggande och gatukostnadsuttag gäller endast inom detaljplanelagt område och blir därför inte tillämpliga. Även vissa regler i ordningsstadgan gäller endast inom detaljplanelagt område.

PBL 6:30

PBL 10:17

PBL
6:31—32

Om själva planen och dess innehåll ändras, t ex ett kvarter eller en gatusträckning förändras, bör planen göras till en mer renodlad detaljplan enligt PBL och då bör de råd som redovisas i denna bok avseende planhandlingarnas innehåll och utformning följas i sin helhet.

VÄGLEDNING I ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen kan ge vägledning om

- frågor som inte är reglerade

Ett sätt att förtydliga äldre planer och *underlätta lovprövningen* kan vara att i översiktsplanen redovisa hur kommunen ser på sådana frågor som inte är reglerade i planerna. Eftersom en detaljplan skall vara uttömmande när det gäller frågor i 2 kap PBL är det i princip endast frågor i 3 kap PBL som kan prövas vid bygglovet. Därför är det endast i sådana frågor som man kan ge vägledning i översiktsplanen för lovprövningen i områden med detaljplan. Denna vägledning kan t ex avse *värdefulla miljöer* och klargöra hur ett bevarande eller en anpassning bör ske eller områden med krav på särskilt *tekniskt utförande* av byggnader och anläggningar, t ex med hänsyn till radon, skredrisk, vägtrafikbuller. Är kraven redovisade i förväg i t ex över-

siktsplanen bör de ges större tyngd vid lovprövningen. Ändras en plan som berörs av sådan vägledning i översiktsplanen bör givetvis dessa frågor behandlas i planbeskrivningen eller vid behov anges som planbestämmelser.

Många äldre planer är kompletterade med förordnanden, program eller riktlinjer för bevarande med stöd av 38 § andra meningen byggnadsstadgan. Dessa samlade beskrivningar av ett områdes miljövärden och kommunens uttalande om hur man bör ta hänsyn till dessa har betydelse även vid tillståndsprövning enligt PBL. Någon komplettering i bestämmelserna eller i beskrivningen till äldre planer är inte nödvändig för att miljöhänsynen skall kunna hävdas.

För sådana beslut som fattas med stöd av *annan lagstiftning* gäller i allmänhet att de inte får strida mot rättsverkande planer. I de fall liten eller ingen vägledning ges i sådana planer kan översiktsplanens redovisningar av hur de allmänna intressena bör beaktas ge ett stöd för byggnadsnämndens yttrande till de beslutande myndigheterna och även för besluten i sig. Sådana rekommendationer kan dock inte inskränka de byggrätter som medges i detaljplaner utan endast konkretisera dem. För t ex fastighetsbildningsfrågor kan översiktsplanen ange vissa principer som bör beaktas vid förrättningen. Det kan gälla behovet av gemensamhetsanläggningar i en befintlig miljö eller av en fastighetsbildning som tar hänsyn till vägtrafikbuller eller trafiksäkerhet.

- syftet med planen

Enligt PBL får man endast medge sådana *mindre avvikelser* från en detaljplan som är förenliga med planens syfte. Enstaka mindre avvikelser behöver normalt inte innebära några problem om det stannar vid det. Det är när avvikelserna kan bli många, t ex för att det finns intresse från många fastighetsägare om samma avvikelser, som planens syfte kan ge vägledning. I många äldre planer är syftet inte alltid så tydligt angivet i beskrivningen och därmed ges dåligt stöd vid bedömningen av vilka avsteg som kan medges från planbestämmelserna.

Genom att det i översiktsplanen (eventuellt fördjupad) klarläggs hur kommunen ser på vissa förändringar som inte riktigt ryms inom planbestämmelserna bör det vara lättare att avgöra vad som kan prövas som mindre avvikelser. Det är ju ofta de mer översiktliga sammanhangen som utgör syftet. Är kommunen t ex positiv till viss integrering av verksamheter i bostadsområden eller till någon extra lägenhet i småhus och har utrett och förankrat detta i översiktsplanen bör varje enskild mindre förändring kunna prövas som en mindre avvikelse. Vid prövningen blir berörda sakägare och boende hörda och effekterna för den närmaste omgivningen belysta. Finns inget översiktligt underlag blir behovet av planändring större, så att man då får motsvarande breda debatt om området framtida utveckling. Är den enskilda avvikelserna ”större” krävs givetvis planändring för att få en närmare reglering av utformning och genomförande.

- nya allmänna intressen

En annan typ av vägledning till äldre gällande planer som kan ges i översiktsplanen är sådan redovisning av *nya allmänna intressen* som kan föranleda planändring eller planupphävande.

RÄTTSVERKANDE ÖVERSIKTLIGA PLANER

Fastställda generalplaner får rättsverkan som områdesbestämmelser

Enligt byggnadslagen och andra äldre lagar skall en generalplan ange grunddragen för markens användning till olika ändamål samt vid behov innehålla bestämmelser angående markens bebyggande eller användning i övrigt. De fastställda generalplaner som finns idag uppvisar i många fall en relativt långtgående reglering med preciserade ändamålsbestämmelser och byggnadsreglerande bestämmelser. Alla typer av bestämmelser som finns i fastställda generalplaner får rättsverkan som områdesbestämmelser trots att vissa av dem enligt PBL inte får antas som områdesbestämmelser. Detta gäller t ex bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea för (både fritidshus och) permanentbostäder eller bestämmelser som anger allmänt ändamål eller allmän plats.

prop s 861

Kommunens ersättningskyldighet kvarstår ett år

Fastställda generalplaner innebär vissa skyldigheter för kommunen, bl a vad gäller ersättning till fastighetsägare som får sin pågående markanvändning avsevärt försvårad, alternativt inlösen vid synnerliga men. Denna skyldighet kvarstår med PBL till den 1 juli 1988. Eftersom områdesbestämmelser i de flesta fall inte innebär att pågående markanvändning försvåras (kompletteringsåtgärder tillåts inklusive inre och yttre ombyggnadsåtgärder), torde ersättning eller inlösenkyldighet normalt inte behöva uppkomma inom områden med fastställd generalplan. Ersättningskyldighet enligt BL för förbud mot vissa markåtgärder kvarstår till den 1 juli 1991.

PBL 17:3

PBL 17:15

Vid ändring måste PBL:s regler följas

Om en fastställd generalplan skall ändras till nya områdesbestämmelser måste PBL:s regler om utformning, innehåll och förfarande följas. Om t ex bygglovsplikten skall utvidgas eller minskas inom ett område med fastställd generalplan måste de eventuella äldre bestämmelser som strider mot PBL samtidigt upphävas. Om ändringen omfattar endast en del av generalplaneområdet fortsätter övriga generalplanebestämmelser att gälla utanför området för de nya områdesbestämmelserna.

Vissa förändringar som tidigare inte tillåtits prövas vid bygglovet

Med PBL finns det inte något tätbebyggelseförbud (som endast kan genombrytas av en dispens) utan endast ett relativt flexibelt utformat detaljplanekrav. Ett stort antal förändringsåtgärder som tidigare inte tillåtits på grund av tätbebyggelseförbudet kommer nu att kunna prövas vid bygglovet. För att underlätta denna lämplighetsprövning kan de allmänna intressena och avvägningen mellan dem behöva utvecklas i översiktsplanen för området. Såväl frågor i 2 kap som i 3 kap PBL kan behandlas i en sådan plan och kommunens ställningstagande och motiven till det bör också tillmätas betydelse vid lovprövningen. Sådana frågor som är reglerade i generalplanen/områdesbestämmelserna kan däremot inte ifrågasättas eller tas upp till förnyad prövning vid bygglovet.

BILAGOR

Kommentarer till bilagorna

I följande bilagor har samlats de minneslistor och liknande som kan vara till hjälp i det dagliga arbetet med planläggning.

Kontrollblanketter för planförfarandet

Kontrollblanketterna är checklistor på de handlingar, brev m m som hör till de olika skedena i planprocessen. Alla handlingar behövs inte vid varje planläggningstillfälle. Det finns blanketter både för normalt och för enkelt planförfarande. Blanketterna kan kopieras och läggas i planakten eller motsvarande där det är enkelt att pricka av handlingarna när de är upprättade och åtgärdade.

Minneslistor för plan- och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse

Minneslistorna är förteckningar över de frågor som kan behöva behandlas i beskrivningarna. I anslutning till varje rubrik i marginalen finns en mer detaljerad redovisning av vad som kan ingå. Endast de frågor som har betydelse i den aktuella planen bör redovisas. Det finns en minneslista för planbeskrivningen och en för genomförandebeskrivningen. Dessutom finns en minneslista för samrådsredogörelsen, som också kan användas för utlåtandet.

Exempel på beteckningar och bestämmelser med färgförslag och färgguide

Exemplen på beteckningar och bestämmelser är inte uttömmande. Planverket avser att komplettera dem efter hand som lagen tillämpas och tillhandahålla en mer fullständig exempelsamling av bestämmelsetexter.

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Normalt förfarande**1. SAMRÅDSSKEDET**

Detaljplan/områdesbestämmelser för

..... kommun län

upprättat den av

		Sign	Anm
1.1 BESLUT OM SAMRÅD			
1.2 SAMRÅDSHANDLINGAR	<input type="checkbox"/> program/översiktsplan		
	<input type="checkbox"/> grundkarta		
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning		
	<input type="checkbox"/> planförslag med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> illustrationer		
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag		
1.3 KALLELSE TILL SAMRÅD till	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
	<input type="checkbox"/> fastighetsbildningsmyndighet		
	<input type="checkbox"/> kommuner som berörs		
1.4 INBJUDAN TILL SAMRÅD till	<input type="checkbox"/> sakägare		
	<input type="checkbox"/> bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget		
	<input type="checkbox"/> övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget		
1.5 SAMRÅDSREDOGÖRELSE synpunkter från	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndighet, berörd kommun		
	<input type="checkbox"/> sakägare		
	<input type="checkbox"/> bostadsrättshavare, hyresgäster, boende		
	<input type="checkbox"/> intresseföreningar, sammanslutningar m fl		
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget		
	<input type="checkbox"/> kommunala nämnder och förvaltningar		

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Normalt förfarande

2. UTSTÄLLNINGSSKEDET

Detaljplan/områdesbestämmelser för

..... kommun län

upprättat den av

		Sign	Anm
2.1 BESLUT OM UTSTÄLLNING AV FÖRSLAG			
2.2 UTSTÄLLNINGSHANDLINGAR	<input type="checkbox"/> program		
	<input type="checkbox"/> grundkarta		
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning		
	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning med ev illustrationer		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> samrådsredogörelse		
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag		
	<input type="checkbox"/> annat material som belyser förslaget		
	<input type="checkbox"/> ev förslag till förordnande enl 6 kap 19 § PBL (mark för allmän plats som avstås utan ersättning)		
	<input type="checkbox"/> ev förslag till förordnande enl 15 § NVL (upphävande av strandskydd)		
	<input type="checkbox"/> ev gatukostnadsutredning		
<input type="checkbox"/> ev fastighetsplan			
2.3 KUNGÖRELSE en vecka före utställning	<input type="checkbox"/> anslag på kommunens anslagstavla		
	<input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna		
2.4 UNDERRÄTTELSE TILL BERÖRDA senast samma dag som kungörelsen, i vanligt brev till	<input type="checkbox"/> kända sakägare		
	<input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyresgäster		
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse		
2.5 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYRELSEN OCH BERÖRDA KOMMUNER före utställning	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> samrådsredogörelse		
	<input type="checkbox"/> ev ansökan om förordnande enl 6 kap 19 § PBL		
	<input type="checkbox"/> ev ansökan om förordnande enl 15 § NVL		
2.6 UTLÅTANDE synpunkter från	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen m fl		
	<input type="checkbox"/> sakägare		
	<input type="checkbox"/> bostadsrättshavare, hyresgäster, boende		
	<input type="checkbox"/> organisationer, intresseföreningar m fl		
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse		
	<input type="checkbox"/> kommunala nämnder och förvaltningar		
2.7 UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDE till	<input type="checkbox"/> dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda		
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
2.8 REVIDERING	<input type="checkbox"/> ny utställning		
	<input type="checkbox"/> godkännande från berörda		
	<input type="checkbox"/> synpunkter från berörda		

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER		
Normalt förfarande 3. ANTAGANDE- SKEDET	Detaljplan/områdesbestämmelser för	
 kommun län	
		upprättat den av
		Sign
		Anm
3.1 ANTAGANDEHANDLINGAR	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning med illustrationer	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	
	<input type="checkbox"/> utlåtande	
3.2 ÖVRIGA HANDLINGAR	<input type="checkbox"/> program	
	<input type="checkbox"/> grundkarta	
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning	
	<input type="checkbox"/> samrådsredogörelse	
	<input type="checkbox"/> övriga illustrationer	
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag	
	<input type="checkbox"/> ev beslut om förordnande enl 16 kap 19 § PBL	
	<input type="checkbox"/> ev beslut om förordnande enl 15 § NVL	
3.3 BESLUT OM ANTAGANDE	<input type="checkbox"/> byggnadsnämnd	
	<input type="checkbox"/> kommunstyrelse	
	<input type="checkbox"/> kommunfullmäktige	
3.4 TILLKÄNNAGIVANDE OM JUSTERAT BESLUTSPROTOKOLL	<input type="checkbox"/> på kommunens anslagstavla	
3.5 UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDE sänds i vanligt brev senast dagen efter anslag till	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> regionplaneorgan och kommuner som berörs	
	<input type="checkbox"/> sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer vars skriftliga synpunkter inte blivit tillgodosedda	
	<input type="checkbox"/> dem som har besvärsmätt p g a att förslaget ändrats till nackdel för dem efter utställ- ningen (PBL 13:5)	
3.6 ÖVERPRÖVNING	<input type="checkbox"/> beslut från länsstyrelsen	
3.7 ÖVERKLAGANDE	<input type="checkbox"/> meddelande från länsstyrelsen	
3.8 PRÖVNINGSBESLUT	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> regeringen	
3.9 LAGA KRAFT	<input type="checkbox"/> bevis från länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> anteckning om datum på planen	
3.10 KUNGÖRELSE OM ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT	<input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna	
3.11 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYREL- SEN senast en månad efter det att planen vunnit laga kraft, två exemplar av	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Enkelt förfarande
1. SAMRÅDS- OCH
UNDERRÄTTELSE-
SKEDET

 Detaljplan/områdesbestämmelser för
 kommun län
 upprättat den av

		Sign	Anm
1.1 BESLUT OM SAMRÅD			
1.2 SAMRÅDS- OCH UNDERRÄTTELSE- HANDLINGAR	<input type="checkbox"/> program/översiktsplan		
	<input type="checkbox"/> grundkarta		
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning		
	<input type="checkbox"/> planförslag med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> illustrationer		
<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag			
1.3 INBJUDAN TILL SAMRÅD till	<input type="checkbox"/> kända sakägare		
	<input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyres- gäster		
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget		
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
1.4 UNDERRÄTTELSE OM FÖRSLAG till	<input type="checkbox"/> kända sakägare		
	<input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyres- gäster		
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget		
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
1.5 GODKÄNNANDE FRÅN BERÖRDA inom två veckor	<input type="checkbox"/> muntligt eller skriftligt godkännande		
	<input type="checkbox"/> skriftliga synpunkter		
1.6 SÄRSKILT UTLÅTANDE synpunkter från	<input type="checkbox"/> sakägare		
	<input type="checkbox"/> organisation av hyresgäster		
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget		
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
1.7 REVIDERING	<input type="checkbox"/> godkännande från berörda		
	<input type="checkbox"/> synpunkter från berörda		

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER		
Enkelt förfarande 2. ANTAGANDE- SKEDET	Detaljplan/områdesbestämmelser för	
 kommun län	
upprättat den..... av.....		
		Sign
		Anm
2.1 ANTAGANDEHANDLINGAR	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning med illustrationer	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	
	<input type="checkbox"/> särskilt utlåtande	
2.2 ÖVRIGA HANDLINGAR	<input type="checkbox"/> program	
	<input type="checkbox"/> grundkarta	
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning	
	<input type="checkbox"/> övriga illustrationer	
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag	
2.3 BESLUT OM ANTAGANDE	<input type="checkbox"/> byggnadsnämnd	
	<input type="checkbox"/> kommunstyrelse	
	<input type="checkbox"/> kommunfullmäktige	
2.4 TILLKÄNNAGIVANDE OM JUSTERAT BESLUTSPROTOKOLL	<input type="checkbox"/> på kommunens anslagstavla	
2.5 UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDE sänds i vanligt brev senast dagen efter anslag till	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> regionplaneorgan och kommuner som berörs	
	<input type="checkbox"/> sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer vars skriftliga synpunkter inte blivit tillgodosedda	
	<input type="checkbox"/> dem som har besvärsmått p g a att förslaget ändrats till nackdel för dem efter "utställ- ningen" (PBL 13:5)	
2.6 ÖVERPRÖVNING	<input type="checkbox"/> beslut från länsstyrelsen	
2.7 ÖVERKLAGANDE	<input type="checkbox"/> meddelande från länsstyrelsen	
2.8 PRÖVNINGSBESLUT	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> regeringen	
2.9 LAGA KRAFT	<input type="checkbox"/> bevis från länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> anteckning om datum på planen	
2.10 KUNGÖRELSE OM ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT	<input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna	
2.11 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYREL- SEN senast en månad efter det att planen vunnit laga kraft, två exemplar av	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	

MINNESLISTA FÖR PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen skall svara på frågorna vad och varför om detaljplanens innehåll.

Vissa av rubrikerna nedan är väsentliga i alla planförslag. I övrigt skall man självklart redovisa endast de rubriker som är av betydelse i den aktuella planen. Beskrivningen bör kompletteras med lämpliga illustrationer.

RUBRIK	Beskrivningen rubriceras och dateras på samma sätt som plankartan och förses med underrubriken PLANBESKRIVNING.
HANDLINGAR	Planhandlingar förtecknas.
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Här klärläggas varför planen behövs. Planens syfte är väsentligt att veta vid bedömning av bygglovsansökningar. En allmän orientering ges om planområdets innehåll före och efter planens genomförande.
PLANDATA	
Lägesbestämning	Det geografiska läget anges samt motiven för planens avgränsning.
Areal	Planområdets totala areal anges med en noggrannhet av 0,5 hektar. I förekommande fall anges att vattenområde ingår.
Markägoförhållanden	Markägoförhållandena i stort redovisas och deras eventuella inverkan på planutformningen.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	Förekomsten av antagna eller eljest upprättade översiktliga planer och dessa planers redovisning av detaljplaneområdets användning anges. Redovisning av tidigare tolkningar av NRL inklusive riksintressen för planområdet.
Detaljplaner, områdesbestämningar och förordnanden	Planer för planområdet och dess omgivning redovisas samt naturvårdsförordnanden; strandskydd, vattenskydd etc.
Bostadsförsörjningsprogram Näringslivsprogram etc	Här återges utdrag ur de kommunala program som är aktuella i samband med utbyggnaden av planområdet.
Program för planområdet	Om ett program har upprättats bör detta sammanfattas eller biläggas. Programmets förankring i kommunen redovisas.
Kommunala beslut i övrigt	Övriga beslut av vikt för planläggningen redovisas, såsom markförvärv, etc. Eventuella protokoll kan bifogas planärendet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Om målsättningen i översiktsplanen eller ett program inte uppfylls bör det anges.

Natur

- **Mark och vegetation** Naturresurser, terrängförhållanden, växtlighet och lokalklimatet i planområdet beskrivs. Planens inverkan på naturmiljön och landskapet redovisas samt hur befintlig vegetation och särskilda egenskaper i området kan tas tillvara.
- **Geotekniska förhållanden** Geotekniska förhållanden och hur dessa kan påverka bebyggelsens utformning och lokalisering inom området redovisas. Särskild utredning kan bifogas.
- **Fornlämningar och byggnadsminnen** Förekomst av fornminnen och byggnadsminnen samt uppgift om huruvida fornlämningarna skall bevaras eller grävas ut anges.

Bebyggelseområden

- **Bostäder** Antal och typ av bostäder — såväl befintliga som planerade — i flerbostadshus respektive enbostadshus. Våningsantal och lägenhetsfördelning kan anges. Om lägenhetsantalet inte är bestämt anges antalet lägenheter av genomsnittsstorlek.
- **Arbetsplatser, övrig bebyggelse** Befintlig verksamhet och avsedd typ av verksamhet redovisas samt beräknat antal sysselsatta, våningsyta etc.
- **Offentlig service** Planområdets behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler etc beskrivs samt hur behovet tillgodoses i eller utanför planområdet. För anläggningar i planområdet kan anges tomtens dimensionering, bebyggelsens utformning, våningsarea, upptagningsområde etc.
- **Kommersiell service** Planområdets behov av service (handel och övriga tjänster) redovisas samt hur detta tillgodoses i och utanför planområdet.
- **Tillgänglighet** Bebyggelsens och markens tillgänglighet före och efter planens genomförande dels för rullstolsbundna dels för andra personer med nedsatt rörelseförmåga redovisas. Tillgängligheten beskrivs i förhållande till situationen i hela planområdet och till de kommunala målen för tillgänglighet. Eventuella avsteg från handikappkraven motiveras.
- **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse** Byggnader eller bebyggelseområden som skall skyddas redovisas. Särskilda krav på utformning av ny bebyggelse anges.

Skyddsrum

Om planområdet ingår i ett område med krav på skyddsrum anges hur detta tillgodoses.

Friytor

- **Lek och rekreation** Markområden redovisas för motion och rekreation, lekplatser, bollplaner samt andra anläggningar för utevistelse på kvartersmark och på allmän plats. Storlek, utformning och avstånd till bostäder anges. Särskild redovisning bör ske för disponibel friyta inom 50 m från bostadsentré samt för solförhållanden vid småbarnslekplatser. Motivera eventuella avsteg från kommunens målsättning.
- **Naturmiljö** Naturmark för vandringsleder, skidåkning etc som inte avses som anlagd park redovisas. För områden med strandskydd anges om strandskyddet behålls eller upphävs.

Vattenområden	Vattenområdets användning anges. Anläggningar i vattnet, såsom bad och båtbyggningar, fiskodlingar m m beskrivs.
Gator och trafik	
<ul style="list-style-type: none"> • Gatunät, gång, cykel och mopedtrafik 	Här anges trafiksystemet i stort, gatutyper och trafiksäkerhetsåtgärder enligt TRÅD samt gatuklasser enligt ARGUS. Innebörden i definitioner enligt TRÅD och ARGUS utvecklas. Gatusektioner, plushöjder, beläggningstyp, planskildheter m m som har betydelse för anläggnings- och driftkostnaderna redovisas.
<ul style="list-style-type: none"> • Kollektivtrafik 	Områdets försörjning med kollektivtrafik samt avstånd från hållplatser till bostadscentrer och andra resmål av betydelse inom planområdet redovisas.
<ul style="list-style-type: none"> • Parkering, angöring och utfart 	Behovet av parkeringsplatser anges i förhållande till ortens biltäthet och lokala parkeringsrekommendationer samt avstånd mellan angöringsplats och bostadscentré etc. Befintliga, tillkommande och förändrade utfartsförhållanden redovisas.
Störningar	Standard beträffande ljudnivå, luftföroreningar och sanitära förhållanden i övrigt samt eventuella skyddsanordningar redovisas. Även erforderliga skyddszoner runt störande anläggningar anges. Om planen förutsätter särskilda krav på bebyggelsens tekniska utförande anges det.
Teknisk försörjning	
<ul style="list-style-type: none"> • Vatten och avlopp 	Vattenhushållning och vattenvård beskrivs. Här redovisas vatten- och avloppsfrågans liksom regnvattensystemets lösning med angivande av eventuella utbyggnadsetapper samt grundvattenfrågor.
<ul style="list-style-type: none"> • Värme 	Hushållning med värmeenergi beskrivs. Typ av uppvärmningsanordning redovisas t ex fjärrvärme, mindre värmecentral eller särskild uppvärmning av varje byggnadsenhet. Här anges även värmeutvinning ur luft, mark och vatten samt eluppvärmning av hus eller gata.
<ul style="list-style-type: none"> • EI 	Elförsörjningens anslutningar, transformatorstationer etc, redovisas.
<ul style="list-style-type: none"> • Avfall 	Lösning av avfallshanteringen samt system och transportvägar redovisas.
Administrativa frågor	Under denna rubrik redovisas och motiveras de bestämmelser i planen som är av administrativ karaktär, inlösen av mark för allmänt ändamål, genomförandetid, ändrad lovplikt, exploateringssamverkan, fastighetsplan som upphör att gälla. Hänvisning kan göras till genomförandebeskrivningen.
Övrigt	Här anges vad som i övrigt kan vara av betydelse.
MEDVERKANDE TJÄNSTMAN	Det är lämpligt att namnge de kommunala tjänstmän och eventuella konsulter som tagit fram olika handlingar till en plan.
REVIDERING	Vid eventuell revidering av förslaget efter utställningen redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revideringen dateras.

MINNESLISTA FÖR GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen skall svara på frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment skall kunna genomföras. Den skall framför allt ange de medel som behövs för att genomföra planen.

Följande frågor kan behöva belysas men beskrivningen anpassas självklart efter behovet i den enskilda planen.

RUBRIK	Beskrivningen rubriceras och dateras på samma sätt som plankartan och förses med underrubriken GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.
ORGANISATORISKA FRÅGOR	
Tidplan	<p>Ett enkelt tidsschema över genomförandet av planens olika delar redovisas. Det bör innehålla tidpunkter för de beslut, avtal och liknande som är en förutsättning för genomförandet. Eventuella kritiska frågor, "knäckfrågor", villkor för bygglov etc redovisas.</p> <p>Tidplanen kan behandla t ex</p> <ul style="list-style-type: none"> — planprocessen, tider och instanser för beslut — markförvärv — va-ledningar — värmeförsörjning — elförsörjning — gator, park, belysning — bebyggelse: allmän och enskild — kollektivtrafik
Genomförandetid	Med utgångspunkt från tidplanen motiveras planens genomförandetid.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	Ansvarsfördelningen mellan de parter som förutsätts genomföra planer klarläggs. Ange om parterna accepterar denna fördelning eller om det krävs särskilda beslut för att klara ut ansvaret. Detta kan t ex gälla fördelningen mellan stat, kommun och enskilda, mellan olika kommunala förvaltningar eller mellan olika fastighetsägare.
Exploateringssamverkan	Om planen är tänkt att genomföras genom exploateringssamverkan bör ansvaret för att så sker belysas särskilt.
Avtal: exploateringsavtal markanvisningsavtal	Initiativ och åtgärder i genomförandet kan även organiseras och samordnas genom avtal mellan kommunen och övriga berörda. Med avtal kan man villkora genomförandet, t ex när och hur åtgärder skall ske, till vilken kostnad, vem som skall betala. Om kommunen inte äger den mark som behövs för allmänna platser kan avtal tecknas om iordningställande och överlåtande till kommunen av dessa platser. Något förordnande från länsstyrelsen enligt 6 kap 19 § PBL behövs då inte.

**FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA
FRÅGOR****Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m**

De fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom olika områden för att lösa frågor om t ex fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt redovisas. Frågorna löses i regel genom tillämpning av FBL, AL och LL.

Fastighetsplan

Om det behövs en fastighetsplan skall det anges. När en fastighetsplan utarbetas parallellt med detaljplanen hänvisas till fastighetsplanen. Om det finns en gällande fastighetsplan anges vilka effekterna blir på den om detaljplanen ändras.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Ett referat av ekonomiska utredningar om t ex vad marken och de tekniska anläggningarna kostar, hur de skall finansieras, hur gatukostnader kommer att belasta fastighetsägarna, hur möjligheterna blir till statlig belåning, hur de framtida driftskostnaderna blir. För ett normalt exploateringsområde kan uppdelningen göras t ex i intäkts-, avgifts- och skattefinansierade inkomster och utgifter.

Inlösen, ersättning

Även frågor om kostnader i samband med inlösen och ersättningar bör belysas.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

Behovet av tekniska utredningar klarläggs, t ex plan för massbalansering, kompletterande grundundersökning, mer detaljerat kartunderlag.

**DOKUMENTATION OCH
KONTROLL**

I speciella fall kan det behövas en särskild dokumentation av det som genomförts och särskilda kontroller av dess fortbestånd. Det kan gälla t ex tekniska anordningar för att bibehålla en viss grundvattennivå eller för att inte överstiga en högsta föroreningsgrad. I dessa fall bör klarläggas vilken dokumentation och vilket kontrollprogram som behövs, vem som ansvarar för det, samt hur och till vem resultaten redovisas.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Det är lämpligt att namnge de kommunala tjänstemän och eventuella konsulter som tagit fram olika delar av beskrivningen.

REVIDERINGAR

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställningen redovisas i vilka avseenden förslaget ändrats. Revideringen dateras.

MINNESLISTA FÖR SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Följande lista anpassas självklart efter behovet i den enskilda planen.

RUBRIK

Redogörelsen rubriceras och dateras på samma sätt som plankartan och förses med underrubriken SAMRÅDSREDOGÖRELSE.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Här görs en redovisning av hur underrättelse gått till samt vilka kontakter som tagits och möten som hållits under samrådsskedet.

LÄNSSTYRELSEN FASTIGHETS- BILDNINGSMYNDIGHET BERÖRD KOMMUN

Yttrandena redovisas i sin helhet eller sammanfattade med hänvisning till en bilaga.

SAKÄGARE

Synpunkter dels från mötesanteckningar dels från skriftligt inkomna yttranden sammanfattas.

BOSTADSRÄTTSHAVARE HYRESGÄSTER BOENDE

Synpunkter dels från mötesanteckningar dels från skriftligt inkomna yttranden sammanfattas.

INTRESSEFÖRENINGAR SAMMANSLUTNINGAR M FL

Synpunkter dels från mötesanteckningar dels från skriftligt inkomna yttranden sammanfattas.

ÖVRIGA

Synpunkter dels från mötesanteckningar dels från skriftligt inkomna yttranden sammanfattas.

KOMMUNAL REMISS

Synpunkter från kommunala nämnder, förvaltningar, bolag m fl sammanfattas.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

De viktigaste frågorna redovisas ämnesvis.

STÄLLNINGSTAGANDE

Här redovisas ändringar i planförslaget samt de synpunkter som inte blivit tillgodosedda och motiven till varför de inte blivit det.

(Kommentarer till synpunkterna kan alternativt göras i anslutning till varje delrubrik.)

NAMNLISTA

De personer som inte fått sina synpunkter tillgodosedda förtecknas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Det är lämpligt att namnge den kommunala tjänsteman som gjort redogörelsen.

EXEMPEL PÅ BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER





Nedanstående lista visar exempel på hur bestämmelser i detaljplaner kan formuleras med ett förkortat skrivsätt. Listan visar också hur det föreslagna beteckningssystemet kan användas. Avslutningsvis lämnas exempel på områdesbestämmelser.

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

(Observera att andra bestämmelsetexter än de sistnämnda direkt måste visa vad som är tillåtet, förbjudet etc)

GRÄNSBETECKNINGAR

	gräns för planområdet
	användningsgräns
	egenskapsgräns
	administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

endast vid oförändrad plats

H-GATA	Gata som ingår i huvudnätet
L-GATA	Gata som ingår i lokalnätet
PARK	Parkområde
TORG	Gångtrafik, handel och publik verksamhet

vid ny eller ändrad plats

GENOMFART	Genomfartstrafik
INFART	Infartstrafik
HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
INDUSTRIGATA	Industritrafik
BUSSGATA	Buss- (och taxi) trafik
GÅGATA	Gångtrafik
P-PLATS	Parkering

eventuella tillägg till ovanstående

00	Högsta hastighet i km/tim
0000	Högsta flöde i fordon per årsmedeldygn

vid ny eller ändrad plats

PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde
SKYDD	Skydd mot störning
SALUTORG	Torghandel
BUSSTORG	Busshållplatser med personal- och passagerarutrymmen
LEK	Anlagd lekplats
BOLL	Anlagd bollplan
HUND	Rastplats för hundar
RID	Ridväg
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedväg
FORN	Område för fornlämning
etc	

Kvartersmark

A	Allmänt ändamål
B	Bostäder
C	Centrum
D	Vård
E	Tekniska anläggningar
F	Flygtrafik
G	Bilservice
H	Handel
J	Industri
K	Kontor
L	Odling
M	Begravning
N	Friluftsområde
P	Parkering
Q	Kulturresevat
R	Kultur
S	Skola
T	Trafik
U	Lager
V	Hamn
Y	Idrott

Exempel på preciseringar

B ₁	Studentbostäder
C ₁	Kyrka
D ₁	Långvårdssjukhus
E ₁	Avloppsreningsverk
G ₁	Bensinstation med livsmedelsförsäljning inom högst 10 m ² lokalarea
H ₁	Handel med skrymmande varor, ej livsmedel
J ₁	Småindustri och hantverk
L ₁	Odlingslotter
N ₁	Friluftsbad
T ₁	Järnvägstrafik
T ₂	Bussterminal

Exempel på kombinationer

BH	Bostäder och handel
BH ₁	Bostäder med handel i bottenvåning
KH	Kontor och handel

Exempel på tillfällig användning

A [P]	Allmänt ändamål, dessförinnan parkering fram till...
M [N ₁]	Begravning, dessförinnan campingplats fram till...
PARK [E ₁]	Anlagd park, dessförinnan fjärrvärmeanläggning fram till...
GENOMFART [U ₁]	Genomfartstrafik, dessförinnan upplag fram till...
HUVUDGATA [LOKALGATA]	Trafik mellan områden, dessförinnan lokal trafik fram till...

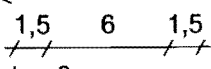
Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB	Bostäder i husbåt
WE	Teknisk anläggning
WF	Sjöflygplats
WH	Handel från båt
WV	Hamn
WY	Vattensport
etc	

Exempel på preciseringar

W ₁	Öppet vattenområde där en bro får uppföras med en segelfri höjd på minst ... m inom en farledsbredd av minst ... m
WB ₁	Bryggor och badplats för intilliggande fastighet
WE ₁	Flytande värmepump
SH ₁	Flytande fiskhall
WL ₁	Fisk- och musselodling
WN ₁	Friluftsbad
WV ₁	Småbåtshamn
etc	


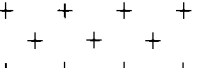

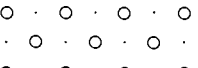
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
r 00	Minsta vertikalradie
1:00	Största lutning (pilen pekar uppåt)
	Breddmått i meter
typ 0	Typsektion nr ... (enligt särskild redovisning)
grus	Grusyta
gupp	Farthinder
tunnel	Gångtunnel
gång	Gångväg
bro	Gångbro
allé	Planterade träd i två rader
plantering	Gatuplantering
glödljus	Belysning med glödljus
kiosk	Plats för kiosk
servering	Plats för uteservering
lek	Lekplats
vall	Bullervall
etc	

UTNYTTJANDEGRAD

e ₁ 0,0	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
e ₂ 00	Största bygnadsarea i procent av fastighetsarea
e ₃ 000	Största bruttoarea i m ² ovan mark
e ₄ 000	Minsta bruttoarea i m ² ovan mark
e ₅ 000	Största lokalarea i m ² för butiker
e ₆ 00	Högsta antal hus per fastighet
e ₇	Minsta tomtstorlek är ... m ²
e ₇	Området får inte delas i flera fastigheter
etc	

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

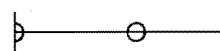
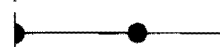
	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
	Marken får byggas under (över) med körbart bjälklag
	Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
l	Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
t	Marken skall vara tillgänglig för allmän tunnel
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
x ₂	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och mopedtrafik
x ₁	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av ... m
z	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik
z ₁	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik till en fri höjd av ... m
z ₂	Marken får byggas över med bro för allmän gatutrafik med en fri höjd av minst ... m
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
n_1	Markens höjd får inte ändras
n_2	Trädet skall bevaras
n_3	Befintliga träd får inte fällas
n_4	Vegetation får inte (skall) överstiga en höjd av ... meter
n_5	Skyddsstaket skall finnas mot stupet
n_6	Minst en ... del av den obebyggda marken (... m ²) skall vara lämpad för utevistelse
lä	Läplantering skall finnas
lek	Lekplats skall finnas
parkering	Parkeringsplats skall finnas
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas
garage	Garage får anordnas
tvätt	Tvättstuga får anordnas
äng	Ängen skall bevaras
skog	Skogsdungen skall bevaras
etc	

Utfart, stängsel





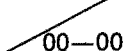
	Utfart får inte anordnas
	Stängsel skall finnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

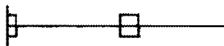
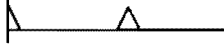
Placering

p_1	Byggnader skall placeras minst ... m från tomtgränsen
p_2	Byggnader skall placeras med långsidan parallellt med gatan
p_3	Byggnader skall placeras utefter förgårdsmark
p_4	Byggnader skall placeras vid tomtgränsen mot gatan
p_5	Anläggningar etc skall placeras ...
etc	




Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
	Högsta totalhöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	Minsta resp största taklutning i grader
II	Högsta antal (föreskrivet antal) våningar
II—IV	Lägsta respektive högsta antal våningar
fril.	Endast friliggande hus
parhus	Endast parhus
kedjehus	Endast kedjehus
radhus	Endast radhus
entréer	Entréer skall placeras mot ...
v ₁	Vind får inte inredas (till ...)
v ₂	Suterrängvåning får anordnas
v ₃	Minst ett sovrum mot gård i varje lägenhet
v ₄	Lägenhetsfördelningen skall vara ...
etc	

Utseende

f ₁	Fasader skall utgöras av ...
f ₂	Taket skall utgöras av ...
f ₃	Fasaden skall vara målad i ... kulör, lika det befintliga huset
f ₄	Taket skall vara matt svart
	Fönster får anordnas i brandmur
	Fasaden skall dämpa minst ... dBA
etc	

Byggnadsteknik

	Största djup i meter för dränerande ingrepp
	Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp
	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet
b ₁	Endast källarlösa hus
b ₂	Grundläggning endast på pålar
b ₃	Grundläggning endast på utbredd platta
b ₄	Dagvatten skall infiltreras
b ₅	Endast snålspolande armatur får installeras
b ₆	Uppvärmning endast med ...
etc	

Ombyggnad

o ₁	Krav enligt ... i ombyggnadsföreskrifterna behöver inte uppfyllas i befintliga byggnader
o ₂	Hiss behöver inte anordnas i mer än ... av antalet trapphus inom fastigheten
o ₃	Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än ... m ² bruksarea
o ₄	Endast ... av lägenheterna inom fastigheten behöver vara tillgängliga för handikappade
etc	

Värdefulla byggnader och områden

q	Värdefull miljö. Ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart
q ₁	Byggnaden får inte rivras
q ₂	Befintliga ... (detaljer) skall bevaras
q ₃	Ursprunglig arbetsteknik skall användas vid ...
etc	

STÖRNINGSSKYDD

vall 00	Bullervall skall anordnas till en höjd av ... m
plank 00	Bullerplank skall anordnas till en höjd av ... m
s ₁	Högsta nivå ... på ... föroreningar från omgivningen
s ₂	Omgivande verksamheter skall anordnas så att besvärande ljus inte når bostäderna

00 dBA	Högsta tillåtna bullernivå från omgivande verksamheter
m	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen
m ₁	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Bullernivån vid kvartersgränsen får inte överstiga ... dBA
etc	

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Allmänt ändamål

a ₁	Allmänt ändamål. Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in marken.
----------------	---

Genomförandetid

a ₂	Genomförandetiden slutar ...
a ₃	Genomförandetiden börjar ... och slutar ...
a ₄	Genomförandetiden är förlängd till ...
a ₅	Genomförandetiden är förnyad från ... till ...
a ₆	Genomförandetiden är ... år, d v s den slutar... <i>(slutdatum fylls i när planen vunnit laga kraft)</i>

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a ₇	Bygglov krävs inte för ...
a ₈	Bygglov krävs även för ...
a ₉	Marklov krävs inte för ...
a ₁₀	Marklov krävs även för ...
a ₁₁	Rivningslov krävs inte för ...
a ₁₂	Rivningslov krävs även för ...
a ₁₃	Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän <ul style="list-style-type: none"> — (angiven) anläggning etc kommit till stånd — (angiven) byggnad rivits, ändrats, flyttats etc — utfarten ändrats ... — en fastighetsplan, där gemensamhetsanläggning för ... prövats, vunnit laga kraft etc

Exploateringssamverkan

a ₁₄	Exploateringssamverkan får ske inom området. Exploateringsbeslut skall meddelas före den ...
a ₁₅	Exploateringssamverkan skall ske inom området
a ₁₆	När exploateringssamverkan genomförs behöver fastigheterna ... lösas in helt eller delvis

Annan huvudman

a₁₇ Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

Upphävd fastighetsplan

a₁₈ Den fastighetsplan som vann laga kraft (tomtindelning som fastställdes) ... är upphävd

Den fastighetsplan som vann laga kraft (tomtindelning som fastställdes) är upphävd för följande fastigheter (administrativt bildande tomter)...

Illustrationer (exempel på utformning)

-----	illustrationslinje
<i>illustration</i>	illustrationstext
(+ 0,0)	illustrerad höjd
⊙	illustrerat träd

Områdesbestämmelser

Vid områdesbestämmelser kan tidigare visade bestämmelser för detaljplan användas. Ofta behövs dock andra formuleringar för användning av mark och vatten. Här visas exempel på sådana bestämmelser. Eventuella beteckningar väljs ur detaljplane-listan.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Området skall reserveras för en framtida väg (kraftledning, etc). Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av en sådan anläggning.
 - Området utgör en värdefull kulturmiljö. Åtgärder får inte vidtas som kan skada denna miljö.
 - Området har betydelse för jordbruket (rennäringen, etc). Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra näringens bedrivande.
 - Området skall utgöra skydds- och säkerhetsområde för (viss angiven verksamhet). Nya bostadshus eller verksamheter som kan vållas (alternativt vålla) olägenheter med hänsyn till hälsa och säkerhet får inte tillkomma.
 - Området skall reserveras för bullervall (skyddsplantering, eller liknande). Åtgärder får inte vidtas som förhindrar markens användning för sådan skyddsanordning.
- etc

Områdesbestämmelser som avser egenskaper liksom administrativa områdesbestämmelser formuleras på samma sätt som motsvarande detaljplanebestämmelser.

Färgguide

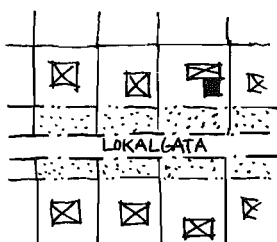
För färgläggning av kartor till detaljplaner föreslås följande 10 kulörer. De är valda ur Winson & Newtons sortiment av akvarellfärger. Dessa färger anses vara arkivbeständiga. Dessutom redovisas motsvarande kulörer i Svenska Reproindustriföreningens färgkarta 1984 för 4-färgstryck.

<i>Beteckning</i>	<i>Kulör</i>	<i>Akvarellfärg</i>	<i>Färgkod för 4-färgstryck</i>
H-GATA	Omålad		
L-GATA	”		
PARK	Grön	Hooker's Green Light	5030
TORG	Omålad		
GENOMFART	”		
INFART	”		
HUVUDGATA	”		
LOKALGATA	”		
INDUSTRIGATA	”		
BUSSGATA	”		
GÅGATA	”		
P-PLATS	”		
PARK	Grön	Hooker's Green Light	5030
NATUR	”	”	”
SKYDD	”	”	”
SALUTORG	Omålad		
BUSSTORG	”		
LEK	Grön	Hooker's Green Light	5030
BOLL	”	”	”
HUND	”	”	”
RID	”	”	”
GCMVÄG	”	”	”
FORN	”	”	”

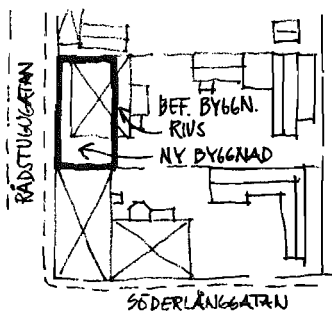
<i>Beteckning</i>	<i>Kulör</i>	<i>Akvarellfärg</i>	<i>Färgkod för 4-färgstryck</i>
A	Omålad		
B	Gul	New Gamboge	7000
C	Brun	Van Dyke Brown	7530
D	Röd	Brown Madder	5600
E	Blågrå	Paynes Grey	1240
F	Grå	Lamp Black	0002
G	Grå	Lamp Black	”
H	Brun	Van Dyke Brown	7530
J	Blågrå	Paynes Grey	1240
K	Brun	Van Dyke Brown	7530
L	Mörkgrön	Hooker's Green Dark	5050
M	Lila	Winsor Violet	0420
N	Mörkgrön	Hooker's Green Dark	5050
P	Grå	Lamp Black	0002
Q	Orange	Chrome Orange	6400
R	Röd	Brown Madder	5600
S	Röd	Brown Madder	”
T	Grå	Lamp Black	0002
U	Blågrå	Paynes Grey	1240
V	Grå	Lamp Black	0002
Y	Mörkgrön	Hooker's Green Dark	5050
W	Blå	Cobolt Blue	0020

EXEMPEL

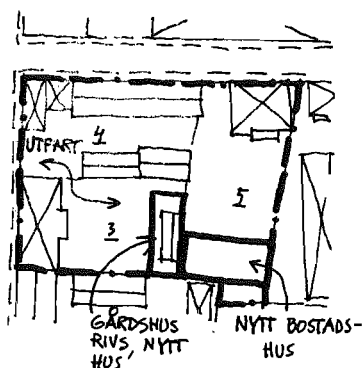
TYPSSITUATIONER



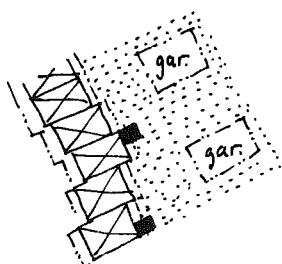
En fastighetsägare i ett villaområde önskar ta i anspråk en del av sin bostad för ett postorderföretag. Verksamheten innebär inte något omgivningspåverkan. Åtgärden strider mot bostadsändamålet i gällande plan men stämmer med de intentioner om integrering av verksamheter och boende som uttalats i planbeskrivningen. Den bör därför kunna prövas som *mindre avvikelse*.



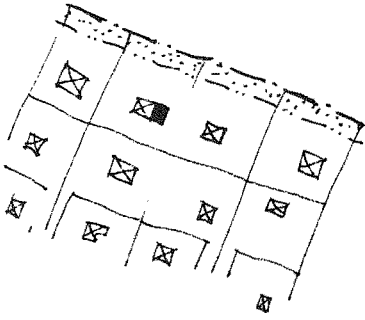
Områdesbestämmelser om placering och utformning av bebyggelsen har antagits i en värdefull stadskärna. Ett bostadshus med 4 lägenheter på Rådhusgatan som ej passar in i miljön skall rivras och ersättas med ett mer anpassat i enlighet med områdesbestämmelserna. Förändringen bör kunna regleras vid *bygglovet* då det enbart rör sig om denna enda komplettering i ett i övrigt färdigbyggt kvarter och bevarandefrågorna klarats ut i samband med områdesbestämmelserna.



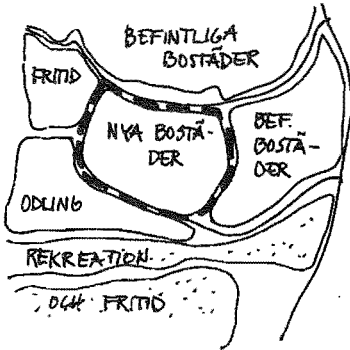
I ett annat kvarter i samma stadskärna skall dels ett gårdshus ersättas med ett bostadshus, dels ett nytt bostadshus byggas på fastigheten intill. Tillfartsfrågan för det första huset avses klaras genom servitut över en tredje fastighet. Förändringarna bör prövas genom planläggning. *Enkelt planförfarande* är möjligt eftersom områdesbestämmelserna om bevarande förs över till detaljplanen.



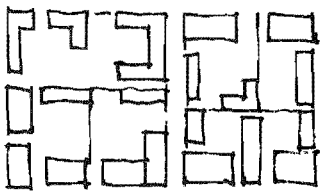
En ägare till ett radhus önskar få lov för en tillbyggnad på prickmark. Detta kan inte prövas som *mindre avvikelse* eftersom det finns intresse för tillbyggnad hos flera fastighetsägare. Alla tillbyggnadsmöjligheter bör prövas samtidigt genom planändring. Planändringen saknar betydelse för allmänheten utanför radhussamfälligheten. *Enkelt planförfarande* räcker därför.



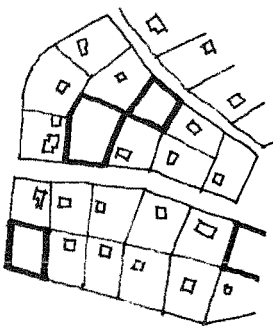
Bygglövsansökan inkommer till byggnadsnämnden om en tillbyggnad på fritidshus som kan möjliggöra permanentbosättning. Tillbyggnaden strider mot detaljplanens bestämmelser om största tillåtna bruksarea. Om byggnadsnämnden är positiv bör den prövas genom *planändring* eftersom den strider mot planens syfte.



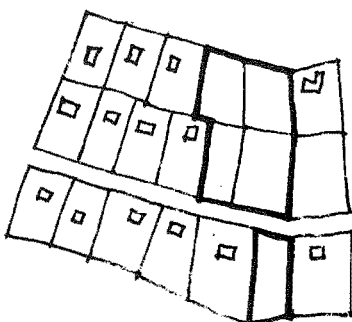
Områdesbestämmelser upprättas för att säkerställa markens användning för bostäder på jordbruksmark. Markanvändningen är helt i enlighet med en nyligen antagen fördjupad översiktsplan och frågan föranledde då inte några invändningar från en bredare allmänhet i samband med den. *Enkelt planförfarande* bör därför kunna räcka.



Ett småhusområde som i stort sett är färdigbyggt omfattas av en detaljplan avseende totalsanering. Planen som numera inte avses genomföras upphävs för att möjliggöra kompletteringar. Fördjupad översiktsplan finns som stöd för bygglovsprövningen. Områdesbestämmelser antas för att utvidga lovplikten i området som utgör en värdefull miljö. *Enkelt planförfarande är möjligt* för både planupphävande och områdesbestämmelser (sker samtidigt) eftersom områdets framtida markanvändning och värdefulla miljö klarlagts i samband med översiktplanen för området. Om antalet sakägare är stort kan dock normalförfarandet vara mer praktiskt.



Ett fritidshusområde omfattas av antagna områdesbestämmelser om största tillåtna bruksarea. Några obebyggda resttomter finns inom området. En ägare till en av tomterna vill bygga ett nytt bostadshus. Frågan prövas vid *bygglovet* eftersom strukturen på området i stort är given och frågan endast berör de närmaste grannarna. Den nya byggnaden omfattas av områdesbestämmelserna om största tillåtna bruksarea.

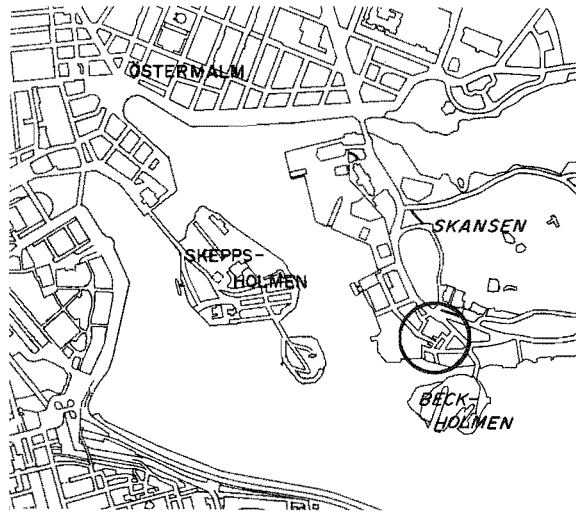


I en medelstor tätorts randzon avses, enligt översiktsplanen, ett befintligt blandområde (fritids- och permanenthus) förtätas på sikt. Ett antal obebyggda resttomter finns inom området. Kommunen vill säga nej till en utbyggnad på dessa tomter, eftersom de kan komma att behövas vid den framtida förtätningen, antingen som allmän plats eller för allmänt ändamål eller för tätare bebyggelse. Nya byggnader på dessa tomter kan vägras med hänvisning till *detaljplanekravet* och med motiveringen att förtätningen av området inte är lämpligt förrän om ca 7 år då den planerade skolan i området intill skall vara färdig.

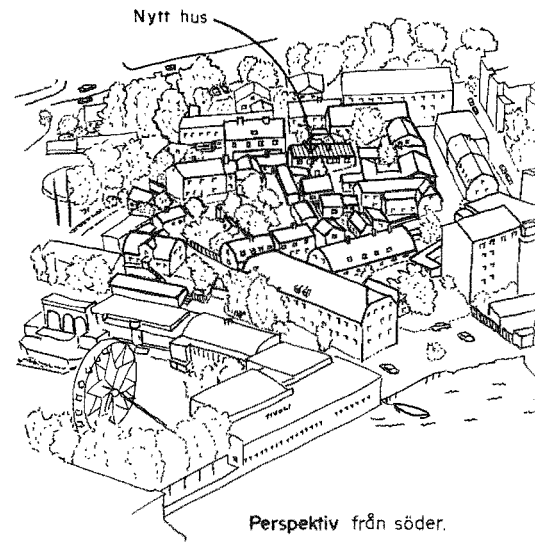
EXEMPEL PÅ DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Här återges, något förminskade, exempel på olika slag av plankartor. En del har hämtats ur pågående produktion, andra har ritats särskilt för detta ändamål. De är avsedda att ge ideér om hur den nya planläggningstekniken kan användas. En kommentar till varje exempel följer på ett särskilt uppslag efter exempen.

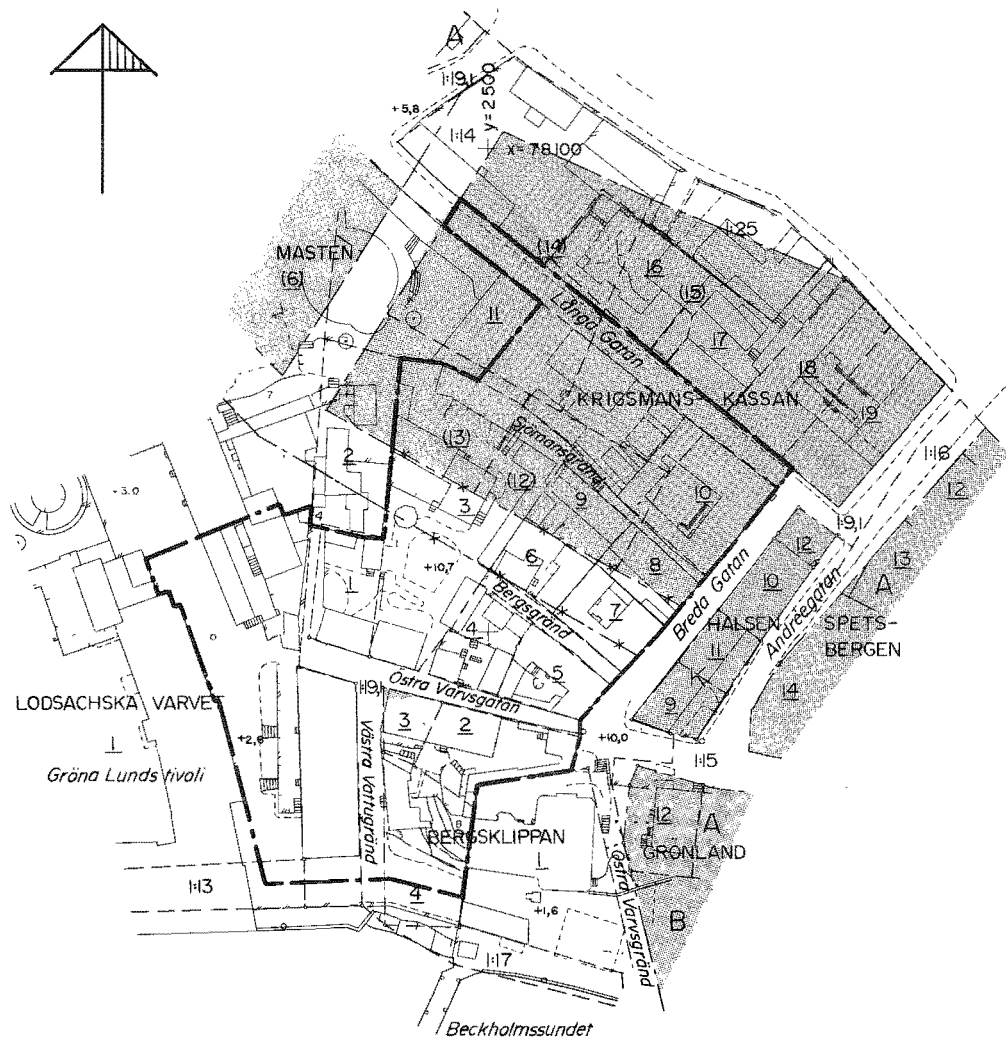
DETALJPLAN FÖR KV SJÖMANSBERGET	(bevarande)
DETALJPLAN FÖR KV TULLEN	(innerstadskvarter)
DETALJPLAN FÖR SALA HAGE	(kompletteringsbyggelse)
DETALJPLAN FÖR VALKÄRRA TORN	(flexibel plan)
DETALJPLAN FÖR CENTRALA NÄSÅKER	(mindre samhälle)
DETALJPLAN FÖR KV SLÄNDTRISSAN	(småhusområde)
DETALJPLAN FÖR KV VASSLAN	(industri)
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR HAMMAR—VÄSTERKOMSTA	(kraftledning)
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR BULLÅSBACKEN	(fritidsbebyggelse)
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NORA STADSKÄRNA	(bevarande)



Översikt skala 1:20 000



Perspektiv från söder.



Grundkarta med utgående kvartersgränser överkorsade. Planlagda kvarter är rasttrade.

Plankarta

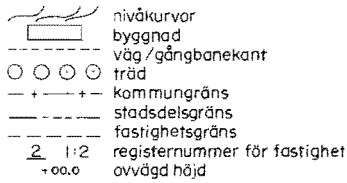
UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL)


Fastighetsregisterkarta nr 57, 67

Grundkartans beteckningar i de fall de förekommer:

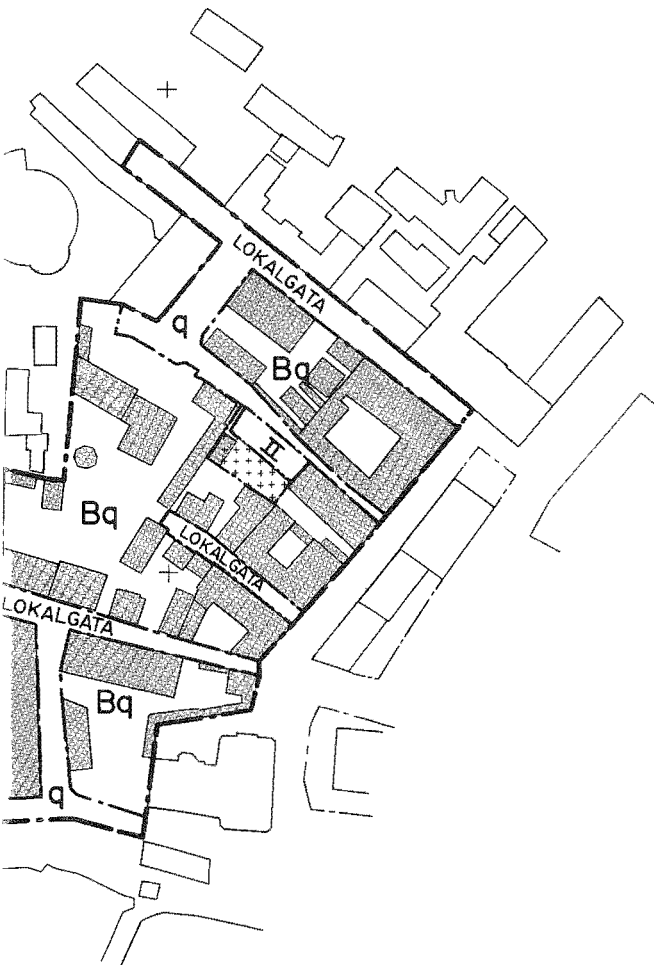


 nivåkurvor
 byggnad
 väg / gångbanekant
 träd
 kommungräns
 stadsdelsgräns
 fastighetsgräns
 2 1:2
 +00.0 registernummer för fastighet
 ovvåg höjd

Uppgifter om grundkartan:
 Koordinatsystem: ST 74 Mätclass II
 Höjdsystem: Stadens (RH00)
 Upprättad av stadsmättningsavdelningen den



 Skala 1:1000

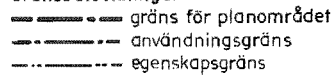


ckningar. Befintliga byggnader är rastreerade.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
 Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela området.

Gränsbeteckningar



 gräns för planområdet
 användningsgräns
 egenskapsgräns

Markanvändning

Endast angiven användning är tillåten

Allmän plats

I.LOKALGATA lokal trafik

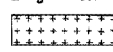
Kvartersmark

B bostäder

Utformning av allmän plats

Lokalgatorna skall ha en beläggning och belysning som är anpassad till miljön.

Begränsning av markens bebyggande


 marken får bebyggas endast med uthus och garage.

Placering, utformning, utförande

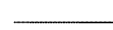
q Värdefull miljö. Ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny byggnad skall till placering och utformning överensstämma med befintlig byggnad. Garage får inte anordnas.

II högsta våningsantal

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar den 1 juli 2002

ILLUSTRATIONER


 befintlig byggnad

Detaljplan för del av

kv Sjömansberget mm

inom stadsdelen Saltsjön i Huvudstaden

Huvudstadens stadsbyggnadskontor
 Norra innerstaden

distriktschef

handläggare

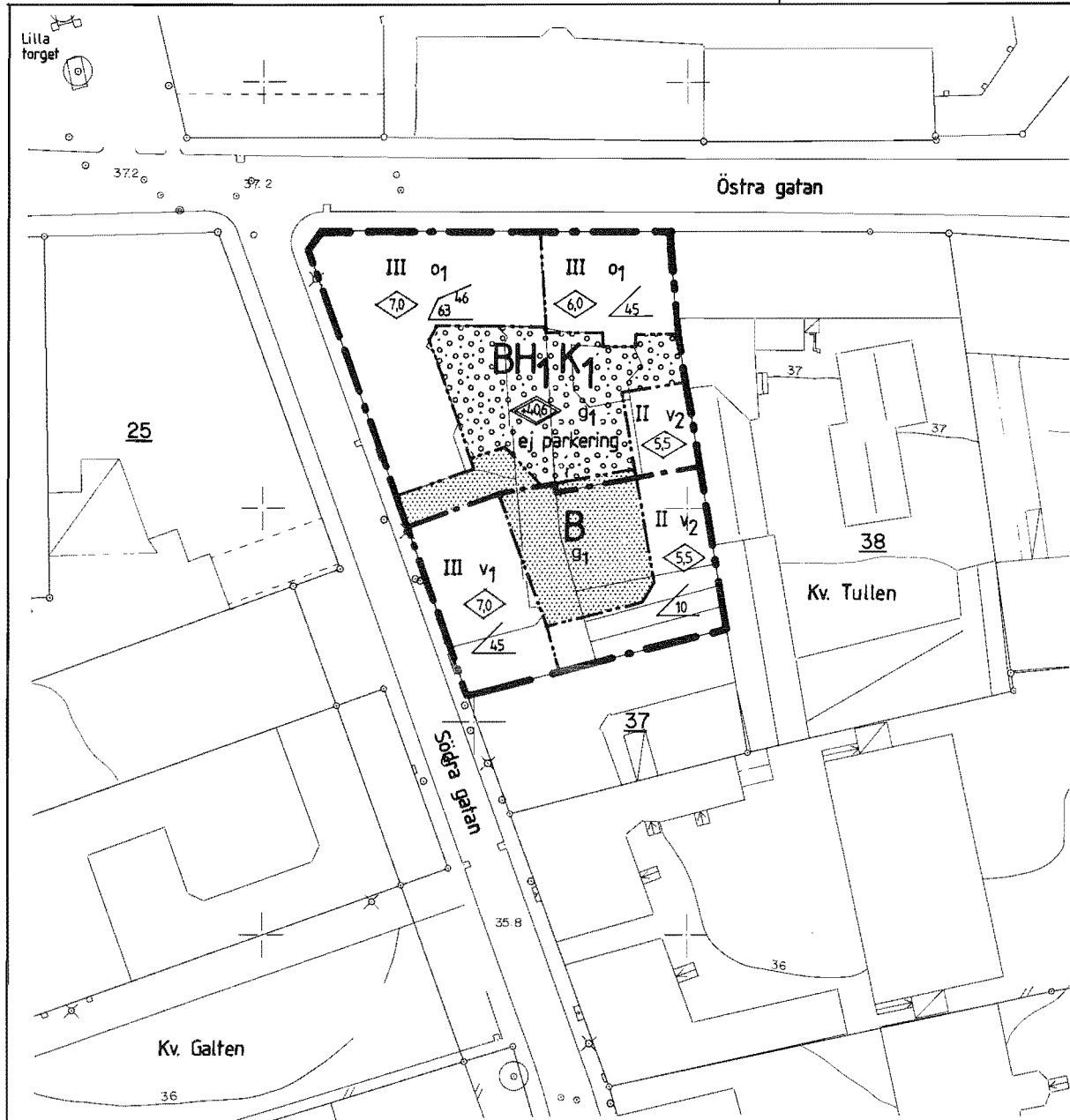
framlagd av BN...1987-00-00

godkänd av BN...1987-00-00

antagen av KF...1987-00-00

laga kraft ...1987-00-00

Dp 1234



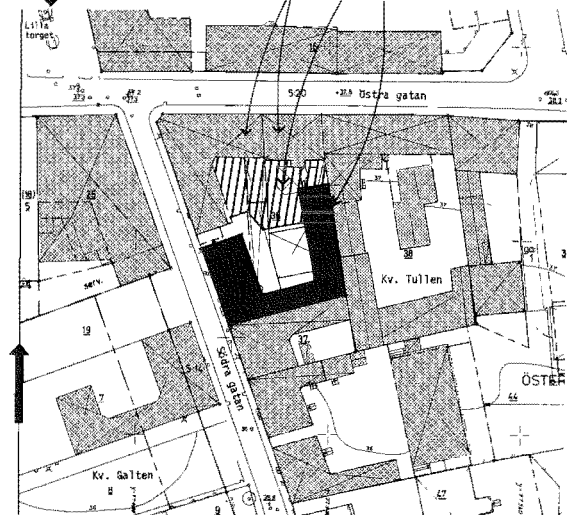
**BEFINTLIG
BEBYGGELSE**

SKALA 1:1000



**AVSEDD
BEBYGGELSE**

SKALA 1:1000



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD DEN 19 MARS 1987

STADSDIREKTÖREN

Fastighetsredovisningen aktuell 1987-03-19

Koordinatsystem: Söderstads kommuns

Mätclass: II

Skala 1:400

GRUNDKARTAN TILLHÖRANDE BETECKNINGAR

	fastighetsgräns
	byggnad numeriskt karterad
	skärmtak resp trappa
	staket
	plank
	kantsten med rännstensbrunn
	träd resp belysningsstolpe
	rutnätspunkt
	polygonpunkt resp brunn
	nivåkurvor
37.2	avvägd höjd
Kv. Tullen	kvartersnamn
36	nummer på fastighet med kvartersnamn

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen för hela planområdet.

GRÄNSER

	gräns för planområdet
	användningsgräns
	egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Endast angiven användning är tillåten. Kvartersmark.

B	bostäder
H₁K₁	handel och kontor i bottenvåningen

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	mark som inte får bebyggas
	mark som får byggas över med planterbart bjälklag
g₁	marken skall vara tillgänglig för gemensam parkeringsplats och friytor för lek och rekreation

MARKENS ANORDNANDE

ej parkering	parkeringsplats får inte anordnas
---------------------	-----------------------------------

UTFÖRNING

Endast angiven utförning tillåten.

II, III	högsta antal våningar
	högsta byggnadshöjd i meter
	högsta totalhöjd i meter över kommunens nollplan
	högsta taklutning i grader
	mansardtak med lutningar i grader
V₁	entré mot gatan
V₂	vind får ej inredas

OMBYGGNAD

o₁	vid ombyggnad behöver hiss inte installeras
----------------------	---

VARDEFULL MILJÖ

Planområdet utgör en värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Bygglov till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning får inte ges förrän en fastighetsplan vunnit laga kraft, vari prövats den i planen angivna gemensamhetsanläggningen.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Övriga utställningshandlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Gällande stadspan

DETALJPLAN FÖR
DEL AV Kv. TULLEN
SÖDERSTADS KOMMUN

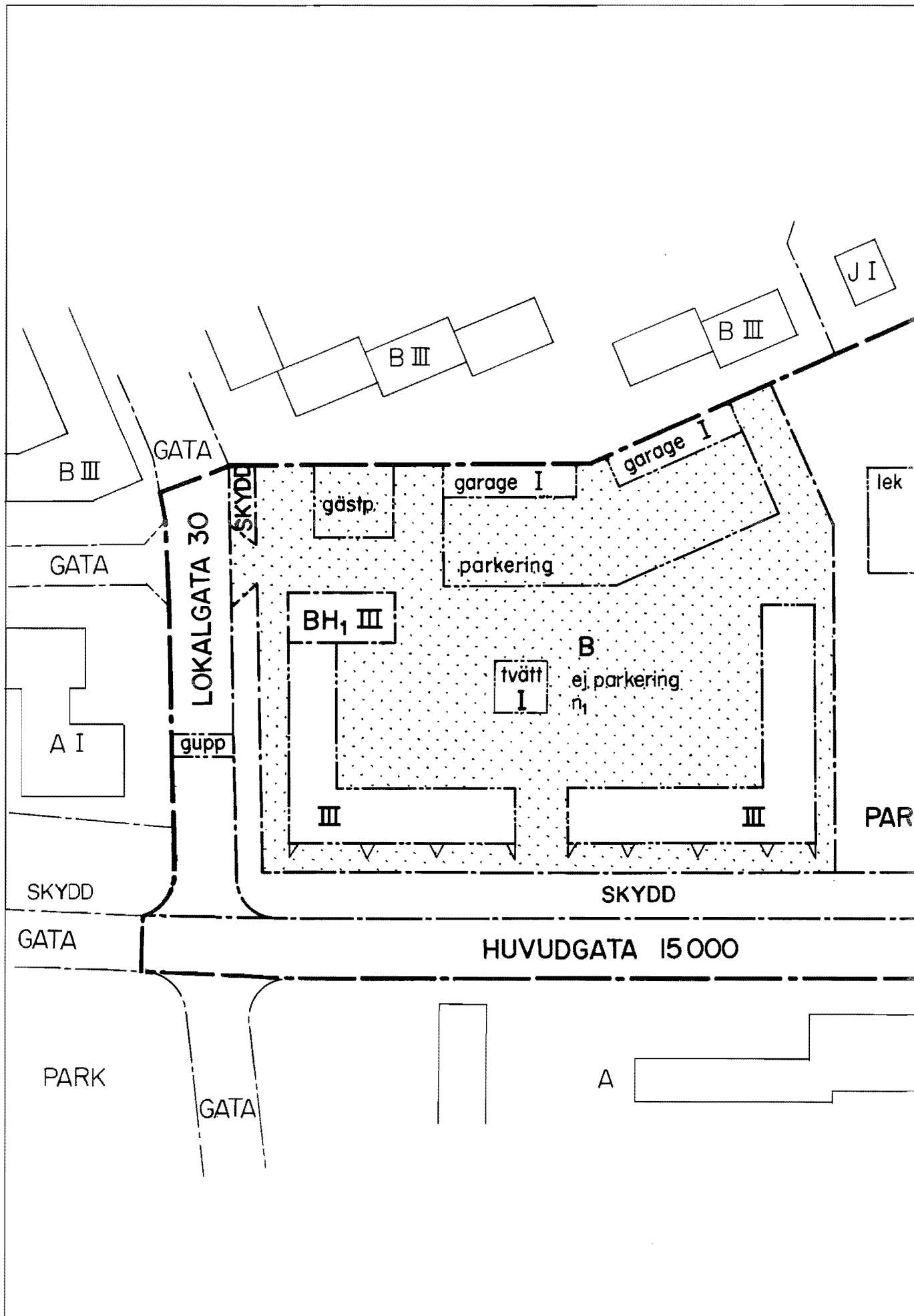
UPPRÄTTAD 1987-07-15

STADSBYGGNADSDIREKTÖR

PLANARKITEKT

SKALA
(1:400)





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Markanvändning

Allmän plats	
HUVUDGATA 15.000	Trafik mellan områden. Högsta flöde 15.000 fordon per årsmedeldygn
LOKALGATA 30	Lokal trafik. Högsta hastighet 30 km/tim
PARKERING	Parkeringsplats
PARK	Anlagd park
BOLL	Anlagd bollplan
SKYDD	Skydd mot störning
Kvartersmark	
B	Bostäder
H ₁	Handel i bottenvåning

Utformning av allmän plats

gupp	Farthinder
lek	Lekplats

Begränsning av markens bebyggande

.....	Marken får inte bebyggas
-------	--------------------------

Markens anordnande

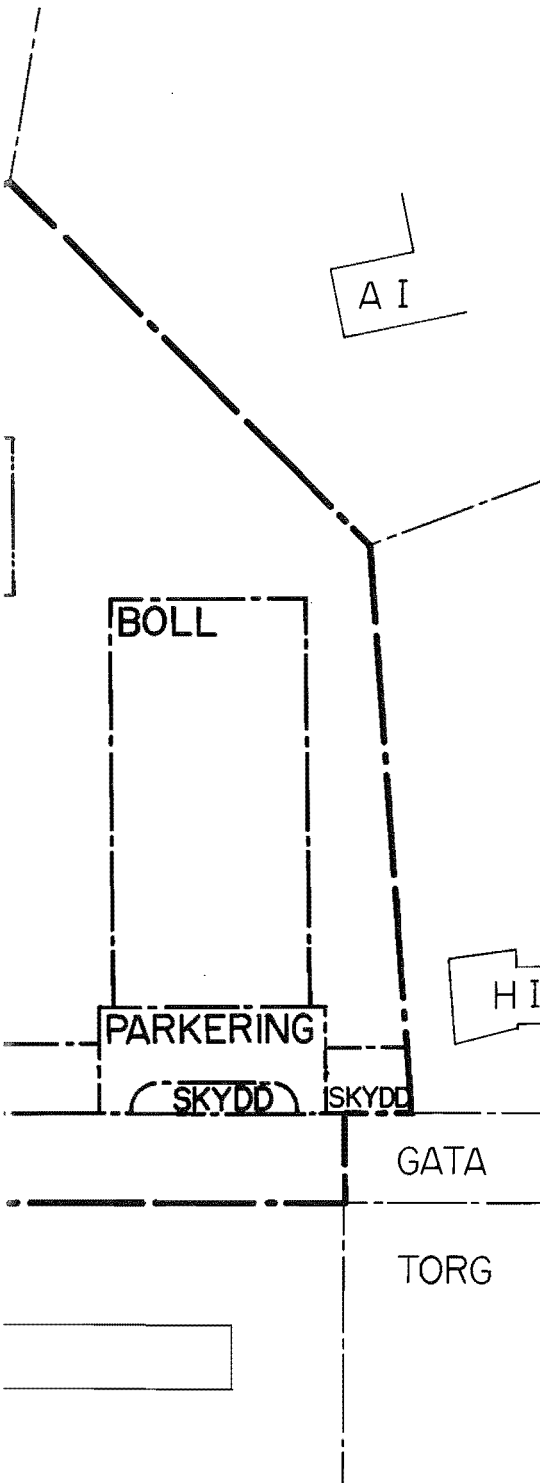
parkering	Parkeringsplats för boende skall finnas
gästparkering	Parkeringsplats för gäster skall finnas
ej parkering	Parkeringsplats får inte anordnas
garage	Garage får anordnas
tvätt	Tvättstuga och närlokal får anordnas
n ₁	Minst en tiondedel av den obebyggda marken skall vara lämplig för utevistelse

Placering, utformning, utförande

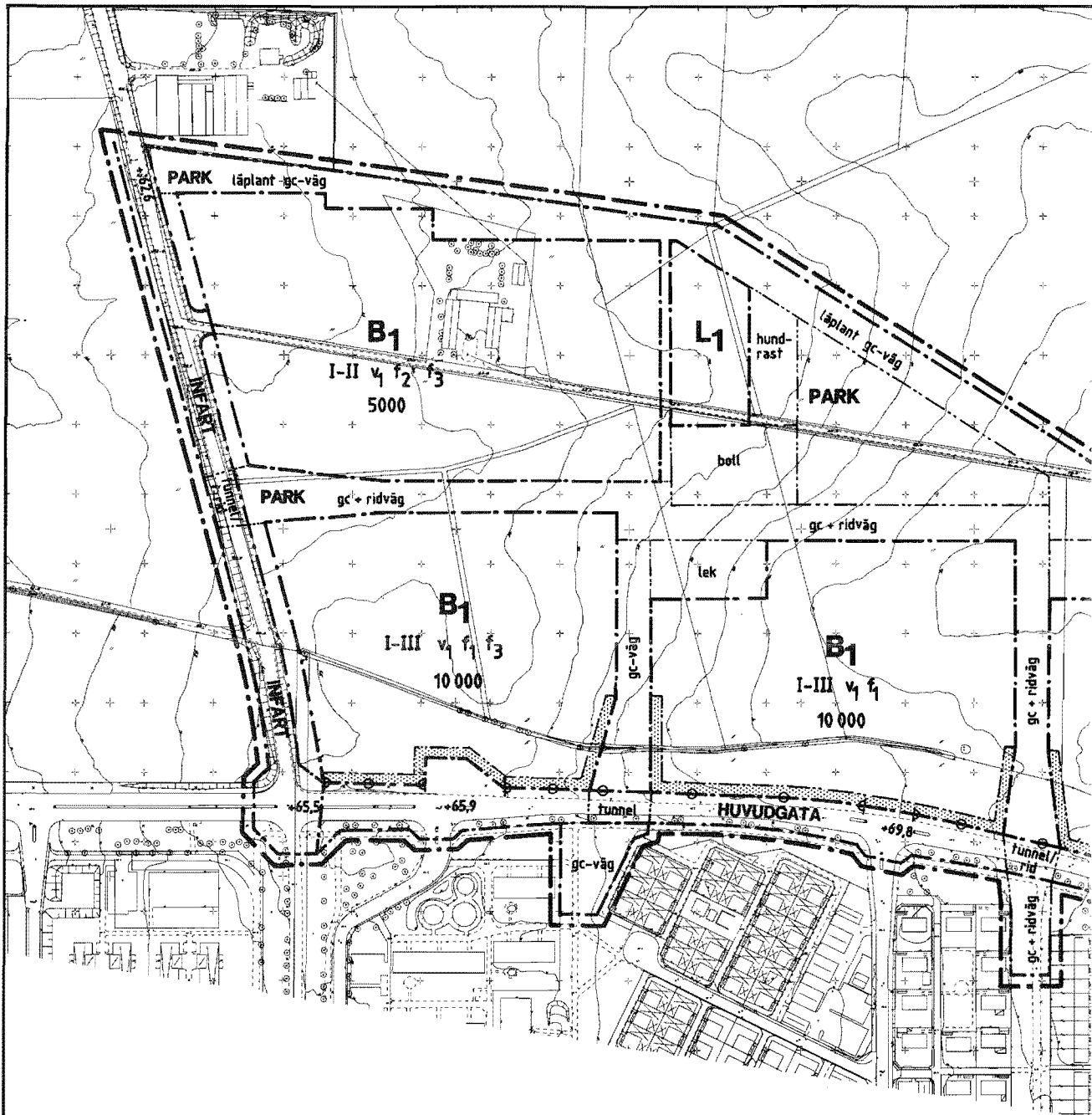
I, III	Högsta antal våningar
△ △ △	Fasaden skall dämpa minst 30 dBA
Lägenhetsfördelningen skall vara: 50% 2 r o k, minst 25% 3 r o k eller större.	

Administrativa bestämmelser
















Planens genomförandetid slutar den 1 mars 1993.

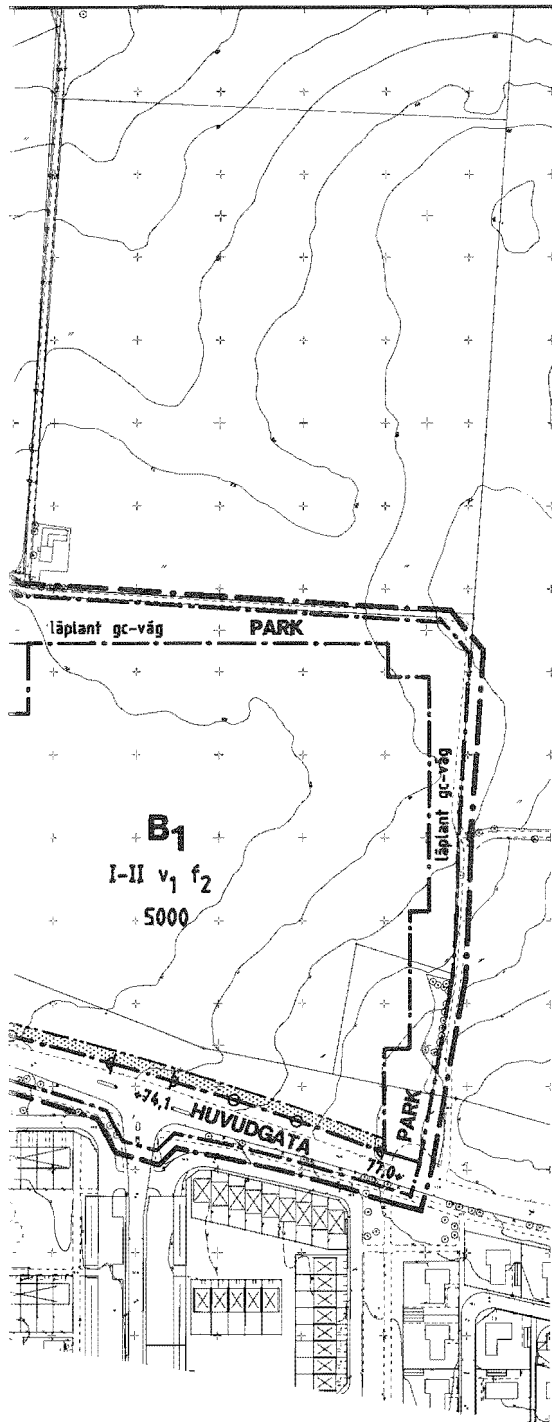


Detaljplan för
del av **Sala Hage**



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

-  Traktgräns
-  Fastighetsgräns
-  Staket, plank
-  Väg
-  Bäck
-  Åkerkant, dike
-  Nivåkurvor
-  Kraftledning
-  Bostadshus
-  Uthus
-  Häck
-  Avvägd höjd på vägbanan
-  Barrträd
-  Lövträd
-  Skärmtak



DETTA EXEMPEL ÄR KONSTRUERAT
UTIFRÅN EN REALISTISK BAKGRUND.
DET FINNS INGA AKTUELLA KOM-
MUNALA FÖRSLAG SOM GRUND

PLANKARTA GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet om inte annat anges.

1. Användning av allmän plats

Endast angiven användning är tillåten

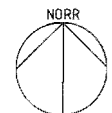
- INFART: Infartstrafik
- HUVUDGATA: Trafik mellan områden.
- PARK: Anlagd park

2. Användning av kvartersmark

- B₁: Bostäder, lägenhetsdager och tillhörande garage och parkeringsplatser
- L₁: Odlingslotter

3. Utformning av allmän plats

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet
- lek: Lekplats
- boll: Mindre bollplan
- hundrast: Hundrastplats
- läplant: Hög, tät, läskapande vegetation
- gc-väg: Gång- och cykelväg
- gc+ridväg: Gång- och cykelväg med parallell ridväg
- tunnel: Tunnel för gång- och cykelväg
- tunnelrid: Tunnel för gång- cykel- och ridväg



4. Utnyttjandegrad

- 000: Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter inklusive garage

5. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas

6. Markens anordnande

- Utfart får inte anordnas över denna gräns

7. Placering, utformning, utförande

- I - III: Lägsta och högsta antal våningar
- v₁: Vind får ej inredas
- f₁: 1/3 av lägenheterna i trevåningshus med hiss, 1/6 av lägenheterna i envåningshus, övriga lägenheter i tvåvåningshus.
- f₂: Minst 1/3 av lägenheterna i envåningshus
- f₃: Fasad utförs så att buller inomhus ej översäger 30 dB(A)

Inom hela planområdet skall bebyggelsen ha ett enhetligt formspråk med samordnat material och färgval. Taklutning skall vara 27 grader.

8. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

DETALJPLAN

Reglerar markanvändning och byggande enl. PBL

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

ANTAGANDEHANDLING

Övriga antagandehandlingar:

- Beskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Utåtande efter utställning

VALLKÄRRATORN 4:6

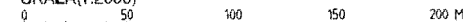
LUNDS KOMMUN, MALMÖHUS LÄN

1987-07-15 REV. 1987-09-25

STADSBYGGNADSCHEF

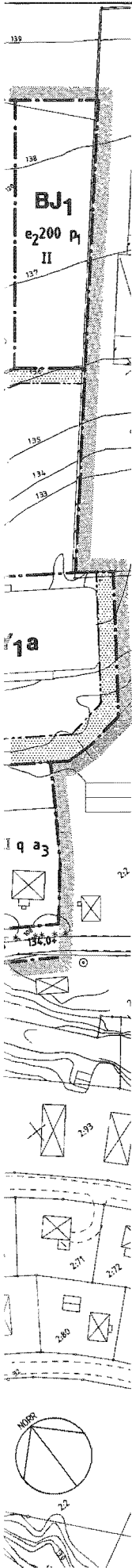
PLANINGENJÖR

SKALA (1:2000)



Beslutsdatum	Sign
Bn godkännande	
Antagande	
Lagakraftvinnande	





GRUNDKARTA NÄSÅKERS SAMHÄLLE

Kommun	Län
Sollefteå	Västernorrland
Registreringsområde	
Ädalsliden	

Upprättad genom digitalisering och komplettering från äldre kartmaterial 1987-01

Åke Kvarn
Åke Kvarn
Distriktsingenjör

BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Staket, plank
- Väg
- Back
- Åkerkant, dike
- Nivåkurver
- Kraftledning
- Beslutshus
- Uthus
- Hack
- Avvägd höjd på vägbanan
- Harrträd
- Lavved
- Skärmarck

Skala	Mätklass	Beteckningsstandard
1:1000	III	TFA
Koordinatsystem i plan		Koordinatsystem i höjd
Rikets 6. och reg 11		RH 00

PLANKARTA GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns, gränsen ligger i rasterets innerkant
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet om inte annat anges.

1. Användning av allmän plats

Endast angiven användning är tillåten

- INFART 60** Infartstrafik med en högsta hastighet av 50 km/h.
- HUVUDGATA 60** Trafik mellan områden med en högsta hastighet av 50 km/h.
- LOKALGATA** Lokal trafik.
- TORG** Gångtrafik, handel och publik verksamhet.
- PARK** Anlagd park
- LEK** Anlagd lekplats
- NATUR** Naturområde

2. Användning av kvartersmark

- A** Allmänt ändamål
- B** Bostäder
- B₁** Servicebostäder för äldre
- BH** Bostäder och handel
- BH₁** Bostäder och handel, handel endast i gatuplanet.
- BH₂** Bostäder och handel, dock ej livsmedelsförsäljning.
- BK** Bostäder och kontor
- BJ₁** Bostäder och småindustri eller hantverk som ej stör omgivningen.
- C₁** Frikyrklig samlingslokal
- C₂** Konferenshotell
- E₁** Transformatorstation
- E₂** Brandstation
- E₃** Värmepumpstation
- G₁** Bilservice samt försäljning av besuin- och bilutbehör. Högst 10 kvadratmeter lokalarea får användas till livsmedelsförsäljning.
- H** Handel
- J₁** Småindustri
- P₁** Personbilsparkering
- R₁** Hembygdsgränd
- S₁** Förskola eller fritidshem
- T₁** Bussterminal
- Y₁** Ishockeyplan

3. Användning av vattenområden

- W** Öppet vattenområde
- WE₁** Värmepumpanläggning

4. Tillfällig markanvändning

- L₁** Även lanbruk till 1995-12-31
- NATUR** Även naturområde till 1992-12-31

5. Utformning av allmän plats

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- 1.75 6.5 1.75 Bredder på gångbana, körbana och skiljeremisor
- bolplan** Bollplan med gräsyta

6. Utnyttjandegrad

- e₁₀₀₀** Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea i kvadratter
- e₂₀₀₀** Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet
- e₃** Högst en fjärdedel av fastighetens areal får bebyggas
- e₄** På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och högst tre uthus uppföras

7. Begränsning av markens bebyggande

- g** Marken får inte bebyggas
- u** Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

8. Markens anordnande

- n₁** Parkeringsplats får anordnas
- n₂** Träden skall bevaras
- n₃** Vegetationen skall bibehållas som erosionskydd
- n₄** Parkeringsplats får inte finnas
- U** Utfart får inte anordnas över denna gräns

9. Placering, utformning, utförande

- P₁** Byggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet och minst 6,0 meter från gräns mot gata. Uthus får dock placeras närmare grannfastighet efter grannes medgivande
- P₂** Byggnad skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot gata
- P₃** Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot gata, garage skall placeras minst 6,0 meter från gräns mot gata.
- 0.0** Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter
- l-II** Högsta antal våningar
- v₁** Endast friliggande hus
- v₂** Endast parhus
- v₃** Endast radhus
- v₄** Souveränneryvning får anordnas
- f₁** Fasad skall vara putsad
- d_{1.0}** Största djup i meter för dränerande ingrepp
- b₁** Endast källarlösa hus
- q** Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.
- q₁** Byggnaden får ej rivas

10. Störningsskydd

- m₁** För omgivningen störande verksamhet får inte förekomma. Bullernivån vid kvartersgränsen får inte överstiga 55 dB(A)

11. Administrativa bestämmelser

- a** Allmänt ändamål. Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in marken enl PBL.
- a₁** Genomförandetiden börjar 1993-01-01 och slutar 1997-12-31
- a₂** Bygglov krävs inte för mindre tillbyggnader. Dock krävs medgivande av berörda grannar.
- a₃** Bygglov krävs även för omfäring av byggnader

DETTA EXEMPEL ÄR KONSTRUERAT UTFRÅN EN REALISTISK BAKGRUND. DET FINNS INGA AKTUELLA KOMMUNALA FÖRSLAG SOM GRUND

DETALJPLAN PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Reglerar markanvändning och byggande enl. PBL

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Beskrivning
- Genomförande-beskrivning
- Samrådsredogörelse
- Program
- Grundkarta
- Fastighetsföretäckning

CENTRALA NÄSÅKER	
SOLLEFTEÅ KOMMUN, VÄSTERNORRLANDS LÄN	
1987-10-15	
Upprättat av VBB i Sundsvall	
Clas Breitholtz Arkitekt SAR	Hans Gillgren Arkitekt SAR
Skala (1:1000)	0 10 50 100 M



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Gränsbeteckningar

- linje, som på kartan ligger 3mm utanför planområdet
- - - användningsgräns
- egenskapsgräns
- gräns för byggnad
- *— utgående gräns

Markanvändning

Endast angiven användning är tillåten

- Allmän plats
- LOKALGATA lokal trafik
 - PARK anlagd park med gång- och cykelväg
 - 30 lokalgata med en högsta hastighet av 30 km/tim.

- Kvartersmark för allmänt ändamål
- E transformatorstation
 - S skola, friliggande barnstuga

- Kvartersmark för enskilt ändamål
- B bostäder

- Utformning av allmän plats
- +0,0 föreskriven höjd över nollplanet

- Begränsning av markens bebyggande
- x marken får inte bebyggas
 - x marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

- Markens anordnande
- n ytparkering får anordnas
 - n1 ytparkering eller garagebyggnad får anordnas

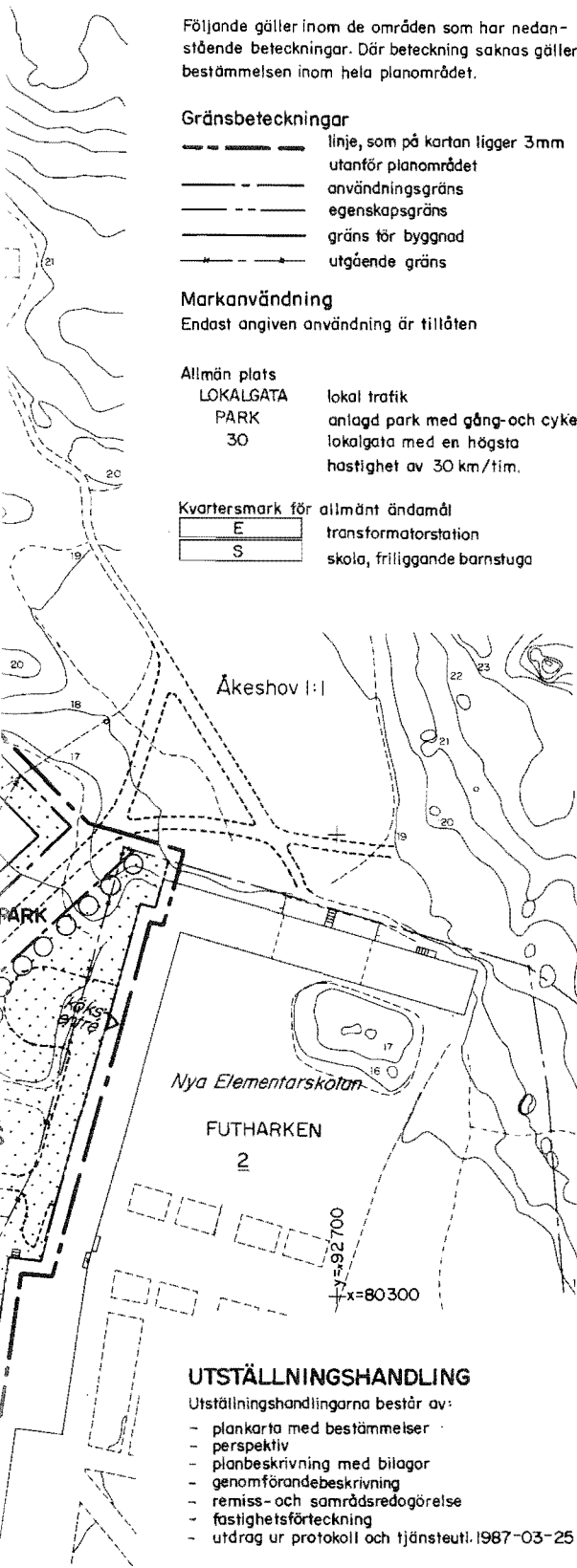
- Utformning
- I II högsta antal våningar
 - Tak på bostadshus och barnstuga skall utformas med sadeltak.
 - Högsta taklutning 30 grader.
 - Minsta taklutning 15 grader.

- Utförande
- Fasader skall utföras av trä.
 - Tak på bostadshus och barnstuga skall utföras av rött tegel.

- Administrativa bestämmelser
- Genomförandetiden slutar den 31 december 1993.

ILLUSTRATIONER

- illustrationslinje
- ○ ○ ○ illustrerade träd
- lekgård
- barnstuga



Detaljplan för
kv Sländtrissan mm
inom stadsdelen Norra Ängby, Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Västerort
1987-05-19

Bertil Andersson
Bertil Andersson
distriktschef

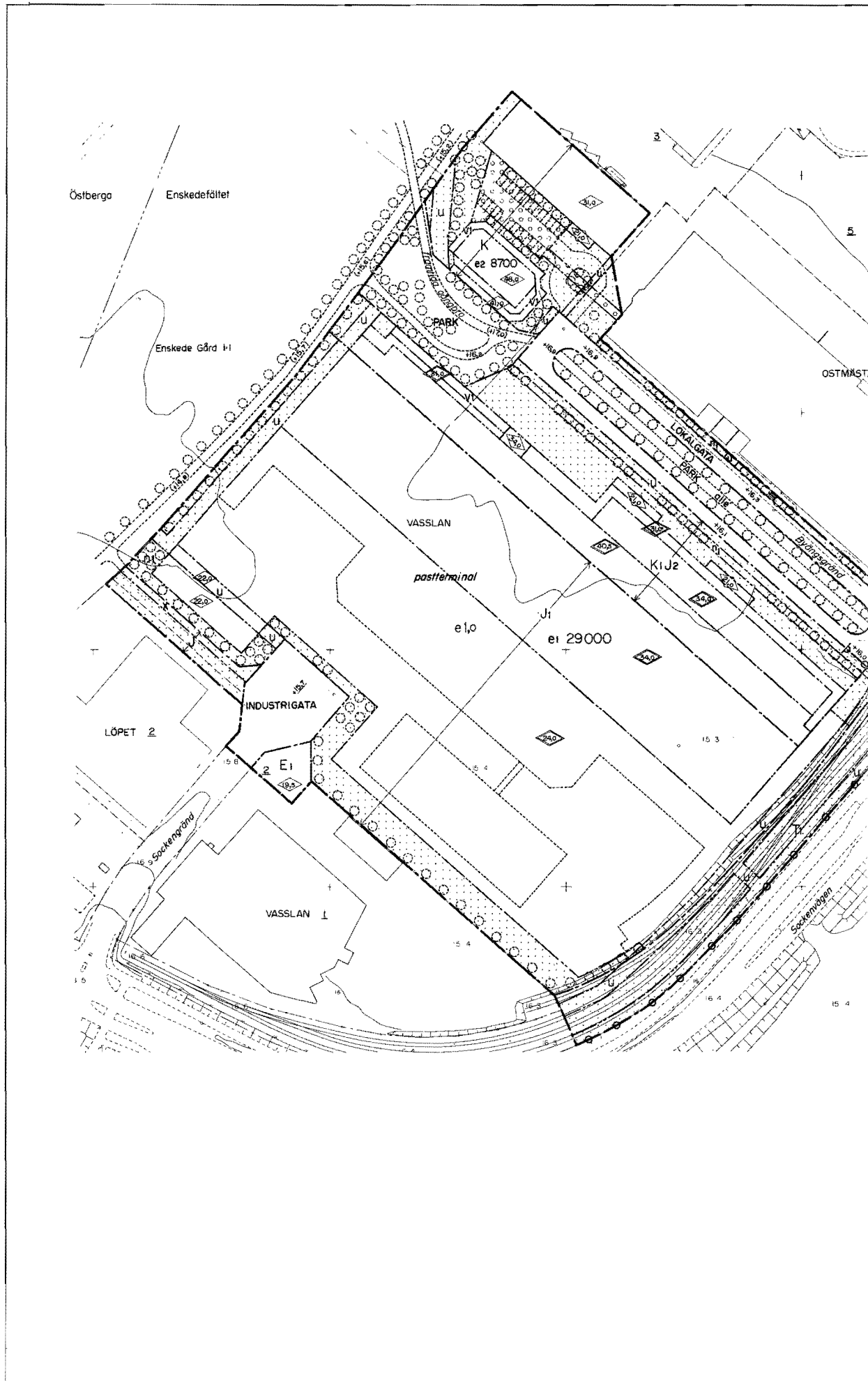
Britt-Marie Salmén
Britt-Marie Salmén
handläggare

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Utställningshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
 - perspektiv
 - planbeskrivning med bilagor
 - genomförandebeskrivning
 - remiss- och samrådsredogörelse
 - fastighetsförteckning
 - utdrag ur protokoll och tjänsteutl. 1987-03-25

- Detaljplanen
- godkänd av BN.....
 - antagen av KF.....
 - laga kraft.....

Dp 8447



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- — — — — gräns för planområdet
- — — — — användningsgräns
- — — — — egenskapsgräns

Markanvändning

- Allmän plats
- INDUSTRIGATA industritrafik
 - LOKALGATA lokaltrafik
 - PÄRK anlagd park

Kvartersmark för allmänt ändamål

- E1 enidstasjon
- T1 spårtrafik

Kvartersmark för enskilt ändamål

- J Industri
- J1 postterminal, industri
- K kontor
- K1JE kontor, restaurang, post, vissa terminalfunktioner

Utformning av allmän plats

- vaa föreskriven höjd över nollplanet
- alle planterade träd, gång- och cykelväg
- spår järnvägsspår i gata

Utnyttjandegrad

- e0,0 högsta exploateringsgrad i bruttoarea
- avan mark per fastighetsarea
- e1 000 största byggnadsarea i m²
- e2 000 största bruttoarea i m² avan mark

Begränsning av markens bebyggande

- marken för inte bebyggas
- marken för underbyggs körbart
- u marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- z marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik

Markens anordnande

- nt trädplantering skall utföras
- utffart för ej anordnas

Utformning, utförande

- högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Ovan angiven totalhöjd för endast anordnas utrymmen för lanterniner och hissmaskinrum

- vi arkad skall anordnas. Arkadens underkant för ej understiga nivån 20,5 meter över nollplanet

Endast en källarvåning får utföras. Dränerande ingrepp får ej utföras under nivån 14,5 meter över nollplanet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 31 december 2001

ILLUSTRATIONER

- illustrationslinje
- illustrationstext
- illustrerat träd
- illustrerad höjd

UPPLYSNINGAR

- Till planen här förutom denna plankarta:
 - planbeskrivning med illustrationer
 - genomförandebeskrivning
 - grundkarta med sammanställning av gällande planer

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL)

Fastighetsregisterkarta nr 95, 96, 105, 106

Grundkartans beteckningar:

- nivåkurvar
- byggnad
- väg / gångbänk
- fastighetsgräns
- 2, 11 registernummer för fastighet
- 000 avvägd höjd

Uppgifter om grundkarta:

- Koordinatsystem ST 74 Mätklass II
- Höjdsystem: Stadens (RH 00)
- Upprättad av stadsplaneringsavdelningen den

ID 0 50m
Skala 1:1000

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Utställningshandlingarna består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning med illustrationer
 - genomförandebeskrivning
 - fastighetsfärdteckning
 - samrådsyttrande
 - grundkarta med sammanställning av gällande planer

Detaljplan för
kv Vasslan mm
i stadsdelen Enskedefältet, Stockholm

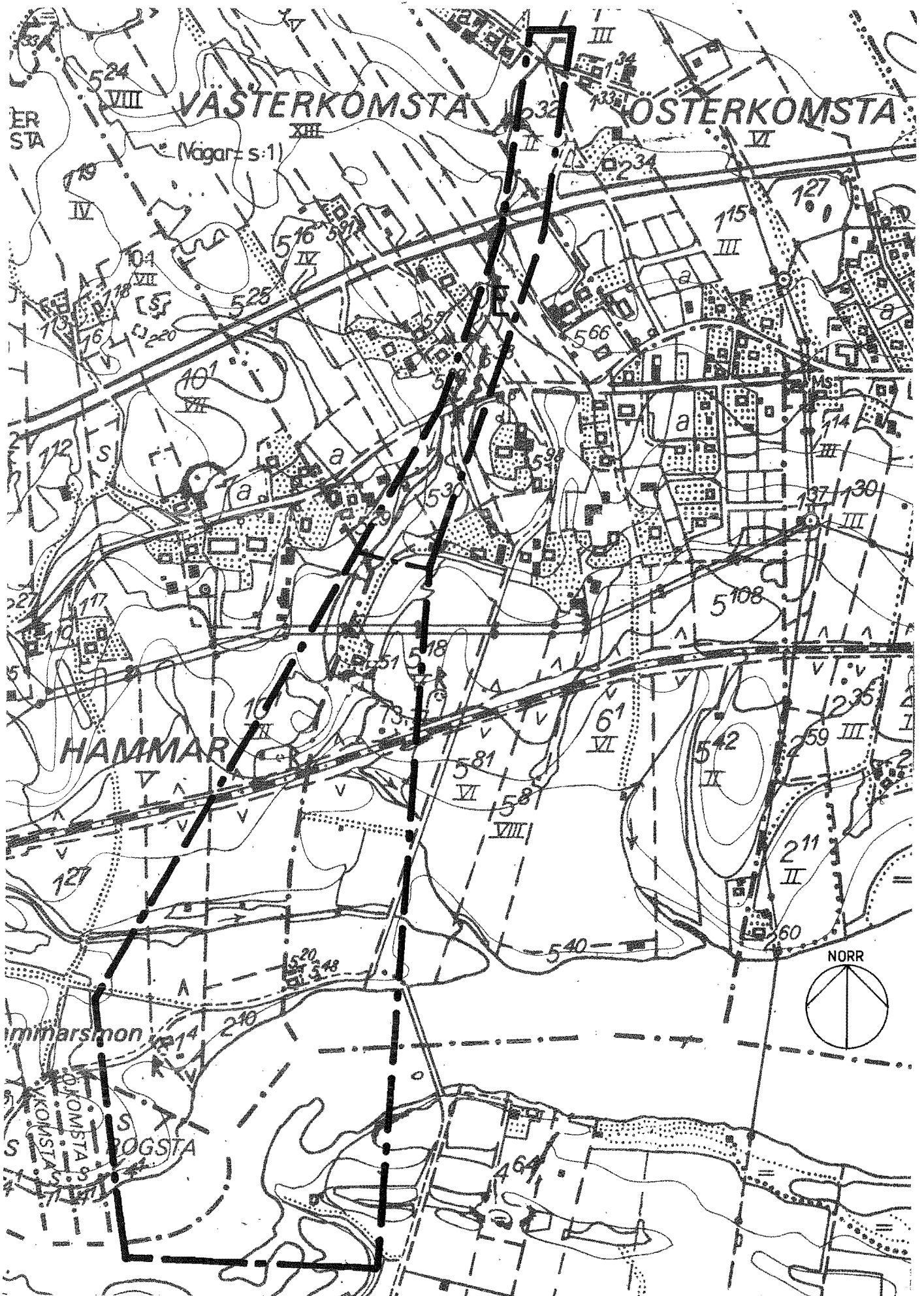
Stockholms stadsbyggnadskontor
Östra säterort
1987-06-09

Sten Hildebrand
distriktschef



Anne-Marie Nyström
handläggare

- framlagd av BN.....
- godkänd av BN.....
- ontogen av
- laga kraft

Dp 8490



GRÄNSBETECKNINGAR

-  Gräns för bestämmeområdet
 Användningsgräns

BESKRIVNING

I kommunens översiktsplan är redovisat ett utrymme för den framtida 220 kV-kraftledningen mellan Krångede och Ljusdal. Ledningen planeras tas i drift hösten 1993. Ledningen skall korsa Ljungan och Europaväg 75, där kommunens mer tätbebyggda delar finns, vid Hammar-Västerkomsta. Se i övrigt översiktsplanen för Fränstaområdet.

Det område som på denna karta betecknats med E utgör en känslig passage för den planerade ledningssträckningen mellan relativt tät randbebyggelse och ett område som är avsett för en framtida utbyggnad av Fränsta tätort.

Söder om detta område finns utrymme för några alternativa sträckningar, slutlig ställning har ännu inte tagits till vilken som bör genomföras. Det är angeläget att tills vidare hålla möjligheten öppen för flera alternativ och föra en diskussion med kraftbolaget Aforsens Kraft AB om varje ny lokalisering av i första hand bebyggelse tills beslut fattats om den slutliga sträckningen.

Inom hela det på kartan avgränsade bestämmeområdet är det således angeläget att förhandspröva tillkomsten av nya byggnader så att olämpliga lokaliseringar kan undvikas.

BESTÄMMELSER

GRUNDRAGEN I MARKENS ANVÄNDNING

Det område som är betecknat med E utgör reservat för en framtida 220 kV kraftledning. Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av en sådan anläggning.

UTÖKAD BYGGLOVPLIKT

Inom hela bestämmeområdet krävs bygglov även för att uppföra nya ekonomibygnader för jordbrukets och skogsbrukets behov.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Övriga utställningshandlingar:

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

OMRÅDESBESTÄMMELSER

HAMMAR – VÄSTERKOMSTA

FRÄNSTA, ÅNGE KOMMUN

UPPRÄTTADE 1987-09-01

DETTA EXEMPEL ÄR KONSTRUERAT
UTIFRÅN EN REALISTISK BAKGRUND.
DET FINNS INGA AKTUELLA KOM-
MUNALA FÖRSLAG SOM GRUND







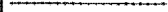












Stadsarkitekt

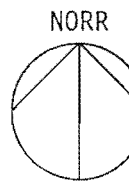
Planarkitekt

Skala 1:5000

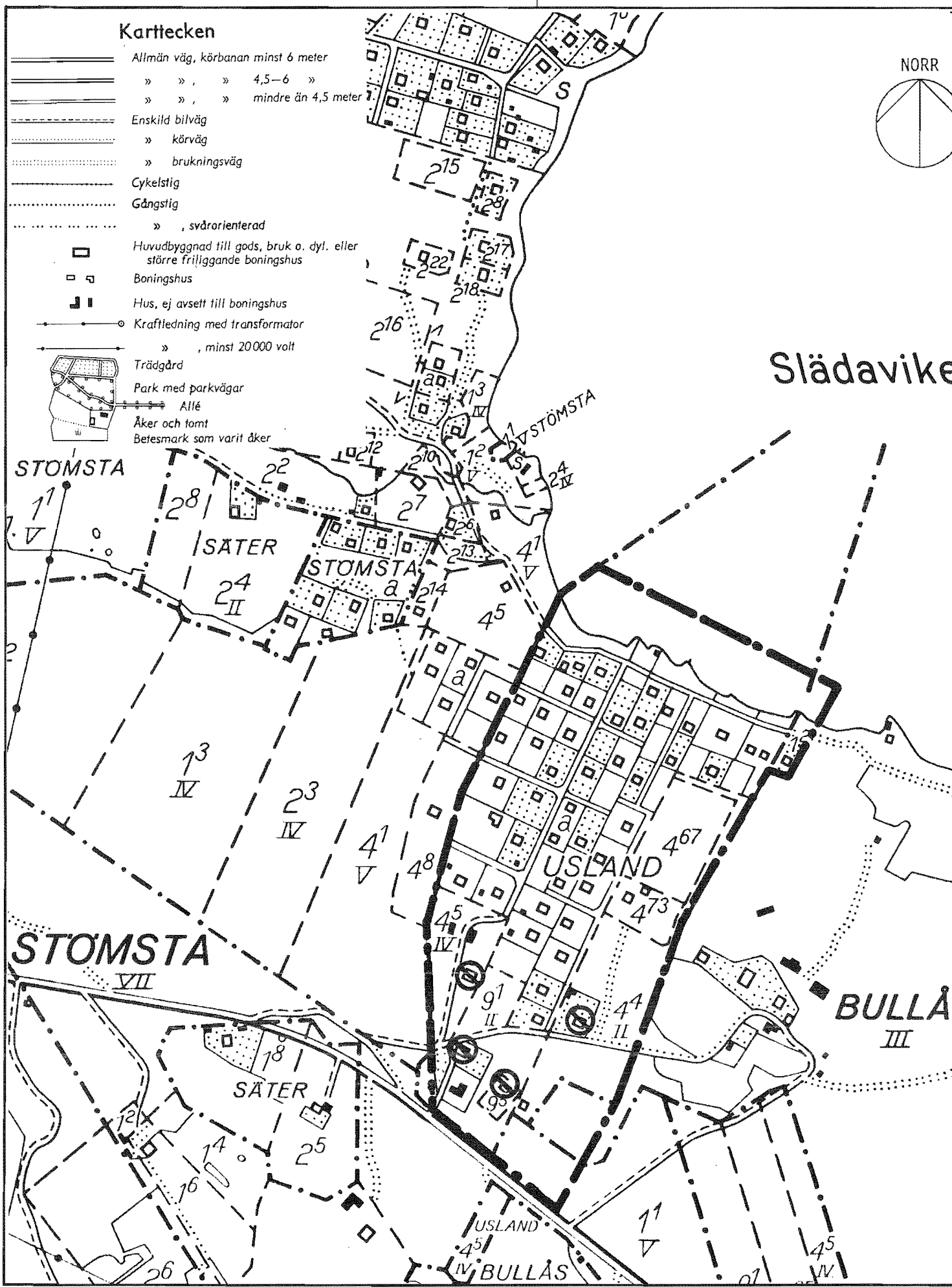
(Kartunderlaget är en förstoraad och grårastrerad ekonomisk karta, fastighetsredovisningen är ej aktuell, se särskild prel fastighetsförteckning)

Karttecken

-  Allmän väg, körbanan minst 6 meter
-  » » » 4,5-6 »
-  » » » mindre än 4,5 meter
-  Enskild bilväg
-  » körväg
-  » brukningsväg
-  Cykelstig
-  Gångstig
-  » , svårorienterad
-  Huvudbyggnad till gods, bruk o. dyl. eller större friliggande bostadshus
-  Bostadshus
-  Hus, ej avsett till bostadshus
-  Kraftledning med transformator
-  » , minst 20 000 volt
-  Trädgård
-  Park med parkvägar
-  Allé
-  Åker och tomt
-  Betesmark som varit åker



Slädavike



GRÄNSBETECKNINGAR

----- Gräns för bestämmelse-
området

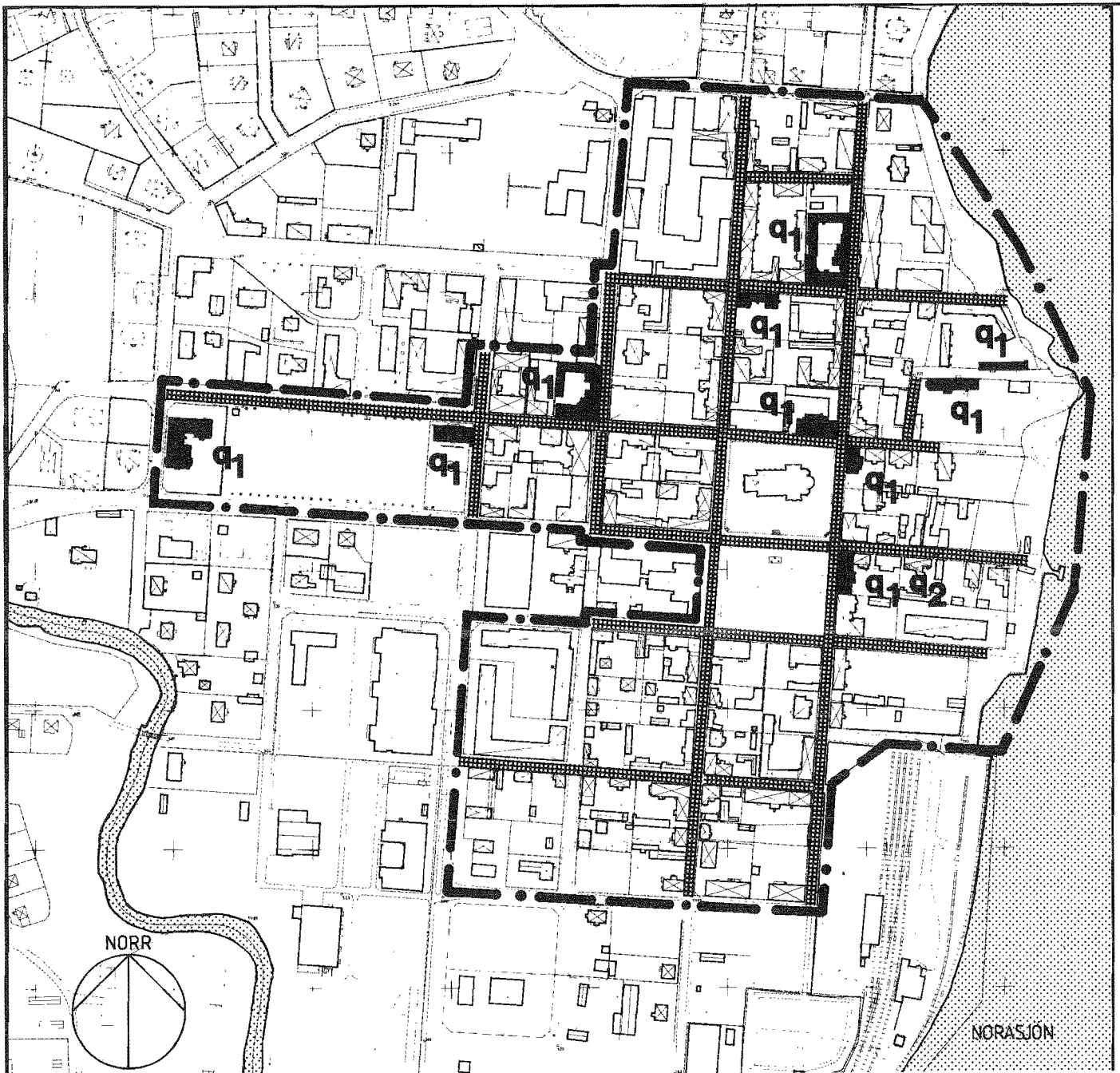
DETTA EXEMPEL ÄR KONSTRUERAT
UTIFRÅN EN REALISTISK BAKGRUND.
DET FINNS INGA AKTUELLA KOM-
MUNALA FÖRSLAG SOM GRUND

BESTÄMMELSER

Storleken på fritidshus.
På varje tomt får endast finnas en(1)
huvudbyggnad. Dess bruksarea får inte
överstiga 75 m². Gäststugor och andra
uthus får sammanlagt ha högst 30 m²
bruksarea.

⊘ Permanentbostadshus, som inte om-
fattas av ovanstående bestämmelser.

<p>OMRÅDESBESTÄMMELSER Upprättade med stöd av Plan- och bygglagen,PBL</p> <p>BESTÄMMELSE- KARTA</p>	<p>SAMRÅDSHANDLING Övriga samrådshandlingar: ■ Beskrivning ■ Fastighetsförteckning</p>
<p>BULLÅSBACKEN ALNÖ,SUNDSVALLS KOMMUN</p>	
<p>1987-08-01</p>	
<p>STADSBYGGNADSCHEF</p>	<p>PLANARKITEKT</p>
<p>SKALA 1:5000</p>	



UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

Vid ombyggnad skall gatans körbana, i den omfattning som framgår av skraffering på karta, beläggas med smågatsten. Trottoaren skall beläggas med släta betongplattor.

Gatubelysningen inom området skall bestå av svartmålade lyktor på stolpe eller konsolarm. Glödlampor (eller motsvarande ljusfärg) skall användas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE AV BYGGNADER

Placering

Vid nybyggnad eller tillbyggnad utmed gata skall byggnaden förläggas i gatuliv.

Utformning

Byggnad skall ges en enkel rektangulär planform eller sammanfogas av byggnadsdelar med sådan form.

Bostads- och förrådsentréer skall förläggas mot gården.

Byggnad skall förses med sadeltak med lutning 25-30°. forts.

BETECKNINGAR

—•— Gräns för bestämme-
området

□ Befintliga byggnader

■ Byggnader markerade
med q₁ och q₂

forts.
Fönster skall placeras i fasadliv. Formen skall vara stående rektangulär med en bredd av 1,0 - 1,2 meter och en höjd av 1,4 - 1,7 meter.

Fasadmaterial skall vara trä eller puts.

Takmaterial skall utgöras av rött lertegel.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För byggnader markerade med q_1 gäller dessutom följande:

Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Byggnaden får ej rivas.

För byggnader markerade med q_2 gäller dessutom följande:

Vid invändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Planlösning skall i allt väsentligt bibehållas. Flyttning av väggar eller dörrar får ej ske.

Eldstäder får ej tas bort eller ändras.

Snickeridetaljer såsom socklar, taklister, dörrar, foder, trappor och skåpinredningar skall bibehållas eller ersättas med nya i originalutförande.

Befintliga golvbeläggningar skall bibehållas eller ersättas med nya i originalutförande.

Innerväggar och innertak får ej skivbeklädas. Vid renovering skall väggar och tak pappspännas.

UTÖKAD LOVPLIKT

För området gäller att lovplikten utökas till att gälla

- Rivning
- Utbyte av fasadmaterial
- Utbyte av takmaterial
- Omfärgning av fasad
- Utbyte, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar
- Ändring eller nybyggnad av skorstenar, huvar o dyl
- Schaktning, fyllning och trädfällning

För byggnader markerade med q_1 skall även följande åtgärder vara lovpliktiga

- Ommålning av fasader, tak och snickerier
- Ommurning av skorstenar
- Omputsning av socklar
- Utbyte av fasaddetaljer såsom balkongräcken, utsmyckningar m m

För byggnader markerade med q_2 skall även följande åtgärder vara lovpliktiga

- Ändring av planlösning
- Ändring av eldstäder
- Ändring av inredningsdetaljer såsom golvsocklar, taklister, dörrar, dörr- och fönsterfoder, trappor, skåpinredning
- Ändring av golvbeläggning, innerväggar och innertak

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Övriga utställningshandlingar:
- Beskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Fastighetsförteckning

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NORA STADSKÄRNA NORA KOMMUN, ÖREBRO LÄN

UPPRÄTTADE 1987-08-01

Stadsarkitekt

Planarkitekt

Skala 1:4000

Kommentarer till exemplen

KV SJÖMANSBERGET

Förutsättningar: Ett nytt hus skall byggas i gammal kulturmiljö. Helheten är viktig men inget enskilt hus har rivningsförbud eller skyddsbestämmelser.

Redovisning: Planbilden visar endast det som är bestämt. Vid sidan av ligger grundkartan med tidigare gällande kvartersgränser. Ett perspektiv och en översikt kompletterar informationen.

Kartan är förminskad från format A2.

KV TULLEN

Förutsättningar: Ombyggnad och nybyggnad i innerstadskvarter. En del av gården byggs över för butiker och kontor med lekplats ovanpå. Hela terrassplanet liksom den övriga gården med parkeringsplatser är tänkt som gemensamhetsanläggning för planområdets blivande fastigheter.

Redovisning: Planbilden är kompletterad med illustrationer som visar den avsedda förändringen. För terrassen kunde alternativt bestämts att "lekplats skall finnas" i stället för att parkeringsplats inte får anordnas. Grundkartans linjer för fastighetsgräns är svåra att skilja från linjerna för byggnad m m.

Kartan är förminskad från format A2.

SALA HAGE

Förutsättningar: Skissen visar bostäder på mark som tidigare på grund av trafikbuller ansetts olämplig för bostäder. Fasadens ljuddämpning är beräknad att klara huvudgatans trafikflöde. Flödet är begränsat för att dämpningen även i framtiden skall vara tillräcklig och för att trafiksäkerheten och gatumiljön i övrigt inte skall försämrās. Bollplanen är stor med högt staket och belysningsmaster, avsedd för träning och klubbmatcher.

Redovisning: Planbilden visar endast det som är bestämt. Grundkartan ligger separat. Illustrationer finns i planbeskrivning. Bollplanen markeras som en särskild användning medan lekplatsen visas som en viss utformning av parken. Garage och tvättstuga ingår i bostadsanvändningen.

Sala Hage ingick i planverkets försök med PBL som gjordes 1984.

VALLKÄRRATORN

Förutsättningar: En flexibel plan för nyexploatering med bostäder. Utformningen i övrigt prövas genom entreprenadtävling.

Redovisning: Planen visar ungefär det minimum som behöver bestämmas vid flexibel plan. Dock kan diskuteras om miljön i söder, närmast den befintliga bebyggelsen, med hänsyn till närboende borde preciseras mer. Bestämmelsen om bullerdämpning avser inomhusnivån. Man kan också bestämma att de två västliga kvarteren utformas så att uteplatser blir skyddade mot trafikbuller. Grundkartans fastighetsgränser är svåra att skilja från linjerna för dikens m m. Om kartan innehåller fastighetsgränser bör även fastighetsbeteckningar finnas.

Kartan är förminskad från format A2.

CENTRALA NÄSÅKER

Förutsättningar: Upprustning och utbyggnad av en mindre tätort. För att pröva beteckningssystemets användbarhet innehåller planen ovanligt många särbestämmelser.

Redovisning: Alla användningsområden har försetts med en fullständig uppsättning beteckningar. De administrativa bestämmelserna förutsätts i de flesta områdena gälla till närmaste användningsgräns. Detta gör den administrativa gränsen överflödig i de delar den sammanfaller med användningsgränsen (med tjockare gränslinjer). Ett alternativt redovisningssätt kunde varit att ange beteckningen a1 endast där den administrativa gränsen korsar planområdesgränsen. Sannolikt behövs en bestämmelse om upphävd tomtindelning. Till utställningen bör finnas tidigare byggnads- och avstyckningsplaner.

Kartan är förminskad från format A1.

KV SLÄNDTRISSAN

Förutsättningar: Nybyggnad av villor m m på naturmark, tidigare planlagd som park.

Redovisning: Byggrätterna har anpassats till ett färdigt projekt och har därför ritats med heldragna linjer som genom sin bredd skiljer sig från grundkartans linjer. Tidigare gällande gränser har ritats in. Planområdet har avgränsats med en linje som ligger vid sidan om gränsen. Detta kan dock missförstås av allmänheten. Ritsättet kan motiveras med att man då ser om det finns andra gränser under planområdets gräns. Denna upplysning är dock pålitlig endast när planen upprättas. Därefter kan detalj- och fastighetsplaner för angränsande områden ha ändrats.

Kartan är förminskad från format A2.

KV VASSLAN

Förutsättningar: Nybyggnad av postterminal på tidigare obebyggd del av industriområde. Användningsbestämmelsen är så formulerad att fortsatt industriverksamhet blir möjlig om postverksamheten upphör.

Redovisning: Framställningssätt enligt denna handbok. Tydligheten skulle dock ha ökat om användningsgränser och -beteckningar gjorts tjockare och de perspektiv, sektioner etc som nu finns i planbeskrivningen lagts in på plankartan. Grundkarta med tidigare gällande gränser visas på separat karta.

Kartan är förminskad från format A1.

HAMMAR — VÄSTERKOMSTA

Förutsättningar: Den del av kraftledningsutrymmet där ledningens förläggning är bestämd har angetts som ett reservat. Den del där ledningens läge ännu är osäkert har endast fått utökad bygglovsplikt. Avsikten med detta är att det senare utrymmet inte behöver vara så stort när ledningens exakta läge blir bestämt. I båda fallen påverkas såväl möjligheten att uppföra nya byggnader som andra förändringar av markanvändningen. Beslut enligt ellagen, miljöskyddslagen, väglagen m fl NRL-anknutna lagar får inte tas i strid mot områdesbestämmelser.

Redovisning: Den ekonomiska kartan är i detta fall möjligen för grov för att visa vilka delar av fastigheterna som berörs. Dessutom är den inte helt aktuell. Redovisningen kan därför behöva kompletteras med en uppförstoring av vissa fastigheter.

BULLÅSBACKEN

Förutsättningar: Bestämmelserna omfattar ett område som enligt översiktplanen är avsett för fritidsbebyggelse och som inte bör omvandlas till permanentus. Eftersom helt ny bebyggelse inte är aktuell finns inget behov av en detaljplan för området. Enstaka nya fritidshus, t ex på obebyggda tomter, omfattas av bestämmelserna. Permanentbostadshus omfattas inte av bestämmelserna och är därför särskilt markerade. Eftersom endast husen är undantagna kommer eventuella avstyckningar från fastigheterna att omfattas av bestämmelserna.

Redovisning: En förstorad ekonomisk karta är tillräcklig som kartunderlag eftersom bestämmelserna avser hela fastigheter.

NORA STADSKÄRNA

Förutsättningar: Nora stadskärna är en miljö av riksintresse för kulturminnesvärden.

Områdesbestämmelserna ersätter en gammal inaktuell detaljplan. De baseras på en antagen översiktlig plan (områdesplan) för stadskärnan. En ny detaljplan skulle kräva stora insatser och behövs inte i detta fall. Områdesbestämmelser som ger rättsverkan åt översiktplanens miljöambitioner är fullt tillräckligt. Staten, kommunen och fastighetsägarna får därmed bevarandefrågorna reglerade i ett sammanhang både för kvartermarken och de allmänna platserna.

Redovisning: Underlaget utgörs av en karta i skala 1:4000 som specialritades i samband med översiktplanearbetet. Fastighetsgränser och befintliga byggnader framgår tillräckligt klart. Fastighetsförteckningen kompletterar bilden.

Områdesbestämmelserna bygger på verklighetsbakgrund och ingick i de försök med PBL som gjordes 1984.

Förkortningar

AL Anläggningslagen
BL Byggnadslagen (1947 års)
BS Byggnadsstadgan
ESL Lagen om exploateringssamverkan
FBL Fastighetsbildningslagen
FL Förvaltningslagen
KL Kommunallagen
LL Ledningsrättslagen
MK Mätningsskuggörelsen
ML Miljöskyddslagen
NRL Naturresurslagen
NVL Naturvårdslagen
PBF Plan- och byggförordningen
PBL Plan- och bygglagen
SFS Svensk författningssamling
TFA Tekniska förklaringar och anvisningar (till mätningsskuggörelsen)
VL Vattenlagen
VägL Väglagen

öp Översiktsplan
dp Detaljplan
ob Områdesbestämmelser
fp Fastighetsplan

BN Byggnadsnämnden
KS Kommunstyrelsen
KF Kommunfullmäktige
Lst Länsstyrelsen
LMV Lantmäteriverket

PBL 3:3 Kapitel och paragraf i plan och bygglagen (SFS 1987:246)
NRL 1:5 Kapitel och paragraf i lagen om hushållning med naturresurser m m (SFS 1987:247)
ESL 2 Paragraf i lagen om exploateringssamvekan (SFS 1987:11)
prop s 152 Sida i regeringens proposition 1985/86:1
Ny plan och bygglag
BoU:1 s 152 Sida i bostadsutskottets betänkande 1986/87:1
Ny plan- och bygglag m m
BoU:3 s 152 Sida i bostadsutskottets betänkande 1986/87:3
Lag om hushållning med naturresurser m m
BoU:4 s 152 Sida i bostadsutskottets betänkande 1986/87:4
Följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, om exploaterings-
samverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m m
BoU 2 152 Sida i bostadsutskottets betänkande 1986/87:8
Om ändringar i plan- och bygglagen m m
PBF 12 Paragraf i plan- och byggförordningen (SFS 1987:383)

KOMMANDE HANDBÖCKER

Boken om lov ges ut av planverket hösten 1987
Boken om översiktsplan ges ut av planverket hösten 1987
Boken om genomförande ges ut av lantmäteriverket hösten 1987
Boken om exploateringssamverkan ges ut av lantmäteriverket hösten 1987
Nybyggnadsföreskrifter ges ut av planverket hösten 1987
Ombyggnadsföreskrifter ges ut av planverket hösten 1987

Sakregister

A

Administrativ gräns 47, 64, 147
Administrativa bestämmelser 64, 88, 143, 155
Allmän väg 69, 112
Allmänna platser
 användning 59, 65, 70, 101, 122, 130, 147
 utformning 62, 70, 80, 83, 101, 112, 130, 150
 inlösen 79, 112
Allmänt ändamål
 användning 72, 74, 130, 148
 inlösen 88, 114, 155
Anläggningslagen 63, 119
Ansvarsfördelning 144
Antagande 27, 32
Antagandehandlingar 40
Användningsbeteckningar 72
Användningsgräns 47, 64, 147
Användningskategorier 72
Arbetsplatser 142
Areal 141
Arkivbeständighet 38
Avfall 143
Avloppsreningsverk 149
Avstyckningsplan 128
Avtal 144

B

Badplats 79, 150
Bebyggande, begränsningar 151
Bebyggelse, sammanhållen 12, 14, 16
Begravningsplats 72, 76, 148
Belysning 150
Bensinstation 75, 149
Bestämmelser, ff 53
 huvudrubriker 64
 allmänt 53
 detaljplan 59, 64
 områdes- 93
 obligatoriska uppgifter 59
 frivilliga uppgifter 60, 93
Besvärssavskärande verkan 36
Beteckningar 73, 91
 färger 158
Beteckningssystem 57, 147
Bevarande 85, 100, 129, 133, 154
Bilservice 72, 75
Boende 21
Boendeservice 74
Bollplan 68, 69, 71
Bostadsförsörjningsprogram 141
Bostadskomplement 74
Bostadsrättshavare 21
Bostäder 72, 74, 142, 148, 149
Breddmått 150

Bruttoarea 81, 151
Bryggor 79, 111, 150
Bullerskydd 62, 81, 87, 98, 150
Bussgata 69, 70
Busshållplats/-terminal 69, 78, 148, 149
Butik 74, 75
Bygglov, se lov
Bygglov, villkor 56, 63, 89, 110, 155
Byggnad, befintlig 109
Byggnad under markplanet 70, 82
Byggnaders
 placering 61, 83, 99, 152
 utförande 61, 84, 100, 154
 utformning, gestaltning 61, 83, 99, 153
Byggnadsarea 81, 151
Byggnadshöjd 84, 153
Byggnadsminne 142
Byggnadsplan 7, 127
Byggnadsteknik 84, 100, 154
Byggrätt 11, 129

C

Camping 76
Centrum 72, 74, 148
Cykel/mopedtrafik 71
Cykel-/mopedväg 69, 143, 151

D

Daghem 74, 75, 77
Dagstidning 23
Dagvatten 84, 154
Delegation 27, 121
Detaljering 55, 72
Detaljhandel 60, 75
Detaljplan 8, 9, 10, 107, 108
Detaljplanekravet 12, 17, 162
Dränering 84, 154

E

Egenskapsgräns 47, 64, 147
Ekonomibyggnad 97, 102, 104, 107
EI 143
Emission 62, 87
Enkelt planförfarande 19, 30, 161
Entré 84, 153
Ersättning 11, 115, 145
Etappindelning 60
Exploateringsbeslut 63, 125
Exploateringsgrad 81, 151
Exploateringssamverkan 63, 89, 104, 122, 144, 155
 förfarande 125
 medgivande 63, 123

F

Farthinder 81, 150
Fasad 84, 100, 153
Fastighetsförteckning 43, 52
Fastighetsindelning 63, 119
Fastighetsplan 9, 26, 63, 90, 118, 145, 156
Fastighetsrättsliga frågor 144
Fisk- och musselodling 150
Fiskhall 150
Flexibel plan 55
Flygtrafik 72, 75, 148
Flöde, -trafik 66, 67, 69, 147
Folkpark 77
Fornlämning 142
Friggebod 111
Friliggande hus 153
Friluftsbad 149, 150
Friluftsliv 97
Friluftsområde 76, 148
Fritidsanläggning 103
Fritidshem 74, 75
Fritidshus, -tomter 74, 94, 98, 103
Friyta 142
Fyllning 103
Färgguide 158
Fönster 84, 153
Föreläggande 62, 114, 132
Förfarande, ff 19
Föreningar 154
Förskola 77
Förändringskarta 44, 45

G

Garage 74, 76, 82, 152
Garantiregeln 116
Gata
 användning 66, 68, 101, 143, 147
 utformning 62, 66, 80, 101, 143, 150
Gatuhöjd 80
Gatukostnad 120
Gatukostnadsutredning 26, 120
Gemensamhetsanläggning 63, 82, 144, 151
Generalplan 128, 134
Genomfart 69, 70, 147
Genomförandebeskrivning 48
Genomförandebeskrivning, minneslista 135, 144
Genomförandemedel, ff 117
Genomförandetid 8, 60, 88, 109, 131, 144, 155
Geotekniska förhållanden 142
Golfbana 78
Grundkarta 42

Grundläggning 84, 154
Gränslinjer 47, 147
Gågata 69, 71
Gångbro 70, 150
Gångtrafik 69, 81, 143, 147, 150,
151
Gångtunnel 81, 150

H

Hamn 77, 79, 148, 149
Handel 72, 75, 78, 81, 148, 149
Handlingar
 samråds- 40
 utställnings- 40
 antagande- 40
 områdesbestämmelser 52
 upphävande 41
Handlingar, ff 37
Huvudman 11, 65, 90, 112, 156
Hantverk 76, 149
Hastighet (fordon) 66, 67, 69, 147
Hiss 85, 154
Hotell 76
Hundrastplats 69, 148
Husbåt 149
Huvudgata 69, 70, 147
Huvudnät 67, 69, 70
Hyresgäst 21
Höjd 80, 81, 82, 87, 152

I

Idrott 73, 78, 148
Illustrationer 44, 49, 156
Illustrationslinjer 48, 156
Immission 62, 87
Index 58, 73, 92
Industri 72, 76, 148
Industri, om- och tillbyggnad 63,
103
Infart 69, 70, 147
Inlösen 112, 113, 114, 115, 130,
145

J

Järnväg 77, 149

K

Karta, områdesbestämmelser 52
Kedjehus 153
Kiosk 81, 150
Kollektivtrafik 143
Kolonistuga, koloniområde 76,
103
Kommunallagen 38, 121
Kommunikationsled 96
Kompletteringsåtgärd 103, 110
Kontor 72, 76, 148

Kontrollblankett
 samrådsskedet 135, 136, 139
 utställningsskedet 135, 137
 antagandeskedet 135, 138, 140
Kraftledning 96, 157
Kraftverk 75
Kultur 72, 77, 148
Kulturhistoriskt värdefull
 bebyggelse 61, 85, 100, 142
Kulturresevat 72, 77, 86, 148
Kungörelse
 vid samråd 22
 vid utställning 24
 vid laga kraft 29
Kvartersmark
 användning 59, 72, 148
 inlösen 114, 116
Kyrka 74, 149
Källare 87, 154

L

Laga kraft 29, 36
Lager 73, 77, 148
Ledningar 62, 82
Ledningsrättslagen 118
Lek, lekplats 69, 81, 82, 142, 148,
150, 152
Livsmedel 75, 76
Ljus, ljusanordning 87, 102, 107,
154
Lokalarea 81, 151
Lokalgata 69, 70, 147
Lokalklimat 142
Lokalnät 67, 69, 71
Lov, prövningsgrunder 108
Lovplikt 63, 89, 94, 102, 107
 minskad 63, 89, 94, 102, 155
 utökad 63, 89, 94, 102, 107, 155
Lutning 80, 81, 150
Lägenhetsfördelning 84, 153
Länsstyrelsen 34
Läplantering 152

M

Mark- och vattenanvändning 60,
93
Mark, vegetation 82, 102, 152
Markanvändning, tillfällig 62
Markens anordnande 82, 102, 152
Marklov, se lov
Markägoförhållanden 141
Medborgarinflytande 11, 19
Mindre avvikelser 58, 109, 133, 161

N

Natur, naturområden 68, 69, 71,
142, 148

Naturresurser 8, 142
Nulägeskarta 44

O

Odling, odlingslotter 72, 76, 148,
149
Ombyggnad 61, 85, 100, 103, 154
Omfärgning 102, 107
Områdesbestämmelser 14, 93,
107, 110
 handlingar 15, 52
 förfarande 15, 19
 huvudtyper 93
 formuleringar 97, 157
Ortstidning 23

P

Parhus 153
Park 68, 69, 71, 147, 148
Parkering 62, 69, 71, 72, 76, 82,
143, 147, 148, 152
Partihandel 60, 76, 77
Placering 83, 99
Planbeskrivning 48, 52
Planbeskrivning, minnes-
 lista 135, 141
Planekonomi 145
Planföreläggande 18
Planförfarande, enkelt 19, 30
Planförfarande, normalt 19, 20
Plangenomförande 48, 117, 144
Plankarta 44, 47, 52
Planområdesgräns 47, 64, 147
Plansystemet, ff 7
Plantering 81
Planändring 38, 130, 134
Plushöjd 81
Precisering 66, 72, 80
Prickmark 81, 82
Program 20, 41, 141
Pågående markanvändning 94,
115, 134

R

Radhus 84, 153
Reservat 93, 95, 96, 97
Restaurang 74, 76, 78
Revidering 27, 143, 145
Ridväg 69, 148
Rivning, ersättning 116
Rivningsförbud 61, 85, 101, 116,
154
Rivningslov, se lov
Rubrik 47
Rättsverkningar, ff 105

S

Sakägare 21, 25
Samlingslokal 72, 75
Samråd 21, 32, 34
 redogörelse 23, 51, 146
 handlingar 40
Samrådsredogörelse, minnes-
 lista 146
Samrådsyttrande 35, 51
Samverkansplan 123
Schaktning 84, 103, 107, 154
Servering 80
Sjukhus 75, 149
Sjötrafik 77, 149
Skala 44, 47
Skogsplantering 103, 107
Skola 72, 75, 77, 148
Skrymmande varor 60, 76, 77, 149
Skydds-, säkerhetsområden 68,
 71, 78, 96, 97
Skyddsanordning 62, 71, 98
Skyddsbestämmelser 61, 85, 99,
 100, 154
Skyddsbestämmelser, ersätt-
 ning 115
Skyddsrum 142
Skyltar 103, 107
Skärmtak 111
Småbåtshamn 79, 150
Småindustri 76, 149
Solförhållanden 51, 142
Specialområde 130
Sport 78
Stadsplan 7, 127
Stadsplan, ändring till detalj-
 plan 130
Stomplan 128
Stormarknad 76
Stängsel 62, 83, 152
Störning, störningsskydd 62, 87,
 143, 148, 154
Suterrängvåning 87, 153
Synpunkter 26, 28

T

Tak, taklutning 84, 99, 153
Tekniska anläggningar 72, 75, 79,
 148, 149
Tidplan 144
Tillfällig användning 62, 69, 73,
 149
Tillfällig åtgärd 62, 109
Tillgänglighet 142, 154
Tomtgräns 83, 99, 152
Tomtindelning 128
Tomtens anordnande 62, 82, 99,
 111
Tomtstorlek 81, 151
Torg 68, 71, 147
Totalhöjd 84, 153
Trafik på kvartersmark 82, 151
Trafikflöde 67, 147
Trafikområde 62, 72, 77, 148
Trafikseparering 67
Trafiksäkerhet 66, 70
Transformatorstation 75
Träd 81, 82, 150, 152
Trädfällning 103, 107
Tunnel 82, 103, 151
Tvättstuga 73, 74, 152
Tydlighet (handlingar) 37
Tätbebyggelseförbud 134

U

Underbyggd gård 82, 151
Underhåll 102, 113
Underjordisk ledning 82, 151
Underrättelse 22, 25, 28, 32
Upphävande (av plan) 35, 36, 41,
 132
Upplag 73, 77
Uppvärmning 84, 143
Uteplats 82, 152
Utfart 62, 83, 151, 152
Uthus 82, 151

Utformning

 allmän plats 80, 101, 102, 150
 byggnad, etc 83, 99, 153
Utförande 83, 84, 100, 154
Utlåtande 26, 32, 51
Utnyttjandegrad 81, 151
Utställning 24
Utställning, handlingar 26, 40

V

Vatten och avlopp 84, 111, 143,
 151, 154
Vattenområde 59, 72, 79, 143, 149
Vegetation 62, 82, 142, 152
Vertikalradie 80, 81, 150
Vind, vindsinredning 84, 87, 153
Volym 83, 91
Våning 84, 153
Vård 72, 75, 148
Väg 65, 69, 95, 96, 101, 112
Vägbro 70
Väghållare 65, 113
Värdefull miljö 85, 132, 133, 154
Värmepump 150

Ä

Äldre planer, ff 127
Ändamålsbeteckningar 72

Ö

Öppet vattenområde 79, 149, 150
Överbyggd gård 82, 151
Övergångsbestämmelser 89
Överklagande 26, 28, 36
Överprövning 35
Översiktsplan 8, 10, 14, 17, 124,
 132

Denna handbok beskriver det nya plansystemet och dess tillämpning. Den ger råd om hur detaljplaner och områdesbestämmelser kan utformas och hanteras för att uppfylla plan- och bygglagen (PBL).

Minneslistor samt förslag till beteckningar och bestämmelser har samlats i en bilaga för att kunna tjäna som lättillgängligt hjälpmedel i det dagliga arbetet. Dessutom finns ett antal exempel på detaljplaner och områdesbestämmelser för olika situationer t ex nybyggnad, bevarande och markreservation.

Boken vänder sig i första hand till dem som upprättar detaljplaner och områdesbestämmelser. Den bör också vara av värde för dem som skall bedöma planer liksom vid undervisning om planläggning.

Frågor om innehållet besvaras av planverkets stadsbyrå, tel 08-737 55 00. Boken kan beställas genom byggtjänstföretagen eller Allmänna Förlaget, kundtjänst.

ISBN 91-38-09719-2