

# BOKEN OM DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

- 1993 års revidering -



# BOKEN OM DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

- 1993 års revidering -

TITEL: Boken om detaljplan och områdesbestämmelser  
UTGIVARE: Boverket  
UTGIVNINGSMÅNAD: November 1993  
UPPLAGA: 2:1  
ANTAL: 3.000 exemplar  
TRYCK: Lagerblads Tryckeri AB, Karlshamn  
ISBN: 91 7147 075-1

SAMMANDRAG: Boken beskriver plansystemet och dess tillämpning. Den ger råd om hur detaljplaner och områdesbestämmelser kan utformas och hanteras för att uppfylla plan- och bygglagen.

SÖKORD: Plan- och bygglagen (PBL), detaljplaner, områdesbestämmelser, program, samråd, utställning, antagande, laga kraft, planförfarande, genomförande, fastighetsplan, ändring av detaljplan.

BOKEN KAN BESTÄLLAS FRÅN:

Boverket  
Publikationsservice  
Box 534  
371 23 Karlskrona  
Tel 0455 - 530 50  
Fax 0455 - 819 27

© BOVERKET 1993

URSPRUNGLIG TEXT utarbetad 1987 av Planverket genom Margareta Gavatin, Eva Hägglund, Elsa Grip, Torsten Egerö, Harald Franzon, Inga Schönning och Göran Wahlberg, exemplen av Hans Gillgren, VBB och Stockholms stadsbyggnadskontor.

ORIGINALOMSLAG OCH LAYOUT: Bo Petrén

KAPITELILLUSTRATIONER: Stefan Alenius

# FÖRORD

Denna handbok gavs ut inför plan- och bygglagens ikraftträdande 1 juli 1987. Den har blivit en oundgänglig hjälpreda för planerare och upplagan är slutsåld sedan en tid. PBL har ändrats i mer och mindre viktiga avseenden på ett 20-tal punkter samtidigt som praktisk erfarenhet vunnits av lagtillämpningen. En större revidering vore därför motiverad. För närvarande arbetar emellertid Plan- och byggtredningen enligt regeringens direktiv med en översyn av väsentliga delar i lagsystemet. Ett slutgiltigt underlag för nya allmänna råd torde knappast föreligga förrän om ett par år.

Eftersom handboken är starkt efterfrågad och vital för bl a undervisningen har Boverket gjort ett nytryck med endast punktvisa ändringar av den gamla texten. Korrigeringarna föranleds av ändrad lagstiftning, vunna erfarenheter och av att systematisk jämförelse med äldre lagstiftning inte längre är motiverad.

Boken vänder sig i första hand till kommunernas handläggare men bör också kunna användas av andra myndigheter, konsulter och skolor vid tillämpning och studium av aktuell lagstiftning. Texten anknyter till kraven i PBL och tolkar delvis dessa. De allmänna råd som ges är inte bindande utan utgör endast rekommendationer för att underlätta kommunens arbete och de berördas möjlighet att bedöma planer. Det är också av värde att formell hantering och utformning blir så likartad som möjligt.

Boken består av tre delar, en del med bakgrund och råd, en del (med raster i kanten) med kontrollblanketter, minneslistor och bestämmelseexempel samt en del med exempel på detaljplaner och områdesbestämmelser. De avsnitt som i sak ändrats i förhållandet till tidigare utgåva har markerats med streck i marginalen. Liksom förut rymmer marginalen också hänvisningar till lagtext och förarbeten.

För ändringar och tillägg svarar Ylva Bengtsson, Bengt Eriksson, Robert Johannesson och Carl Lignell, Boverket samt Bo Forsström och Carin Jansson, Lantmäteriverket. PBL är omtryckt i SFS 1992:1769 (19 jan 1993), av vilken tidigare ändringar i lagtexten framgår.

Boverket har tidigare utgivit allmänna råd 1991:2 "Ändring av detaljplan" och 1992:1 "Kulturmiljön i planeringen" med avseende på planinstitutens användning. Tillämpningsfrågor behandlas fortlöpande i notisform i verkets tidskrift "Planera Bygga Bo" under samlingsrubriken "PBL-verkstan".

Karlskrona i november 1993

*Gösta Blücher*



# Innehåll

FÖRORD . . . . .	sid 3	LÄNSSTYRELSENS MEDVERKAN . . . . .	34
<b>1. PLANSYSTEMET</b> . . . . .	<b>7</b>	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	<b>3. HANDLINGAR</b> . . . . .	<b>37</b>
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 detaljpaneläggning . . . . .	17	Plankarta med bestämmelser . . . . .	44
Detaljplanekravet som avslagsgrund . . . . .	17	Planbeskrivning . . . . .	48
Bevakning av detaljplanekravets tillämpning . . . . .	18	Genomförandebeskrivning . . . . .	48
<b>2. FÖRFARANDE</b> . . . . .	<b>19</b>	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	<b>4. BESTÄMMELSER</b> . . . . .	<b>53</b>
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



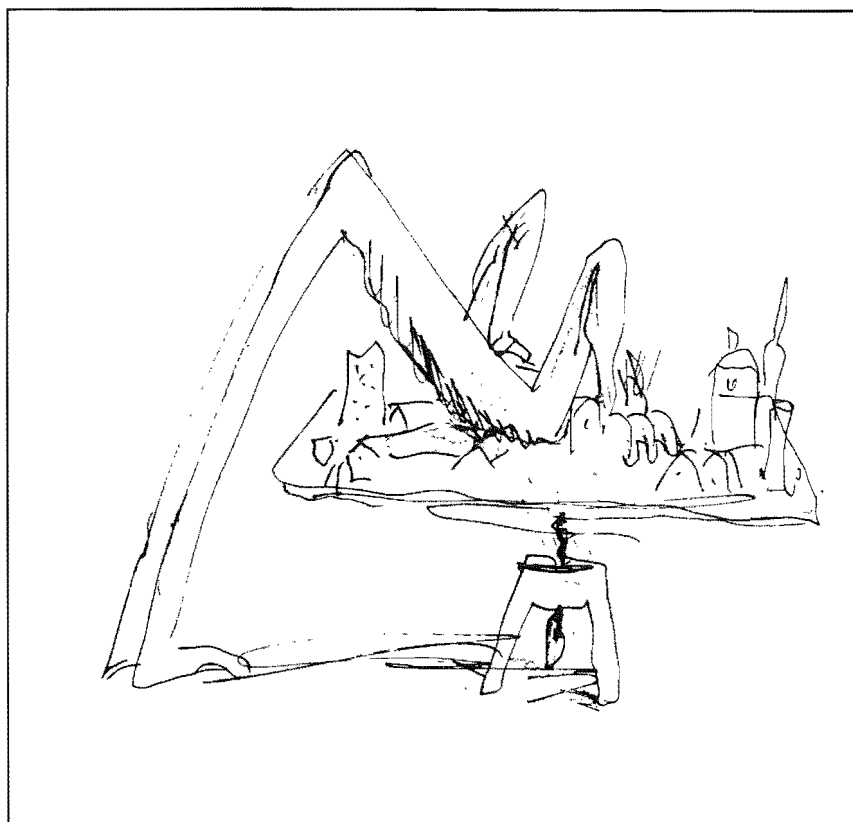


Markens anordnande . . . . .	82
Placering, utformning, utförande . . . . .	83
Störningsskydd . . . . .	87
Administrativa bestämmelser . . . . .	88
Översikt över föreslagna beteckningar . . . . .	91
<b>OMRÅDESBESTÄMMELSER . . . . .</b>	<b>93</b>
Tre typer av bestämmelser . . . . .	93
Grunddragen i mark- 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
Exploateringsamverkan . . . . .	104
<b>5. RÄTTVERKNINGAR . . . . .</b>	<b>105</b>
<hr/>	
<b>FÖRÄNDRING I LOVPLIKTEN . . . . .</b>	<b>107</b>
Med detaljplan . . . . .	107
Med områdesbestämmelser . . . . .	107
<b>PRÖVNINGSGRUNDER FÖR LOV . . . . .</b>	<b>108</b>
Detaljplan . . . . .	108
Områdesbestämmelser . . . . .	110
<b>ÅTGÄRDER SOM INTE KRÄVER LOV . . . . .</b>	<b>111</b>
Regler i PBL . . . . .	111
Regler i andra lagar . . . . .	111
<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN . . . . .</b>	<b>112</b>
Allmänna platser . . . . .	112
Allmänt ändamål . . . . .	114
Mark för enskilt byggande . . . . .	114
Vissa föreläggande . . . . .	114
<b>SKADEERSÄTTNING ELLER INLÖSEN . . . . .</b>	<b>115</b>
<b>6. GENOMFÖRANDEMEDEL . . . . .</b>	<b>117</b>
<hr/>	
<b>FASTIGHETSPLAN . . . . .</b>	<b>118</b>
Syfte, rättsverknningar . . . . .	118
Samordning med detaljplan . . . . .	119
Förfarande, handlingar . . . . .	120
<b>GATUKOSTNADSUTREDNING . . . . .</b>	<b>120</b>
Bakgrund, syfte . . . . .	120
Styrning i detaljplan . . . . .	121
<b>EXPLOATERINGSSAMVERKAN . . . . .</b>	<b>122</b>
Bakgrund, syfte . . . . .	122
Styrning i planer . . . . .	123
Förfarande, förättning . . . . .	125

<b>7. ÄLDRE PLANER . . . . .</b>	<b>127</b>
<hr/>	
<b>GÄLLANDE STADS- ELLER BYGGNADSPLANER . . . . .</b>	<b>129</b>
<b>ERSÄTTNING OCH ÄNDRING AV DETALJPLAN . . . . .</b>	<b>130</b>
<b>VÄGLEDNING I ÖVERSIKTSPLANEN . . . . .</b>	<b>132</b>
<b>RÄTTVERKANDE ÖVERSIKTLIGA PLANER . . . . .</b>	<b>134</b>
<b>BILAGOR . . . . .</b>	<b>135</b>
<hr/>	
Kommentarer till bilagorna . . . . .	135
<b>KONTROLLBLANKETTER FÖR FÖRFARANDET . . . . .</b>	<b>136</b>
(bilaga till kapitel 2)	
Normalt planförfarande . . . . .	136
Enkelt planförfarande . . . . .	139
<b>MINNESLISTOR (bilaga till kapitel 3) . . . . .</b>	<b>141</b>
Planbeskrivning . . . . .	141
Genomförandebeskrivning . . . . .	144
Samrådsredogörelse . . . . .	146
<b>EXEMPEL PÅ BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER (bilaga till kapitel 4) . . . . .</b>	<b>147</b>
Detaljplan . . . . .	147
Områdesbestämmelser . . . . .	157
Färgguide . . . . .	159
<b>EXEMPEL . . . . .</b>	<b>161</b>
<hr/>	
<b>TYPSSITUATIONER . . . . .</b>	<b>161</b>
<b>EXEMPEL PÅ DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER . . . . .</b>	<b>163</b>
Detaljplan för bevarande . . . . .	164
Detaljplan för innerstadskvarter . . . . .	166
Detaljplan för kompletteringsbebyggelse . . . . .	168
Detaljplan för nyexploatering (flexibel plan) . . . . .	170
Detaljplan för småhusområde . . . . .	172
Detaljplan för industri . . . . .	174
Områdesbestämmelser för kraftledningsreservat . . . . .	176
Områdesbestämmelser för fritidsbebyggelse . . . . .	178
Områdesbestämmelser för bevarande . . . . .	180
Kommentarer till exemplen . . . . .	182
<b>Förkortningar . . . . .</b>	<b>184</b>
<hr/>	
<b>Sakregister . . . . .</b>	<b>185</b>
<hr/>	



# 1. PLANSYSTEMET



**Planläggning ordnar upp och förenklar byggandet**

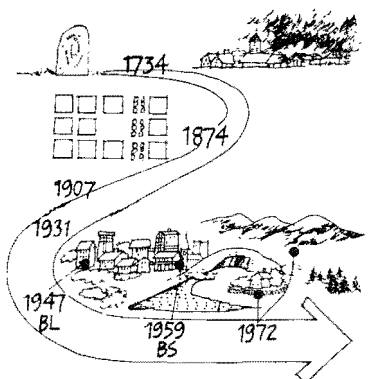
## BAKGRUND

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 byggnadslag 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 erbjuds 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 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, ersättas 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 ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till full ersättning av kommunen för den skada de lider.

5 kap PBL

Efter genomförandetiden får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Förutom sakägarna har berörda hyresgäster och boende samt berörd hyresgästorganisation rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också överpröva en plan på eget initiativ, men endast om riksintressen, mellankommunala intressen eller kraven på hälsa och säkerhet inte tillgodosetts.

**Områdesbestämmelser tillgodoser ett syfte i översiktsplanen**

*Områdesbestämmelser* skall kunna antas om kommunen vill säkerställa ett syfte i översiktsplanen inom ett begränsat område som inte har detaljplan. Områdesbestämmelserna har samma karaktär som detaljplanebestämmelser men är tänkta att reglera endast ett begränsat antal frågor. De kan vara ett alternativ till detaljplan när det finns ett behov av att reglera befintlig bebyggelse men ger till skillnad från detaljplanen ingen förhandsbestämd byggrätt och inte heller någon rätt för kommunen att lösa in mark. För områdesbestämmelser gäller samma förfaranderegler som för detaljplan.

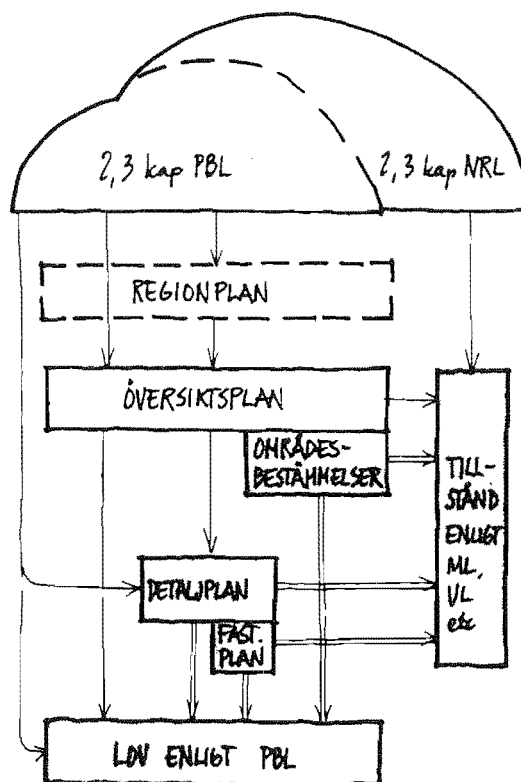
5 kap PBL

**Fastighetsplaner antas vid behov**

*Fastighetsplaner* är inte obligatoriska utan upprättas vid behov i områden med detaljplan. Fastighetsplaner kan innehålla bestämmelser om markens indelning i fastigheter och om servitut, ledningsrätt och liknande särskilda rättigheter samt bestämmelser om gemensamhetsanläggningar. För fastighetsplan gäller i stort sett samma förfaranderegler som för detaljplan.

6 kap PBL

Tidigare har begreppet *ändra* använts dels i betydelsen upphäva den gällande planen i kombination med att anta en komplett ny plan, dels i betydelsen lägga till eller ta bort bestämmelser i en även fortsättningsvis gällande plan. För att undvika missförstånd mot bakgrund av äldre praxis används i denna handbok begreppet *ersätta* för att beskriva det förstnämnda förfarandet. Se sid 130 ff.



Plansystemet enligt PBL. Pil med enkel linje markerar "underlag för", pil med dubbel linje "bindande"

## 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

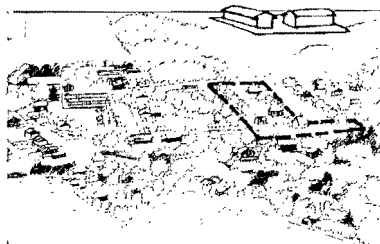
## DETALJPLAN

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 byggrätt. 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 kvartermark och vattenområden. 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 detaljpaneläggning 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.

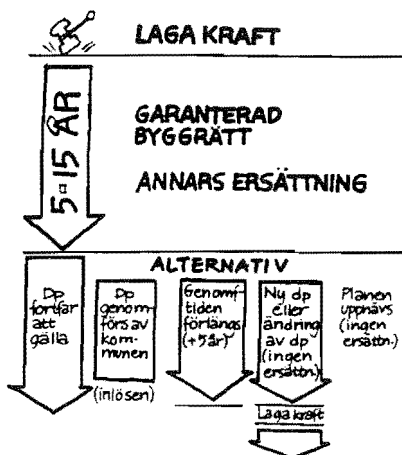
Genom *information och debatt* där bl a olika intressenter får framföra sina anspråk tillförsäkras de politiska organen ett så fullständigt beslutsunderlag som möjligt. Se vidare kapitel 2, *Förfarande*.

## 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.

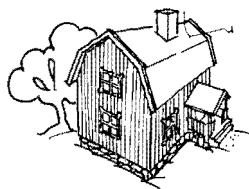
Fastighetsägarna har under planens genomförandetid *en garanterad byggrätt* i enlighet med planen. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då kan ersättas, ändras eller upphävas utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna för minskad byggrätt.



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 minska 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

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. Det finns inga regler för i vilka sammanhang detaljplan *får* användas.

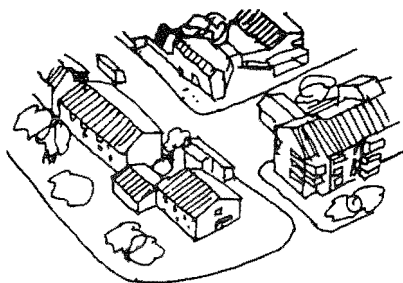
Enligt 5 kap 1 § PBL *skall* markens lämplighet för bebyggelse prövas och bebyggelsemiljöns utformning regleras med detaljplan i följande situationer.

### 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, d v s 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.

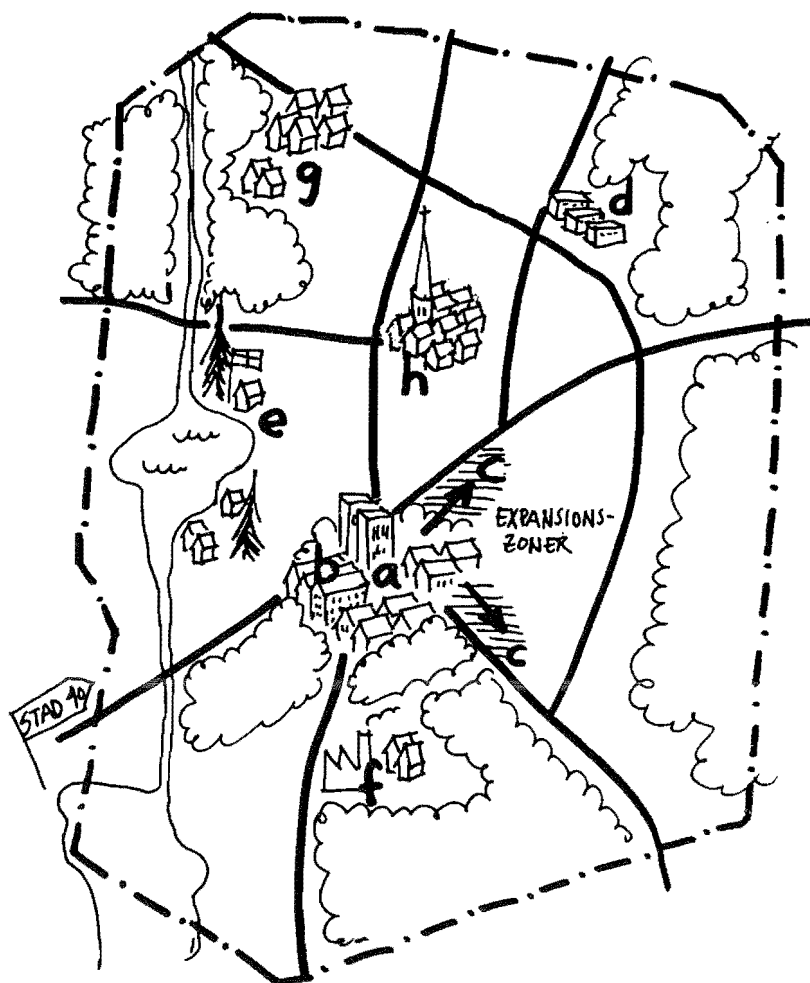
*Anläggningar* som kräver bygglov bör planläggas på samma sätt som byggnader. I ovannämnda situationer krävs således detaljplan även för anläggningar.

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.

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



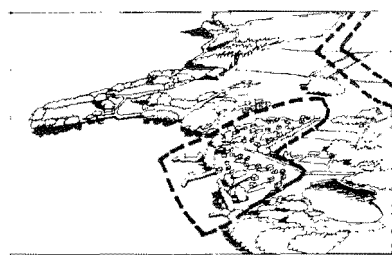
## OMRÅDESBESTÄMMELSER

### 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.

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

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 ersättas, ändras eller upphävas. Om områdesbestämmelserna ersätts med detaljplan upphör de automatiskt att gälla. Se vidare kapitel 5, *Rättsverkningar*.

PBL 5:18

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

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 t ex 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
Marks 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

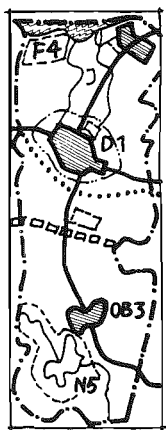
Översiktsplanen anger var detaljplan och områdesbestämmelser behövs

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 tilltänkt bebyggelse vara olämpligt lokaliserad skall bygglovsansökningsen alltså avslås på andra grunder än detaljplanekravet. I stället skall sakskaäl 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. Om detta inte skett tidigare tvingas kommunen i sistnämnda fall att närmare motivera varför detaljplan behövs.

PBL 13:2

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 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, ersätter, 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

PROGRAM/ÖP SAMRÅD UTSTÄLLNING ANTAGANDE PRÖVNING

LAGA  
KRAFT

ENKELT FÖRFARANDE

ÖP SAMRÅD/  
UNDER-  
RÄTTELSE ANTAGANDE PRÖVNING

LAGA  
KRAFT

*De olika skedena i planprocessen för normalt och enkelt förfarande.*

## PROGRAM

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

**Detaljplanen bör grundas på ett program när översiktsplanen är otillräcklig**



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

**MKB redovisar konsekvenser av olika alternativ jämfört med nollalternativet**

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 som regel inte obligatoriskt.

*PBL 5:18*

De undantagsfall då programmet är obligatoriskt är kopplade till ett krav på miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). Det gäller för vissa ändamål (1. Industri, 2. Ny sammanhållen bebyggelse, 3. Skidliftar eller kabinbanor, 4. Hotellkomplex eller fritidsbyar eller 5. Permanenta tävlings- eller testbanor för bilar eller motorcyklar) om de kan antas innebärande betydande miljöpåverkan. I de fall en beskrivning av innehållet i översiktsplanen är tillräckligt för att uppfylla kravet på program upprättas MKB:n som en komplettering till översiktsplanen inför detaljplaneringen. Kravet på MKB träder i kraft samtidigt med EES-avtalet.

*PBL 5:18  
NRL 5 akp  
Prop  
1992/93:60*

Om ett program har upprättats skall det bifogas planhandlingarna vid samråd och utställning av förslaget till detaljplan. Om en miljökonsekvensbeskrivning ingår i programhandlingarna skall även den bifogas planhandlingarna.

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*

En miljökonsekvensbeskrivning skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets, eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser m m. Även människors säkerhet ingår i kraven på vad som skall beaktas vid miljökonsekvensbeskrivning. En MKB redovisar konsekvenserna av alternativa utformningar och, med vissa undantag, alternativa lokaliseringar. Även konsekvenserna av att inte genomföra planen, "nollalternativet", redovisas. Nollalternativets syfte är främst att vara referensram för jämförelse med andra alternativ. Det alternativet som förordas beskrivs så fullständigt som behövs för att kunna möjliggöra en samlad bedömning, och de övriga i sådan utsträckning att jämförelser möjliggörs. För att MKB:n skall bli ett

*NRL 5:3*



så bra beslutsunderlag som möjligt, bör arbetet påbörjas i tidigast möjliga skede. Arbetet med MKB bör inledas redan under arbetet med färdigställandet av översiktsplanen, utvecklas successivt vid programarbetet och kompletteras parallellt med färdigställandet av detaljplanen. För att MKB skall bidra till en effektiv planläggning skall arbetet avgränsas till de frågor som är viktiga för den samlade bedömningen. En annan förutsättning för ett effektivt MKB-arbete är öppenhet mot allmänheten och samarbete med de olika sakområden som berörs. Tidig kontakt med länsstyrelsen rekommenderas för allt MKB-arbete.

Prop  
1992/93:60

## 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 samrådet 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.

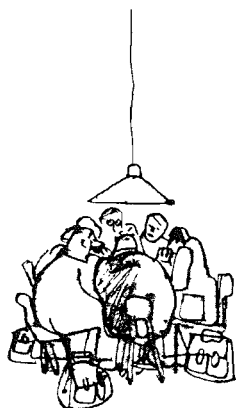
PBL 5:22

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

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 andra handshyresgäster räknas som boende.

#### Definition av:

- sakägare
- bostadsrättshavare och hyresgäst
- 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, facklig organisation, natur- och friluftorganisation. "*Myndigheter som har väsentligt intresse*" kan t ex vara landstingskommunala och primärkommunala organ vilkas intressen inte bevakas av länsstyrelsen.

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

## Samrådstillfällen

**Regelbundna, inplanerade möten med länsstyrelsen underlättar samrådet**

Regelbundna, inplanerade möten med länsstyrelsen bör underlätta samrådsförfarandet 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, grupp-korsband 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, natur- och friluftsföreningar) och andra som har ett väsentligt intresse av frågan. Från kommunen medverkar vissa politiker samt tjänstemän 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 ofta nå bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende via fastighetsägaren. Om kommunen vill skicka meddelanden till alla som bor i området kan adressuppgifter hämtas ur folkbokföringen eller ur t ex Kommundatas kommuninvånarregister. Enklarest är att göra avtal med berörd postanstalt om att få informationsmaterial distribuerat som "Postens Gruppförsändelser" till alla brevlådor inom ett på karta avgränsat område.

### 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. Kungörandet kan dock ske samma dag som utställningen börjar om tiden sätts till minst fyra veckor. 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 fr o m den 4 november t o m 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, Nytorngatan 2, öppet vardagar kl 8—17 och även torsdagar kl 18—20.  
Upplysningar lämnas av planarkitet 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 brev. För att styrka distributionen av underrättelsen kan kommunen göra en tjänsteanteckning eller också kan en postlista användas.

*PBL 5:25  
prop  
1989/90:37*

”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 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 och anslag på kommunens anslagstavla räcker då som underrättelse. Exempel på sådana situationer är då områdesbestämmelser antas endast för att vidga enskildas rättigheter t ex genom minskad lovplikt eller minskade krav vid ombyggnad. Ägare och rättighetshavare till mark som tvångsvis kan tas i anspråk enligt 6 kap 17-19 §§ (allmän plats, ”allmänt ändamål”), skall alltid underrättas personligen. Detsamma gäller dem som enligt 5 kap 28a § har förelagts att redovisa ersättnings- eller inlösenanspråk t ex p g a rivningsförbud. *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. *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 minst tre veckor. Då kungörelse sker samma dag som utställningen börjar, skall utställningstiden vara minst fyra veckor. Under semestertider, längre helger och för särskilt viktiga förslag bör utställningstiden vara längre.

PBL 5:23  
PBL 5:24

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 de synpunkter som senast under utställningen har framförts skriftligen och redovisa sina förslag med anledning av 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 brev.

Om ett stort antal personer skall underrättas får det ske genom kungörelse på kommunens anslagstavla och i ortstidningarna eller genom en

kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla jämte informationsblad om kungörelsen till de boende som berörs av förslaget och brev till sakägare och hyresgästorganisationer.

PBL 5:27



Utlåtandet skall expedieras till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda för att garantera att de fått del av informationen 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.

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

## Revidering

**Ett planförslag som ändras väsentligt skall ställas ut igen**

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

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



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

**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 (besvärshänvisning) skickas i brev till PBL 5:30

- länsstyrelsen
- regionplaneorgan och kommuner som berörs
- sakägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisation som senast under utställningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda
- dem som har besvärshänvisning pga att förslaget ändrats efter utställningen till nackdel för dem

*Observera att alla som får besvärshänvisning också har rätt att överklaga (RÅ 1991 ref 80).*

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. Då räcker en kungörelse på kommunens anslagstavla och i ortstidningen eller kungörelse på anslagstavla samt informationsblad till de boende och brev till sakägare och hyresgästorganisationer. Kungörelsen 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. PBL 5:30

*Ägare och rättighetshavare till mark som tvångsvis kan tas i anspråk enligt 6 kap 17–19 §§ (allmän plats, allmänt ändamål), skall alltid underrättas personligen. Detsamma gäller dem som enligt 5 kap 28a § har förelagts att redovisa ersättnings- eller inlösenanspråk t ex pga rivningsförbud.*

## Överklagande

**Beslutet kan överklagas inom tre veckor från det att det anslås**

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

**Bara de som framfört skriftliga synpunkter har rätt att överklaga**

De som *senast* under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts, får överklaga. I första hand är det sakägare, bostadsrättsinnehavare, 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

När beslutet att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser har vunnit laga kraft, skall de som till följd av beslutet kan vara ersättningsberättigade (enligt 14 kap 5 eller 8 §) underrättas. Kommunen avgör om underrättelsen skall ske genom brev eller anslås på kommunens anslagstavla och införs i ortstidningen. Om underrättelse genom brev tillämpas förutsätts att bedömningen av vilka som kan tänkas vara berättigade till ersättning görs generöst.

*prop*  
1989/90:37  
s 39

PBL 5:31

I underrättelsen 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

**Kommunen kungör i ortstidningarna att planen vunnit laga kraft**

### 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

Snarast möjligt efter det att beslutet vunnit laga kraft skall ett exemplar av planen, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckningen sändas till länsstyrelsen, fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten, om det inte är uppenbart obehövt. Dessa handlingar skall vara lämpliga för arkivering.

PBL 5:31

PBF 13

Om handlingarna inte kan sändas till myndigheterna inom två veckor från det att planen vunnit laga kraft, skall myndigheterna genast underrättas om innehållet i handlingarna.

prop  
1989/90:37  
s 39f, 64 ff

## ENKELT PLANFÖRFARANDE

**Snabbare planprocess vid  
smärre okontroversiella för-  
slag**

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

Förutsättningar för ett enkelt förfarande är att förslaget

PBL 5:28

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

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 tex 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.

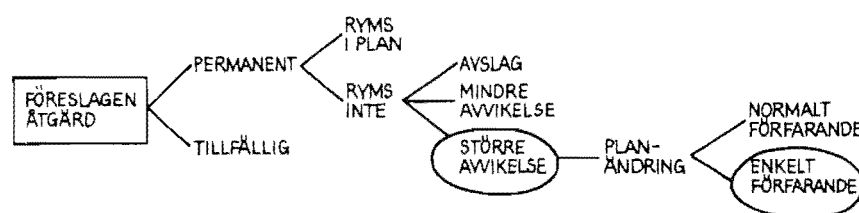
En aktuell och preciserad översiktsplan ger bra förutsättningar för ett enklare förfarande vid detaljplaneläggning

”Förenligt med översiktsplanen” tolkas i första hand så att förslaget till detaljplan eller områdesbestämmelser skall överensstämja 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, ersättning och upphävande 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.



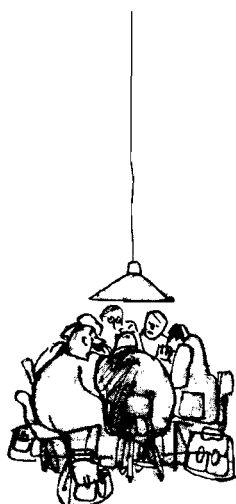
Det enkla planförfarandet kan även användas när nya detaljplaner och områdesbestämmelser upprättas. Det kan t ex vara i sådana situationer då man tidigare endast gjort planutredningar eller då man upprättar områdesbestämmelser som berör en begränsad sakägarkrets och som följer direkt av en fördjupad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

- samråds-kretsen begränsas
- samrådsredogörelsen ingår i utlåtandet
- utställningen ersätts med en underrättelse direkt till samråds-kretsen
- 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 samrådsgruppen är begränsad i förhållande till normalförfarandet har hyresgästorganisationer och bostadsrättsföreningar ett särskilt ansvar att ta kontakt med sina respektive medlemmar. Samrådsgruppen 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.

I genomförandefrågor som kan beröra fastighetsbildningsmyndigheten bör även denna kontaktas.

**De berörda skall underrättas om att ett förslag finns upprättat**

## Underrättelse om förslag

När ett förslag till detaljplan eller områdesbestämmelser är upprättat skall samrådsgruppen, 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 samrådsgruppen 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.

**Inkomna synpunkter behandlas i ett särskilt utlåtande**

## 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.

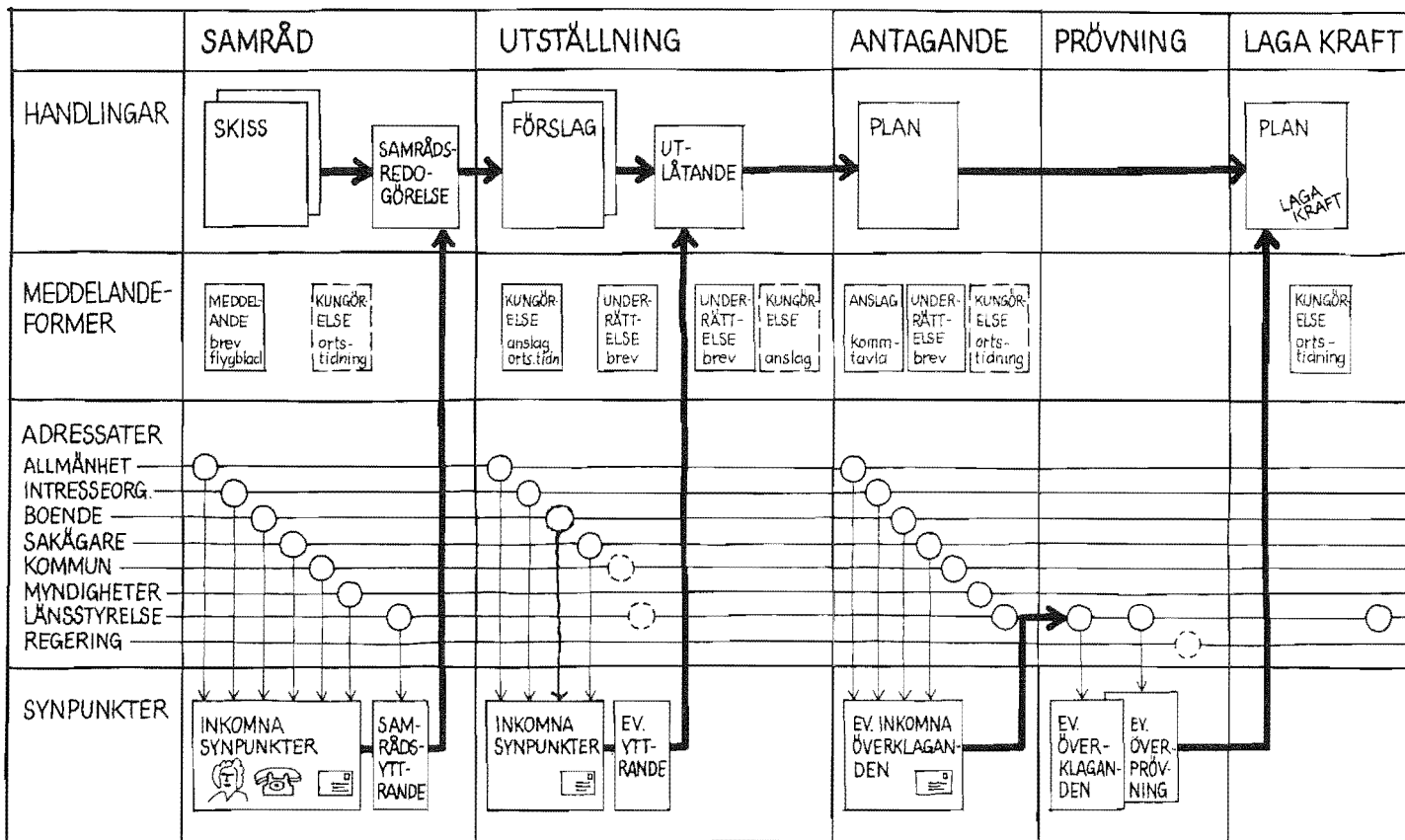
*PBL 5:28*

**Antagandet följer samma regler som vid normalt förfarande**

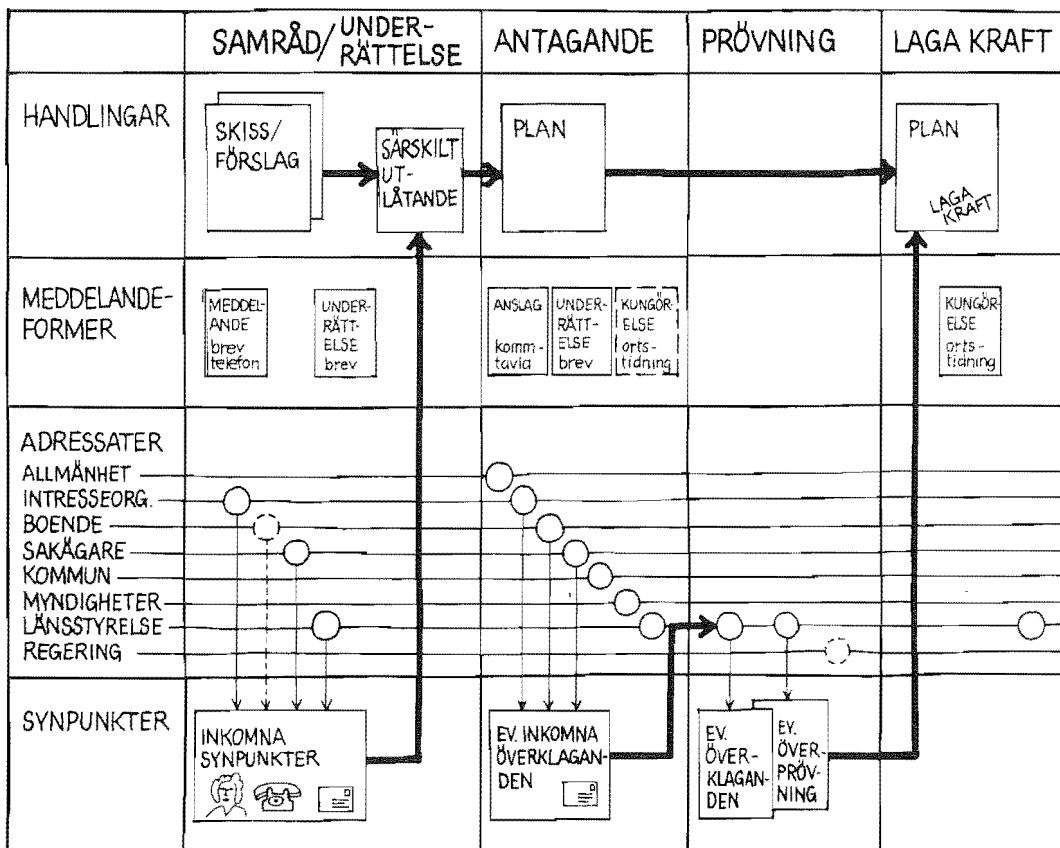
## Antagande

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 tex vara mark- och vattenområden som har betydelse för rennärning, 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.

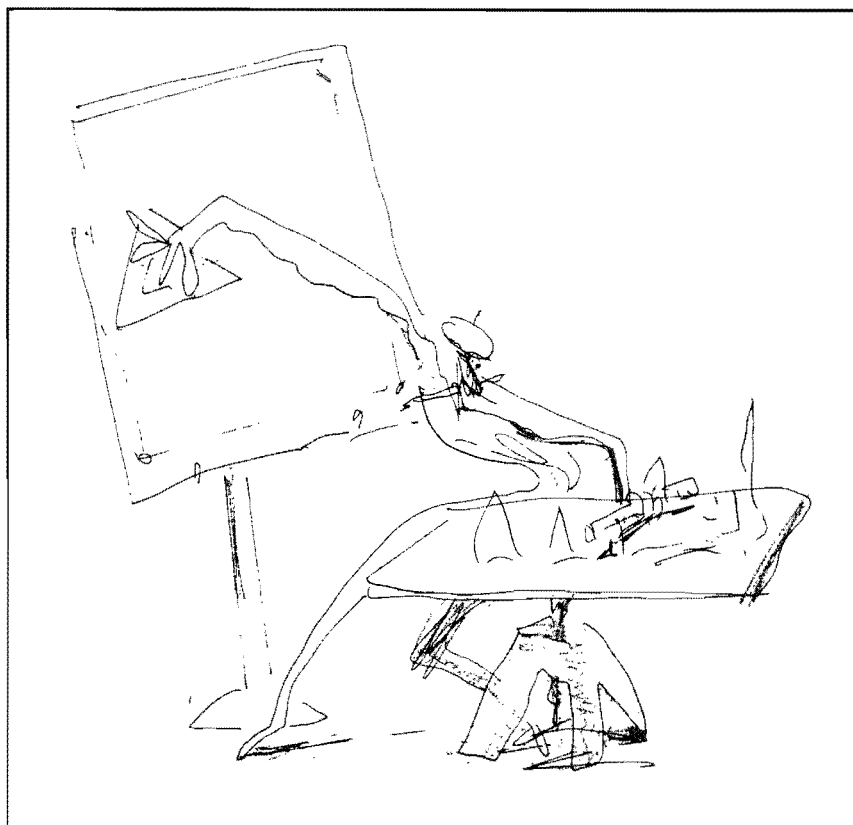
När beslutet att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser har vunnit laga kraft skall länsstyrelsen utfärda bevis om detta. Beviset skickas till kommunen m fl, som antecknar lagakraftsdatum på planhandlingarna.

Snarast möjligt därefter skall ett arkivvärdigt exemplar av planen, beskrivningen, genomförandebeskrivningen och fastighetsförteckningen sändas till länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten och fastighetsregistermyndigheten. Om arkivomgången inte kan expedieras inom två veckor skall vanliga kopior sändas *omgående*.

*PBL 5:31  
Prop  
1989/90:37  
s 64 ff*



# 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 fråga om ny planläggning eller ersättning av en äldre plan. Detta klargörs i planbeskrivningen. Däremot bör rubriken ange om det rör sig om ett upphävande eller om en ändring, d v s att ett tillägg görs till en äldre plan som skall fortsätta att gälla jämsides med ändringen.

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 arkivlagen (1990:782) 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 skrivvård. Riksarkivet har utfärdat allmänna råd (RA-FS 1991:16) om arkivreglemente för kommuner.

*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 för långtidsbevarande finns i riksarkivets allmänna råd (RA-FS 1991:13) om bevarande och gallring av kartor och ritningar hos kommuner och landsting.

Tidigare erfarenheter har visat att endast papper i praktiken ger betryggande arkivbeständighet. Även vissa plaster på polyesterbas är tillräckligt beständiga, men ger ibland problem vid förvaring tillsammans med annat material.

I riksarkivets föreskrifter och allmänna råd (RA-FS 1991:7) om val av produkter och kvalitetssystem anges att myndigheten skall försäkra sig om att den produkt eller det kvalitetssystem som väljs fortlöpande uppfyller riksarkivets tekniska krav. Produkter och kvalitetssystem som certifierats i enlighet med riksarkivets tekniska krav återfinns i förteckningar. Riksarkivet kan lämna upplysningar om sådana förteckningar. I dagsläget har endast statens provningsanstalt givit ut sådan förteckning.

Det är lämpligt att arkivomgången av kommunens lagakraftvunna plan (karta, bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning) utförs på arkivbeständigt material. Därutöver bör det finnas en eller fler kopior av kartan på godkänd plastfilm för senare brukskopiering, så att originalhandlingarna inte slits i onödan.

De exemplar av planen som lämnas till länsstyrelsen, fastighetsregistermyndigheten och fastighetsbildningsmyndigheten 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 till dem. 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 mikrofilm. 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 mätning- MK 8 kungörelsen (MK, SFS 1974:339) krav på arkivbeständighet för grundkarta, också de anpassade till riksarkivets föreskrifter och allmänna råd.



## 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

- program (om sådant finns)
- miljökonsekvensbeskrivning (om sådan finns. Se sid 20)
- grundkarta (preliminär)
- fastighetsförteckning —”—
- plankarta med bestämmelser —”—
- planbeskrivning —”—
- genomförandebeskrivning —”—
- illustrationer
- 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*

- program (om sådant upprättats)
- miljökonsekvensbeskrivning (om sådan upprättats)
- grundkarta (om sådan upprättats)
- fastighetsförteckning (om sådan upprättats)
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med ev illustrationer
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- annat planeringsunderlag t ex miljöinventering, utdrag ur översiktsplanen, serviceinventering, trafikutredning *prop s 618*
- annat belysande material t ex modeller, färglagda ritningar och perspektiv, foton, videofilmer *prop s 619*

### Antagandehandlingar

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



finnas när planen antas. Begreppet antagandehandlingar föreslås användas 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 (1977) "Program för områdesplaner". Metoden är användbar även för detaljplaneprogram.

Programmet anger kommunens förutsättningar och mål



För program till vissa detaljplaner skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas när betydande miljöpåverkan kan förväntas. Om en MKB har upprättats skall den redovisas i samråd och åtfölja planförslaget vid utställning.

PBL 5:18

## PROGRAM

### Innehållsförteckning

1.	INLEDNING	6.	OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR
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.	ETAPPUTBYGGNAD
	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 planeringsuppgiftens 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.

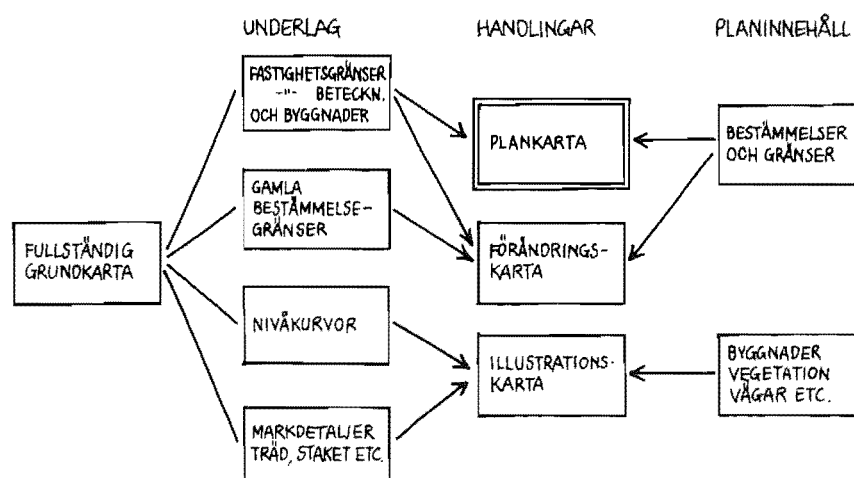
Till ledning för valet av lämpliga lösningar finns regler i mätningsskugörelsen (MK) och allmänna råd i Tekniska Förklaringar och Anvisningar (TFA) som ges ut med stöd av MK. Att åstadkomma lämpliga lösningar kräver samråd och kompetens, vilket också framgår av MK och rekommenderas i TFA.

SFS  
1974:339LMV  
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 sådan upprättas och följa handlingarna under planärendets hela behandling t o m registrering i fastighetsregistret efter laga kraft.

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, rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Fastighetsförteckningen bör vid utställningen vara högst två månader gammal.

PBL 5:19

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 svåräst. 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 vs redovisas på plankartan eller i planbeskrivningen.

**Bestämmelser anges med ett enhetligt system, helst direkt på kartan**

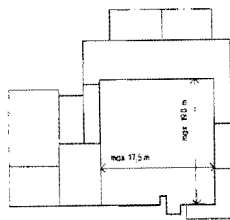
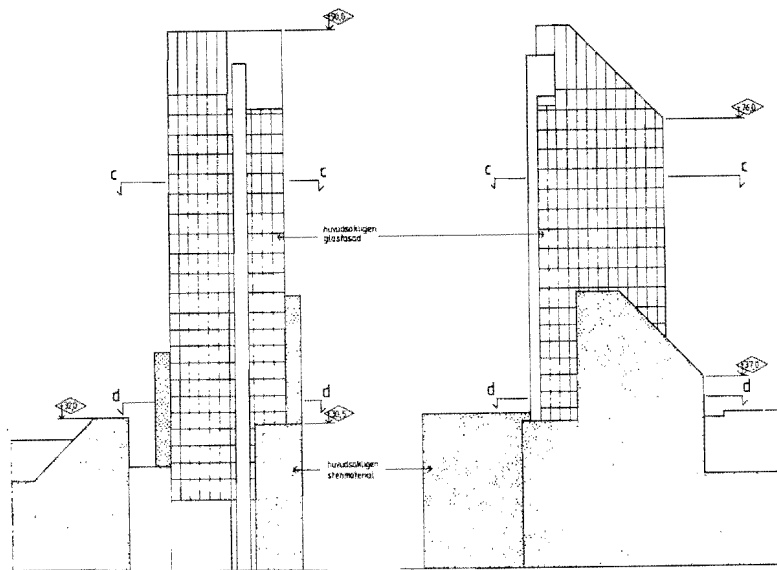
Bestämmelserna redovisas helst direkt på kartan, annars i en särskild handling. Genom beteckningar i planbilden görs en hänvisning till respektive bestämmelse. Det är angeläget att beteckningssystemet och rittekniken är någorlunda enhetlig över landet. Mer om vad som skall och vad som kan bestämmas samt 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 t ex skala 1:2000.

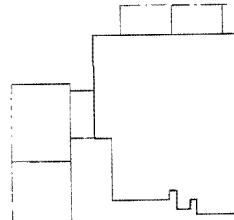
Kartor som är större än A 1-format är svårhanterliga. Planen kan då delas på två eller flera kartblad. En plan kan även, under processens gång, redovisas som ett samlat häfte i A 4-format med en förminskad plankarta.

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





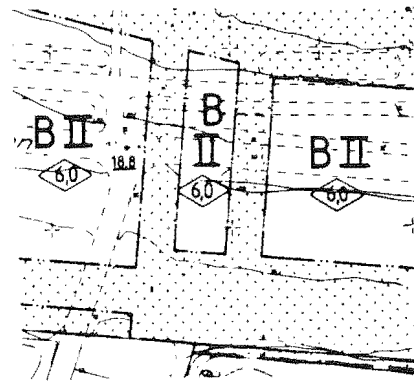
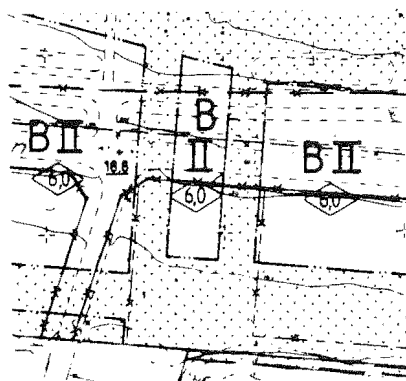
Sektion c-c



Sektion d-d

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

När en plan ersätts kan redovisningen av tidigare gällande gränser göra kartans svårsläst. 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 nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### Gränsbeteckningar

#### Användning av mark och vatten

Allmän plats

Kvartersmark för allmänt ändamål

Kvartersmark för enskilt ändamål

Vattenområde

#### 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

Genomförandetid

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Exploateringssamverkan

Huvudmannskap

Verkan på fastighetsplan

## ILLUSTRATIONER

## UPPLYSNINGAR

Till planen hör:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

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

10 0 50m  
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  
distriktschef

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 rubrikutan (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 rubrikuta.*

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

	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

Linjebredden 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-

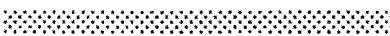
ningarna därvid är desamma finns ingen fastighets- respektive användningsgräns när kartan upprättas. Eftersom dessa upplysningar snabbt kan bli föråldrade måste man ändå vid en senare tolkning av planen ta fram gällande fastighetsindelning och då gällande planer för omgivningen.

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.

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. Följande illustrationslinje föreslås.



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

## Planbeskrivning

**Planbeskrivningen anger planens syfte och förklarar planens innehåll**

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslaget innebörd 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".

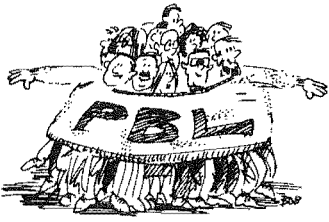
*PBL 5:26*

## Genomförandebeskrivning

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

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*



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

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. Den skall upprättas som ett eget fristående dokument. En lista på frågor som kan behöva beskrivas finns i bilaga "Minneslista för genomförandebeskrivning".

## Illustrationer

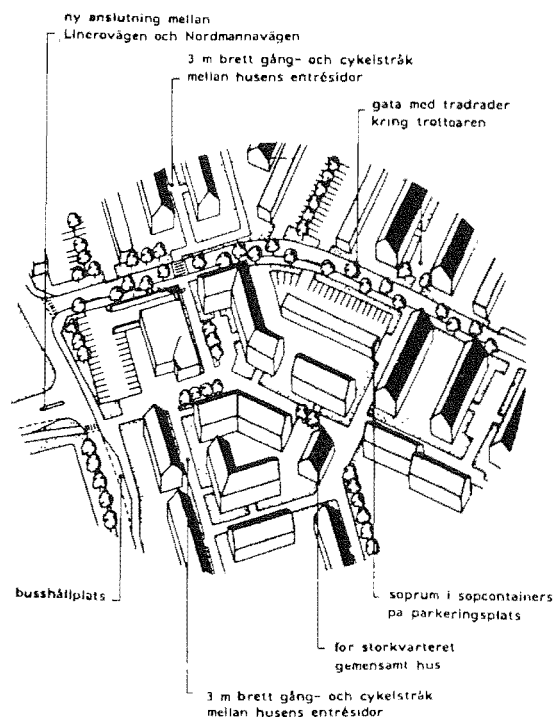
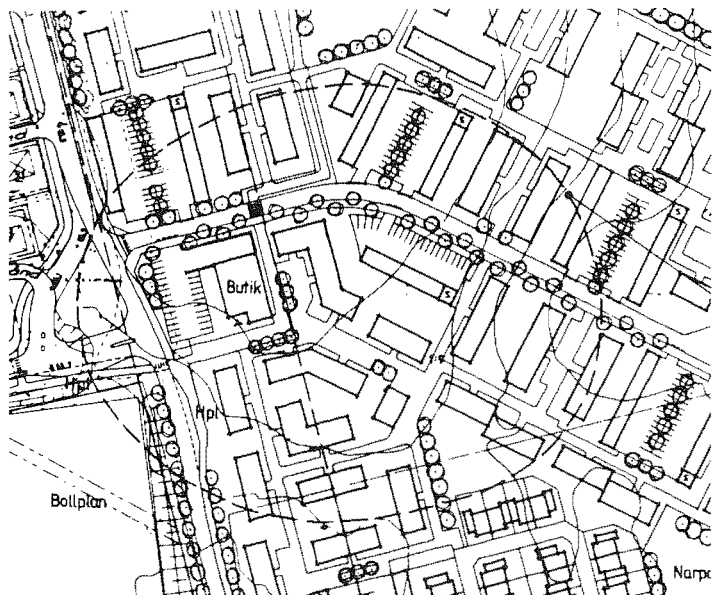
Planen behöver ofta kompletteras med redovisningar som är mer åskådliga för allmänheten. Det kan ske t ex med axonometriska perspektiv, modeller, modellfotografier, färglagda illustrationer eller videofilm.

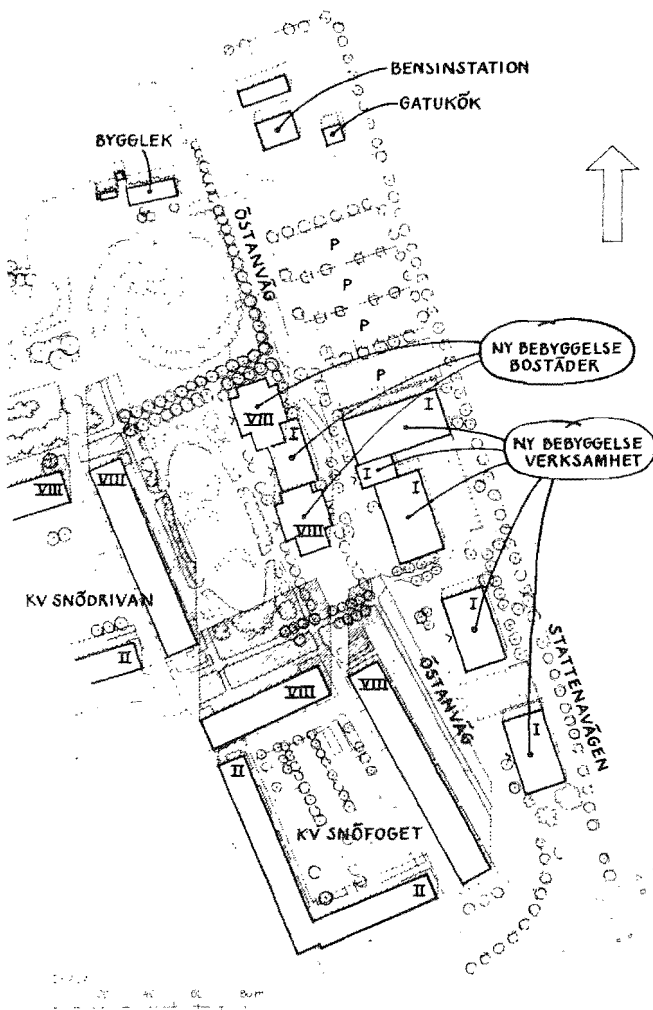
En illustration av ändrade bestämmelser kan t ex göras genom att en kopia av plankartan förses med utgående gränser och förändringarna markeras och förklaras intill i pratbubblor.

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

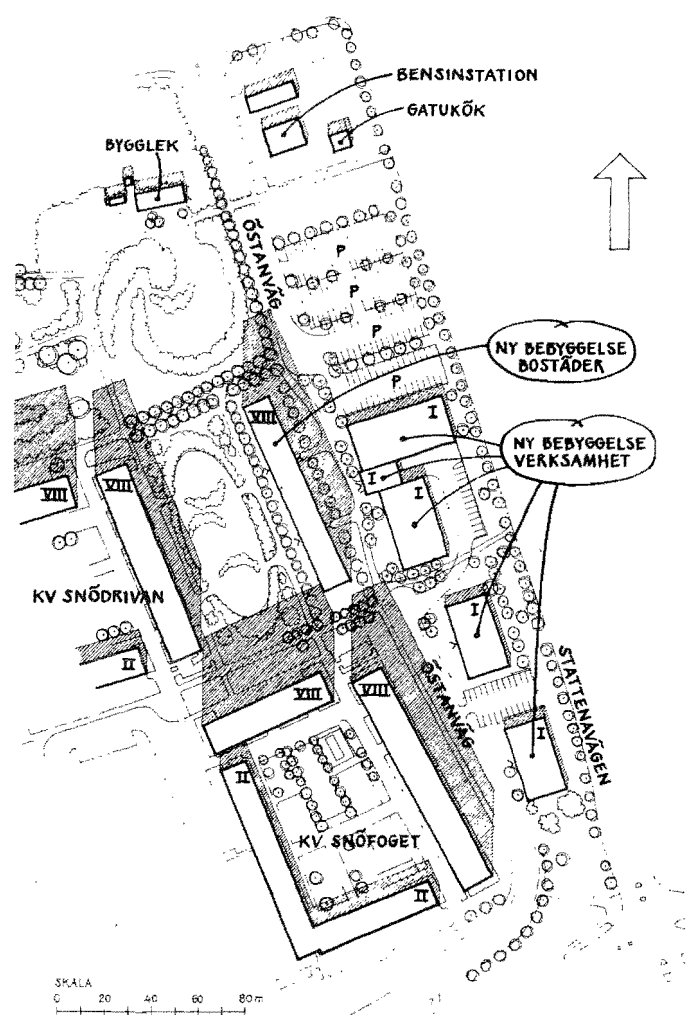
Att anpassa eller specialrita illustrationer för lokalpressen kan vara ett bra sätt att informera en bred allmänhet om en plan.

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.

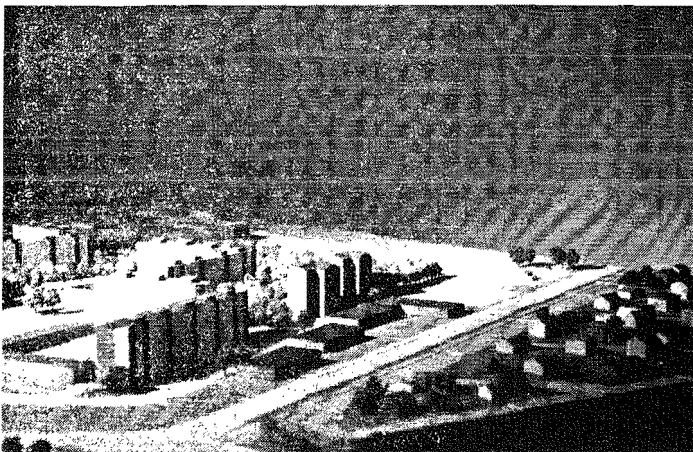




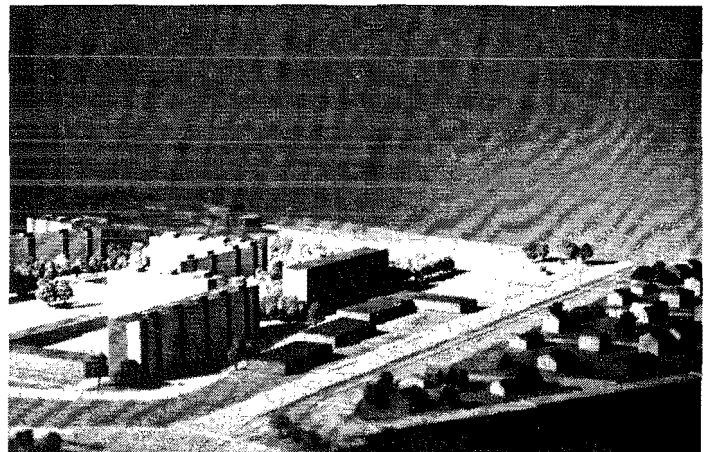
Skiss till förslag 1 A med 2 punkthus med bostäder och nya verksamhetslokaler vid Östansväg



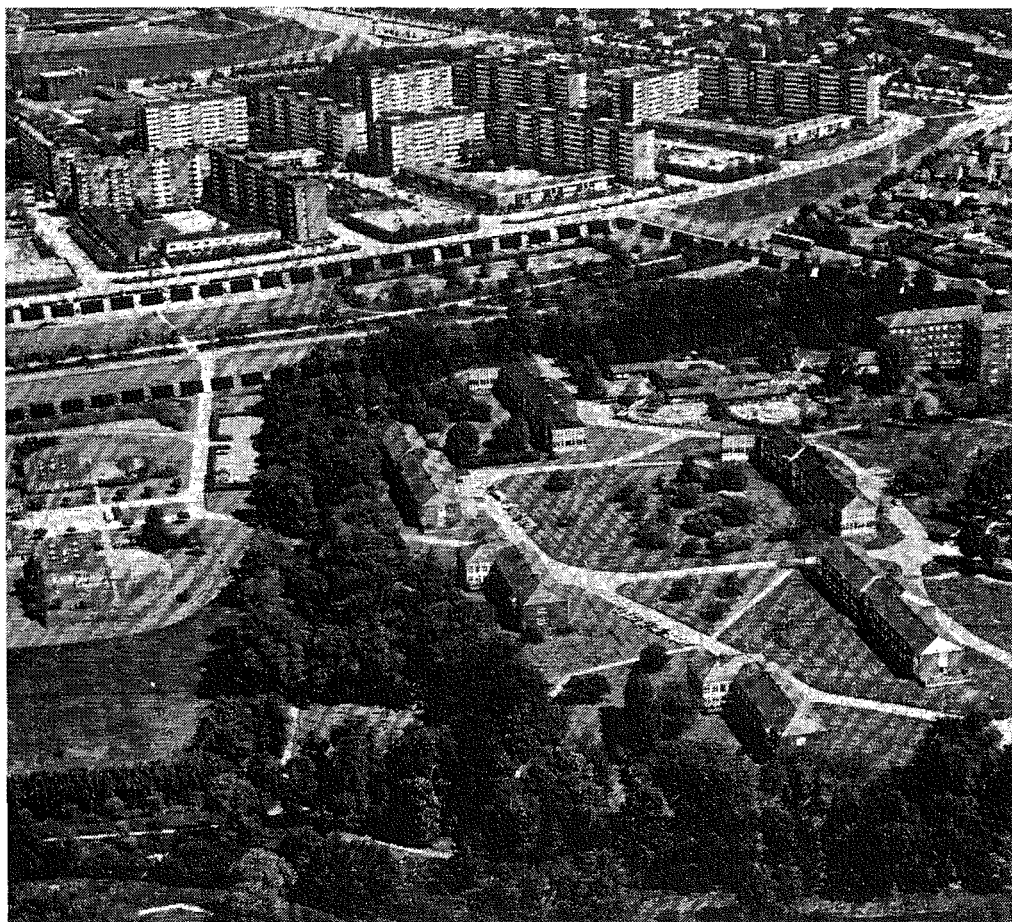
Skiss till förslag 1 B med skivhus med bostäder och nya verksamhetslokaler vid Östansväg



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.*

## Samrådsredogörelse

**I samrådsredogörelsen redovisas och behandlas samråds-kretsens synpunkter**

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*

## Utlåtande

**I utlåtandet samlas och behandlas alla synpunkter inför antagandet**

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. Om samrådsredogörelsen är uttömmande kan också hänvisas till den.

*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

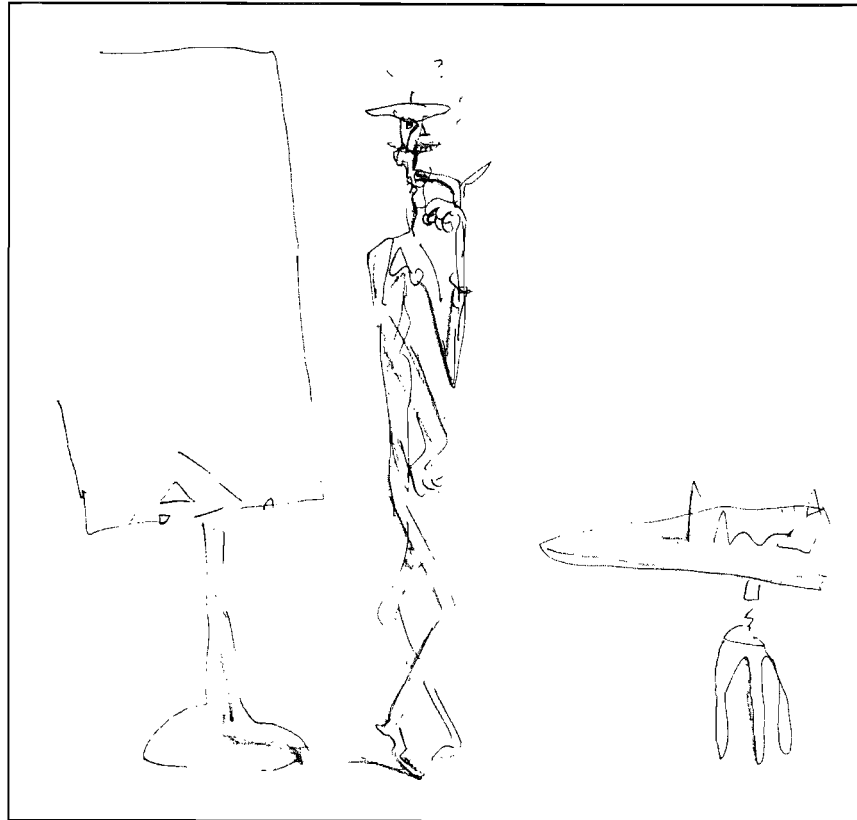
### Fastighetsförteckning

För fastighetsförteckningen gäller samma principer som vid detaljplan.

Fastighetsförteckningen kan ibland göras mindre omfattande. När det t ex gäller områdesbestämmelser för att utvidga lovplikten bör "berörkretsen" kunna begränsas till det område för vilket bestämmelserna skall gälla. Vissa samfälliga områden kan uteslutas, nämligen sådana som är små och inte bebyggbara. När det gäller rättighetshavare torde i allmänhet förutom tomträttsinnehavare endast ägare till hus på ofri grund vara berörda.



# 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 nyttjande- rättshavare. Men även byggnadsnämnden kan initiera en plan- läggning t ex 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 planar- betet. 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 pågå- ende 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 to 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 tex 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 russinen 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 byggnadsvolym 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 exploateringssamverkan 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. T ex ”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: ”Exploateringssamverkan får ske ...”

”Bygglov skall sökas för ... ” respektive ” behövs 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 förses med teckenförklaring.

Skriv direkt på kartan

Bestämmelserna bör om möjligt skrivas 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 *rättsäkerhet* 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

Ett beteckningssystem som passar PBL:s bestämmelser har tagits fram. 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.

Något måste alltid bestämmas...

### ANVÄNDNING

Följande områden skall visas

- allmänna platser
- kvartersmark
- vattenområden

PBL 5:3  
prop 5  
560—565

Dessa tre grupper av ändamål täcker alla slag av mark- och vattenanvändning. Någon ytterligare sort gives icke. Inom begreppet kvartersmark bör dock "Kvartersmark för allmänt ändamål" särskiljas från "Kvartersmark för enskilt ändamål" mot bakgrund av olikheter med avseende på inlösenregler (se sid 114). För vattenområden görs uppdelning vid behov.

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 5  
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.

...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 ersätts, ändras eller upphävs. (Därför skall bygglov, rivningslov och marklov lämnas i vanlig ordning även efter genomförandetidens slut. En annan sak är att kommunen då får större möjligheter att ersätta, 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 – förlängas eller förnyas, lämpligen genom planändring. PBL 5:14

## 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
- icke störande industri från annan industri

*prop*  
1991/92:51  
BoU 10



... 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 fritids- hus får detta göras genom begränsning av byggnadsarea, lägre vägstandard och liknande fysiska regleringar.

#### 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

*Mer om reglering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns att läsa i Boverkets allmänna råd 1992:1. "Kulturmiljön i planeringen".*

## 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 i annat fall. *PBL 5:3*

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. För att kunna ta marken i anspråk behövs sedan en avtals-rättighet enligt jordabalken eller en officiell rättighet enligt fastighets-bildningslagen, expropriationslagen eller ledningsrättslagen.

**... 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, trafikordningar etc. Även sådana skyddsanordningar som hör till området och som utgör förutsättning för en viss markanvändning bör kunna bestämmas i en plan.

## BYGGLOV, MARKLOV, RIVNINGSLOV

Den vanliga lovplikten kan ändras

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*
- lov krävs för anordna eller förändra grundvattentäkter *PBL 8:6*
- 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.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Man kan bestämma om tomtstorlek...

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 båtnadsvillkor. I fastighetsplanen kan även fastighetsindelning, servitut och ledningsrätter anges.

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. Följande fullständiga *huvudrubriker* föreslås.

Huvudrubriker	1	Markanvändning	}	användning
	a	Allmän plats		
	b	Kvartersmark för allmänt ändamål		
	c	Kvartersmark för enskilt ändamål		
	2	Användning av vattenområden	}	användning
	a	Vattenområde för allmänt ändamål		
	b	Vattenområde för enskilt ändamål		
	3	Utformning av allmänna platser	}	egenskaper
	4	Utnyttjandegrad		
5	Begränsning av markens bebyggande			
6	Markens anordnande			
7	Placering, utformning, utförande			
8	Störningsskydd	}	egenskaper	
9	Administrativa bestämmelser			

Bestämmelser under rubrikerna 1–2 är *användningsbestämmelser*. De bestämmelser som står under rubriken 3–9 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. I de fall en administrativ bestämmelse gäller för ett område med en viss användning behövs ingen annan gräns än användningsgränsen, t ex "Bygglov krävs inte för om- och tillbyggnader".

### 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 fastighetsindelad på sådant sätt att enskild rätt uppkommer.

Huvudmannaskap för allmän plats kan ligga på kommunen eller fastighetsägarna (vägförening eller dylikt). Staten kan vara väghållare för en allmän väg enligt väglagen men aldrig huvudman. Även kommunen kan vara väghållare för en allmän väg. Om kommunen är huvudman skall alltid användning och utformning av allmänna platser redovisas.

Väg L5

**Bestämmelserna ska ge kostnadsunderlag...**

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**... 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 kvartermark. 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 kvartermark 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 mm 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. <sup>prop s 563</sup>

**TILLVÄGAGÅNGSSÄTT****Gatukategorier**

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, är under väsentlig omarbetning med planerad utgivning inom en snar framtid.

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

användningen av gatan t ex i fråga om trafikmängd. Ett något modifierat *tillvägagångssätt* föreslås därför:

- 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, s k midjor och trafikgupp m m

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.

Mer utvecklade råd finns i "Kommunala friytor i detaljplanen" (planverket 1988).

#### 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 användningskategorier

*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	Industritrafik
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 *då kommunen inte skall vara huvudman* för allmän plats se sid 90.

I propositionen nämns att med gata avses ett område för fordons- och gångtrafik med kommunalt huvudmannaskap och att med väg avses sådant område med enskilt huvudmannaskap. 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* kan det ofta vara enklast att låta den enskilda byggrätten vara huvudanvändning och allmän gångtrafik, körtrafik o s v vara en begränsning i markens bebyggande. Det blir då lättare att skapa ändamålsenliga in-teckningsobjekt.

#### 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. 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 tomtutfarer 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 avgränsas 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, hållplats-skydd, 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 hållplats-skydd 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

För att på ett tydligt sätt skilja mark som enligt planen skall användas för "enskilt bebyggande" från annat än enskilt bebyggande bör rubriker med sådan innebörd användas. För att ansluta till invand nomenklatur föreslås benämningarna "enskilt ändamål" respektive "allmänt ändamål". Sådana rubrikformuleringar bör användas även om det endast förekommer den ena av kategorierna i planen.

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

Med hänsyn till funktions- och miljökonsekvenser, praxis och erfarenheter har 21 *kategorier och kategoribeteckningar* valts ut enligt nedanstående förteckning.

(A)	(Allmänt ändamål)	(beteckningen bör inte längre användas. Se sid 74 och 114)
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 kvartersmark
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 B-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**

Versaler bör användas 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 <sub>1</sub>	Kyrka
G <sub>1</sub>	Bensinstation med handel inom högst 00 m <sup>2</sup> lokalarea
T <sub>1</sub>	Järnvägstrafik

*Exempel på kombinationer*

BH <sub>1</sub>	Bostäder med handel i bottenvåning
KH	Kontor och handel

*Exempel på tillfällig användning*

PARK [E <sub>1</sub> ]	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.

## VAD INRYMS I BESTÄMMELSERNA?

## Tillåten användning

A Tidigare använt markanvändningsändamål. Med A betecknades enligt äldre lagstiftning all verksamhet, som har ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka) men inte statliga och kommunala bolag och liknande. Efter PBL:s införande krävs att markens användning är närmare angiven i detaljplanen, för att bygglov skall kunna ges. (Detta krav gäller inte om planen är en stadsplan eller byggnadsplan.) Allmänt ändamål är sålunda inte längre en självständig markanvändningskategori i analogi med övriga markanvändningsändamål. **Beteckningen A bör därför inte längre användas.** (Se vidare sid 114.)

PBL 8:11

PBL 17:7

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, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattningsnattning. 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, besittningsrätt, finansiering m m.

Upplåtelseformen (ägarätt, 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. Om de har ringa omfattning kan de ibland prövas som mindre avvikelser. 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. De olika delarnas omgivningspåverkan bör redovisas i beskrivningen.

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, äldreomsorg, hälsovård, sjukhusvård, psykisk vård, 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 prövas som mindre avvikelse.

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 motell. I en bilserviceanläggning får normalt som kompletterande verksamhet även saluföras produkter som verktyg och vissa dagligvaror.

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. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. Partihandel hör normalt till kategorin "Lager".

Den tidigare möjligheten att mer preciserat ange typ av detaljhandel finns inte längre kvar. Syftet med detta är att ge friare etableringsmöjligheter. (Bestämmelser som vunnit laga kraft före 1 april 1992 berörs inte och behåller sålunda sin rättsverkan oförändrad.)

PBL 5:7  
prop  
1991/92:51  
BoU 10

**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. 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, s k 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 i första hand all lagbunden kollektivtrafik, godstrafik och räddningstjänst som äger rum inom kvartersmark, d v s trafik med järnväg, buss, taxi, utryckningsfordon, 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. Beteckningen T kan också användas för vägreservat (se vidare sid 78).

*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. Sådan 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 och omfattning. Om handeln är huvudändamålet skall den betecknas H. Någon begränsning avseende bransch eller varuslag får inte göras, vilket bör beaktas då byggrätt, tomt och trafikytor dimensioneras.

Detaljplanebestämmelser om byggnaders användning får inte utformas så att en effektiv konkurrens motverkas. Utöver planering för handel kan denna lagregel tänkas träffa även t ex planering för bostadsproduktion; bestämmelser som begränsar den byggandes val av lägenhetstyp skulle möjligen kunna påverka konkurrensen på bostadsmarknaden.

prop  
1991/92:51  
BoU 10

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 enskilda 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 dvs 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...*

Mer långsiktiga *reservat* kan tillskapas genom att ange en slutlig användning av marken jämte en tillfällig användning under viss tid. Genom att redovisa användningsändamålet under rubriken "Kvartersmark för allmänt ändamål" kan kommunen markera sin avsikt eller beredvillighet att ta ansvar för den avsedda verksamheten. Om marken är i enskild ägo aktualiseras då också vissa lösenregler (se sid 114). Exempelvis kan ett vägreservat redovisas som kvartersmark för trafik (T) även om vägen, då den en gång i framtiden byggs, avses bli allmän plats. Därmed klargörs att utbyggnaden av vägen inte är bunden av planens genomförandetid. Vidare kan en tillfällig användning för t ex odling (L) anges med viss tidsbegränsning. Under denna tid föreligger då inte inlösenkyldighet.

PBL 6:17

PBL 14:1

### Användning av vattenområden skall också anges

## Användning av vattenområden

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	

### ... kan preciseras mer

*Möjligt* är att precisera exempelvis till

W <sub>1</sub>	Öppet vattenområde där en bro får uppföras med en segelfri höjd på minst ... m inom en farledsbredd av minst ... m
WB <sub>1</sub>	Bryggor och badplats för intilliggande fastighet
WV <sub>1</sub>	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 ovannämnda 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 punktbestämmelse där man kan behöva komplettera med vertikalaradie, lutning etc.

<b>Exempel</b>	+ 0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
	r 00	Minsta vertikalradie
	1:00	Största lutning (pilen pekar uppåt)
	←	
	1,5 6 1,5	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*

<b>Exempel</b>	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 m<sup>2</sup>.

<b>Exempel</b>	e <sub>1</sub> 0,0	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
	e <sub>2</sub> 000	Största lokalarea i m <sup>2</sup> för butiker
	e <sub>3</sub>	Minsta tomtstorlek är ... m <sup>2</sup>
	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. För att få ta annans mark i anspråk för ledningar eller trafik krävs *också* avtal, servitut eller motsvarande. *prop s 575, 585*

Gångse beteckningsätt 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
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

## Markens anordnande

## MARK OCH VEGETATION

## Vegetation och utformning av tomt kan regleras

Man får även reglera markens vegetation och hur tomten skall anordnas. Oavsett planbestämmelser kan krav på hur en tomt skall anordnas även ställas vid bygglovsgivning. Här föreslås 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 bostäver: "träd", "staket", "lek", "garage" etc.

PBL 3:15, 5  
3:17. Prop  
s 580, 517-4

## Exempel

+ 0,0	Föreskriven markhöjd över nollplanet
n <sub>1</sub>	Markens höjd får inte ändras
n <sub>2</sub>	Befintliga träd får inte fällas
n <sub>3</sub>	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**

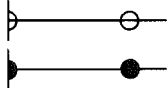
Bestämmelser om var utfart inte får anordnas och var stängsel skall finnas får införas i detaljplan. Med utfart menas ut- och infart eller annan ut- och ingång. Stängsel kan enbart krävas av säkerhetsskäl. Kommunen kan kräva att bestämmelserna följs oavsett om lov söks för någon annan åtgärd inom fastigheten.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

*PBL 10:17  
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

**Bestäm var byggnaden eller tomten skall placeras**

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


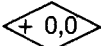

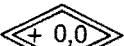
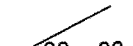
**Hustyp, volym och disposition**

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 <sub>1</sub>	Vind får inte inredas (till ...)
v <sub>2</sub>	Lägenhetsfördelningen skall vara ...
etc	

Om inget annat sägs i planen är vindsinredning tillåten. Om ett högsta antal våningar bestäms blir definitionen av vind i 9 § PBF tillämplig. Se sidan 87.

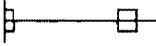
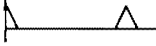
## UTSEENDE

## 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 <sub>1</sub>	Fasader skall utgöras av ...
f <sub>2</sub>	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
	Lägst nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp
	Lägst schaktningsnivå i meter över nollplanet
b <sub>1</sub>	Grundläggning endast på pålar till fast botten
b <sub>2</sub>	Dagvatten skall infiltreras
b <sub>3</sub>	Endast snålspolande armatur får installeras
b <sub>4</sub>	Uppvärmning endast med ...
etc	



## OMBYGGNAD

Vid ombyggnad kan lägre kvalitetskrav medges

Vid ombyggnad av befintliga hus får i planbestämmelser medges lägre krav beträffande byggnaders tillgänglighet m m. 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

- o<sub>1</sub>            Krav enligt ... i ombyggnadsföreskrifterna behöver inte uppfyllas i befintlig byggnad
- o<sub>2</sub>            Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än ... m<sup>2</sup> 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.

En planbestämmelse bör inte upprepa lagtext. PBL:s regler om särskild anpassning av åtgärder till befintlig värdefull miljö (så att den inte förvanskas) 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. Ett sådant krav på särskild hänsyn vid nybyggnad är inte ersättningsgrundande. Om inget ytterligare bestäms om placering, utformning eller utförande behandlas dessa frågor i bygglovsskedet.

PBL 3:12

Exempel

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.

- q                Särskilt värdefull bebyggelse (som avses i 3:12 PBL)
- q<sub>1</sub>            Byggnaden får inte rivras
- q<sub>2</sub>            Befintliga ... (detaljer) skall bevaras
- q<sub>3</sub>            Ursprunglig arbetsteknik skall användas vid ...
- etc

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 rivas. 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 *hänsyns- eller varsamhetsbestämmelse* avser att i förväg klargöra att särskilda krav kan ställas vid bygglovgivningen. 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 och störningsnivå****Störningsskydd**

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 <sub>1</sub>	Högsta nivå i ... på ... föroreningar från omgivningen
s <sub>2</sub>	Omgivande verksamheter skall anordnas så att besvärande ljus inte når bostäderna
m <sub>1</sub>	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen
m <sub>2</sub>	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

(Beträffande "allmänt ändamål" se sid 114.)

Välj en rimlig tid för genomförande av planen

### GENOMFÖRANDETID

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. Dessa tidpunkter kan antecknas på plankartan efter laga kraft.

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

Genomförandetiden bör normalt räknas från den dag planen vinner laga kraft. I planförslaget bör inte anges den tidpunkt då genomförandetiden löper ut utan endast en viss tidsrymd. Efter laga kraft kan genomförandetidens början och slut av praktiska skäl noteras i stämpel på plankartan. När det gäller genomförandetider vid ändring av detaljplan, se Boverkets allmänna råd 1991:2 "Ändring av detaljplan". Se även sid 109 beträffande genomförandetidens rättsverkningar.

Exempel

- a<sub>2</sub> Genomförandetiden är . . . år från den dag planen vinner laga kraft
- a<sub>3</sub> Genomförandetiden börjar . . . och slutar (*då genomförandetiden börjar senare än lagakraftdatum*)
- a<sub>4</sub> Genomförandetiden är förlängd med . . . år
- a<sub>5</sub> Genomförandetiden är förnyad med . . . år
- a<sub>6</sub> Genomförandetiden är . . . år från närmsta halvårsskifte efter det att planen vunnit laga kraft.

## 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

- a<sub>6</sub> Bygglov krävs inte för ...
- a<sub>7</sub> Marklov krävs även för ...
- a<sub>8</sub> Rivningslov krävs inte för ...
- a<sub>9</sub> 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 sk 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

- a<sub>10</sub> 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 sk samverkansplanen) bestämmas att samverkan skall ske.

- a<sub>11</sub> Exploateringssamverkan skall ske inom området

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

- a<sub>12</sub> När exploateringssamverkan genomförs behöver fastigheterna ... lösas in helt eller delvis.

Se även sid 122 om exploateringssamverkan.

## HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄNNA PLATSER

Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt.

Kommunen skall vara huvudman för allmänna platser inom en detaljplan, om det inte finns särskilda skäl för annat. Kommunalt huvudmannaskap är således huvudregel. Samma principer som före PBL bör i allt väsentligt gälla. Det innebär att kommunen bör kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden där man före PBL använt byggnadsplaner, t.ex. inom områden för fritidsbebyggelse.

*PBL 6:26  
prop  
s 656-657*

Om kommunen inte skall vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet skall detta anges i planen. I dessa fall bör planen inte innehålla någon bestämmelse om vem/vilka som skall vara väghållare. Tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör däremot anges i genomförandebeskrivningen.

*PBL 5:4  
prop  
s 565-567*

I ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt. Bakgrunden är bl.a. den att flera regler av tvingande karaktär är konstruerade utifrån att blandning av kommunalt och enskilt huvudmannaskap inte förekommer.

*prop  
s 567*

### Exempel

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna

Se vidare under Genomförande av detaljplan s 112 och Lantmätarverkets "Boken om genomförande".

## VERKAN PÅ FASTIGHETSPLAN

En befintlig fastighetsplan upphör att gälla i de delar den strider mot den nya detaljplanen. För att precisera vilka delar det är fråga om behövs en administrativ planbestämmelse. Den kan t.ex. utformas genom uppräknig av berörda föreslagna fastigheter (lotter) i fastighetsplanen (eller tomter om det är en tomtindelning).

*PBL 6:11*

### Exempel

Den fastighetsplan för kvarteret . . . som vann laga kraft...(tomtindelning som fastställdes) upphör att gälla.

Den fastighetsplan som vann laga kraft . . . (tomtindelning som fastställdes) upphör att gälla för följande (föreslagna) fastigheter (lotter/tomter) . . . i kvarteret...

Den tomtindelning som fastställdes...upphör att gälla för den del av tomten... i kvarteret... som utgör allmän plats.

## 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 tidigarelagd 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.

## Översikt över föreslagna beteckningar

- |          |   |
|----------|---|
| <b>1</b> | <b>Användning av mark och vatten</b><br>klartext i versaler      allmän plats<br>versaler                      kvartersmark<br>W                                vatten  |
| <b>2</b> | <b>Utformning av allmän plats</b><br>plushöjder,<br>r                                (radie)<br>mått<br>klartext i gemena bokstä-<br>ver  |
| <b>3</b> | <b>Utnyttjandegrad</b><br>e + index                      (exploatering)   |
| <b>4</b> | <b>Begränsning av markens bebyggande</b><br>prickar, kors<br>g                                (gemensamhetsanläggning)<br>l,t,u,x,z                      (allmän luftledning, tunnel, underjordisk<br>ledning, gångtrafik, körtrafik)<br>y                                (utfart från angränsande fastigheter)   |
| <b>5</b> | <b>Markens anordnande</b><br>Mark och vegetation<br>plushöjder<br>klartext i gemena bokstä-<br>ver<br>n + index                      (natur)<br>Utfart, stängsel<br>symboler  |
| <b>6</b> | <b>Placering, utformning, utförande</b><br>Placering<br>p + index                      (placering)<br>Utformning<br>plushöjder<br>siffror<br>v + index                      (volym)<br>Utseende<br>symboler<br>f + index                      (fasad, färg)<br>Byggnadsteknik<br>plushöjder, gradtal<br>b + index                      (byggnadsteknik)<br>Ombyggnad<br>o + index                      (ombyggnad)<br>Värdefulla byggnader och<br>områden<br>q                                (kultur)<br>q + index |
| <b>7</b> | <b>Störningsskydd</b><br>klartext i gemena bokstä-<br>ver<br>s + index                      (störning–immission)<br>m + index                      (miljö–emission)   |

## 8 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid  
a + index (administrativ)

Ändrad lovplikt  
a + index (administrativ)

Exploateringssamverkan  
a + index (administrativ)

Verkan på fastighetsplan  
a + index (administrativ)

Ej använda bokstäver: c, d, h, i, j, k, 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, y 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
- grunddragen 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 området 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 (betr vegetation se sid 103)
- 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. Även detaljplan kan då vara ändamålsenlig för en snabb markåtkomst.

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 specielllag 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 . . . m<sup>2</sup> per fastighet; inskränkningen gäller ej sådan bebyggelse, som markerats med cirkel.
- Största tillåtna bruksarea är . . . m<sup>2</sup> per fastighet. Därutöver får gäststugor och andra uthus sammanlagt uppta högst . . . m<sup>2</sup> bruksarea.
- Minsta tillåtna tomtstorlek är . . . m<sup>2</sup>.

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

sade områden. Dessa kan definieras 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 för nybyggnad 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 M M PÅ TOMTEN

### Placering av enstaka 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 fasadmateriell, 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* av befintliga hus än för nybyggnad. Denna möjlighet gäller generellt för det som skall tillgodoses vid ombyggnad enligt 3 kap 1–8 § PBL. PBL 3:10

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.

(Bestämmelser avseende utformning och utförande i övrigt som endast innebär preciseringar av 3 kap PBL 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 långtgående 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 och "Kulturmiljön i planeringen," s 21.

## 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. Samma förutsättningar bör också gälla sådana "allmänna platser" som avgränsats och genomförts med stöd av anläggningslagen eller lagen om enskilda vägar i bebyggelseområden som ej haft detaljplan.

Användning och utformning av *nya väg- och parkområden* kan bara påverkas inom ramen för AL, EVL och FBL. Vid behov av styrning måste detaljplan användas. Även 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.

## Markens anordnande

Vegetation samt markytans utformning och höjdläge får regleras i vissa fall

Särskilda bestämmelser om *vegetation* och om *markytans utformning* och höjdläge får utfärdas för exploateringsområden och för skyddsområden vid vissa försvarsanläggningar, flygplatser m m (kan berättiga till ersättning). Samtidigt bör då införas marklovsplikt (ofta även bygglovsplikt för ljusanordningar) vid skyddsobjekten. Vid behov av skydd för landskapsbilden kan områdesbestämmelser inte användas. Stöd kan då bara hämtas i naturvårdslagen. (Se "Kulturmiljön i planeringen" s 16 f och 30 ff).

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 andra områdesbestämmelser utfärdats. Det senare torde i första hand avse bestämmelser 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
- Att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för grundvattentäkter för en- eller två familjsfastigheter eller jordbruksfastigheters husbehovsförbrukning. PBL 8:6  
prop  
1990/91:146  
s 53 ff
- Ljusanordningar i närheten av befintliga och planerade anläggningar för försvaret etc eller andra anläggningar som behöver ett skydds- eller säkerhetsområde
- För att sätta upp eller väsentligt ändra skyltar och ljusanordningar inom områden som utgör värdefull bebyggelsemiljö. PBL 8:7  
prop  
1990/91:146  
s 60 f
- Rivning — både för bygglovspliktiga och ej bygglovspliktiga byggnader (skäl för att förhindra rivning är kulturvården 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.

#### 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 därigenom åsidosätts. 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 m<sup>2</sup>
- Bygglov krävs för alla tillbyggnader
- Marklov krävs för trädfällning
- Rivningslov krävs för rivning av såväl 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 ekonomibygnader för bl a jordbrukets behov
- Bygglov krävs för ekonomibygnader för jordbrukets behov med större byggnadsarea än 1000 m<sup>2</sup>.

### Exploateringssamverkan

**Exploateringssamverkan kan medges**

Det kan bestämmas att exploateringssamverkan får ske samt när ett exploateringsbeslut senast måste fattas. Samverkansområdet bör avgränsas så att all mark som behövs för områdets funktion ingår, dvs mark för såväl bebyggelse som vägar och grönområden.

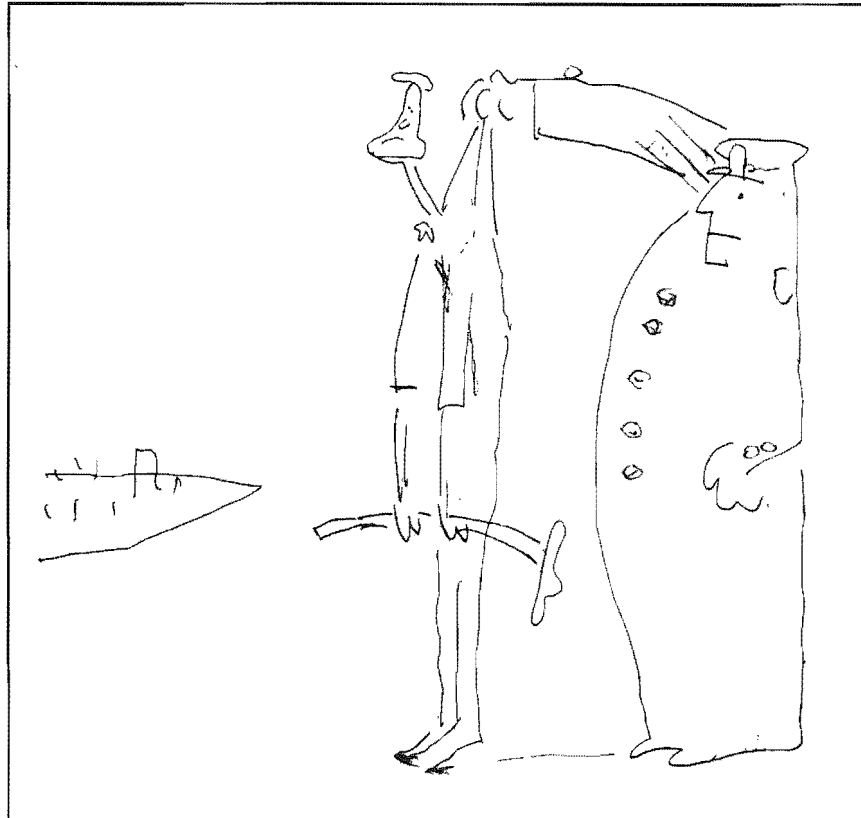
*PBL 6:2*

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. RÄTTSVÄRKNINGAR



**Rättsverkningarna är knutna till området...**

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

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.

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.

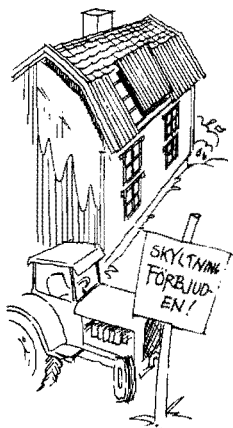
**Endast bestämmelser och plankarta har rättsverkan**

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 områden utan detaljplan fortsätter att gälla.

På samma sätt som en detaljplan kan dock områdesbestämmelser innehålla regler om ökning eller minskning av bygglovsplikten 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

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

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

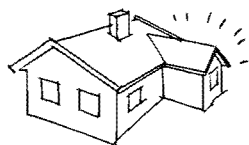
Ett byggnadsföretag i ett område där *detaljplan saknas* skall lämplighetsprövas både mot 2 kap PBL och mot eventuella områdesbestämmelser. Genom hänvisningen i 2 kap 2§ skall även NRL tillämpas vid denna lämplighetsprövning. Hänvisningen i 8 kap 12 § till detaljplanekravet enligt 5 kap 1 § gör det vidare 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. (Se prop 1990/91:146 s 51 f om bygglov innan plan har vunnit laga kraft).

PBL 8:11  
PBL 8:18a



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. (Se även prop 1989/90:37 s 28 om ingripanden mot olovlig kontorisering, m m).

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*.)

prop s 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*  
*prop*  
*1989/90:37*  
*s 51 ff*

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*

I prop 1989/90:37 s 51 ff ges ytterligare bedömningsgrunder för begreppet "mindre avvikelse". Praxis utvecklas genom Regeringsrättens domar i mål där sökande eller grannar överklagat byggnadsnämndens beslut.

**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.

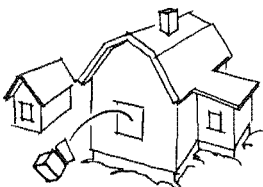
*PBL 8:14*

**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. Om en byggnad eller en fastighet kommit att strida mot planen genom en mindre avvikelse eller i vissa fall genom en dispens enligt äldre lagstiftning uppstår *inte alltid hinder mot nya bygglov* (se prop 1989/90:37 s 51 ff). Byggnadsnämnden har att pröva om dispensen kan likställas med mindre avvikelse och i så fall förklara detta vid bygglovet.

PBL 5:8  
PBL 17:18a

## 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 m<sup>2</sup> byggnadsarea så kan inte byggnadsnämnden med hänvisning till 2 kap PBL vägra lov till ett nytt fritidshus med area som överstiger 45 m<sup>2</sup> med hänvisning till att permanentbosättning har skett även i hus i området som är mindre än 60 m<sup>2</sup>.

**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.

PBL 8:4

## 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 placeringsreglerna i 39 § BS.

*PBL 5:36*

*BoU:1 s 163 f*

När en tomt ställs iordning 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.

*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 avloppsledning (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.

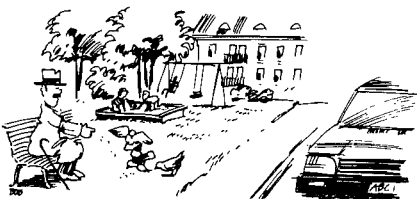
En detaljplan kan även ha betydelse för rent privaträttsliga förhållanden. Exempelvis gäller inte besittningsskyddet enligt jordabalken för en arrendator om jordägaren gör sannolikt att arrendestället skall användas i enlighet med en detaljplan.

## 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 (se även s 90).

### Allmänna platser

Allmänna platser skall ha en huvudman



Om inget annat sägs i planen är kommunen huvudman för de allmänna platserna inom planområdet och svarar därigenom för bl a utbyggnad och underhåll. I annat fall är det fastighetsägarna i området, vanligen genom en anläggningssamfällighet eller en vägförening som bygger ut och underhåller de allmänna platserna. För allmänna vägar svarar dock den som är väghållare enligt väglagen, d v s i allmänhet staten.

PBL 5:4  
PBL 6:26

Särskilda regler finns om inlösen av mark, utbyggnad och underhåll. PBL reglerar i huvudsak bara kommunens rättigheter och skyldigheter i sammanhanget. För anläggningssamfälligheter och vägföreningar 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 väghållaren 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

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

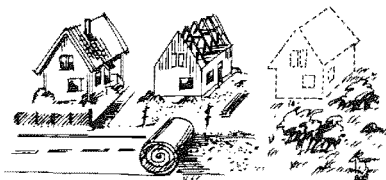
PBL saknar regler för utbyggnad av allmän plats i de fall kommunen inte är huvudman. Utbyggnaden sker då i anläggningssamfällighets eller vägföreningens regi i enlighet med beslut vid förrättning.

## UNDERHÅLL

*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 när *kommunen inte är huvudman* finns inte i PBL utan det görs där bara en hänvisning till lagen om enskilda vägar och anläggningslagen.

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



...samt att svara för underhållet

## Mark för annat än enskilt bebyggande

**Kommunen har en villkorlig rätt och en skyldighet att lösa in mark för annat än enskilt bebyggande**

Den mark som avses här betecknas i denna skrift "Kvartersmark för allmänt ändamål". Sådan mark kan användas för all verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka) men inte för offentligägda bolags, stiftelsers m fl verksamhet. Hit hör sålunda allt från avloppsreningsverk och kriminalvårdsanstalter till daghem, kaserner och kyrkor. Kommunen har rätt att lösa in sådan kvartersmark (och även vattenområden) om områdets avsedda användning inte "ändå kan anses säkerställd". Besvärar marken av särskild rätt (t ex servitut, nyttjanderätt) får också den lösas. Om fastighetsägaren själv har vilja och förmåga att iordningställa och använda området enligt planen, t ex för någon sportaktivitet, men kommunen ändå vill lösa marken får tvisten avgöras i domstol.

*PBL 6:17*

Om fastighetsägaren begär det har kommunen skyldighet att lösa in marken. Detta gäller dock ej om planen medger tillfällig markanvändning under den tid denna får pågå. För sådant uppskov måste också förutsättas att fastighetsägaren kan utnyttja det tillfälliga markanvändningsändamålet på ett rimligt sätt.

*PBL 14:1*

Gentemot fastighetsägaren är det enbart kommunen som har rätten och/eller skyldigheten att lösa mark oavsett vem som avses bedriva den åsyftande verksamheten. Kommunen förutsätts i sin tur vid behov transportera köpet på vederbörande icke-kommunala organ. Det är viktigt att reda ut och i genomförandebeskrivningen klarlägga förutsättningarna för och det avsedda genomförandet av sådana transaktioner. Det skall också av kungörelsen till utställningen av planen särskilt framgå vilken mark och vilka rättigheter som kan komma att lösas in.

*PBL 14:1*

## Mark för enskilt bebyggande

**Kvartersmark som inte blivit bebyggd kan lösas in efter genomförandetiden**

Rubricerad mark benämns i denna skrift "Kvartersmark för enskilt ändamål". Om sådan mark ännu efter genomförandetidens slut inte blivit bebyggd enligt detaljplanen får den 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*

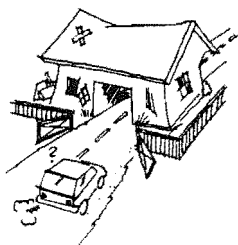
*PBL 15:3*

**u-, x- och z-områden ger lösenplikt**

Om kvartersmark (eller vattenområde) för enskilt ändamål enligt en detaljplan också skall användas för allmän trafikaneläggning, för gemen-

*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 förutsättas 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*

• **restitution**

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 ersätts med en ny, 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 kostnads-

*PBL 14:8*

- krävande 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. *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 att kommunen får igen utbetalad ersättning. *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 ansökan 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 14:8*

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.

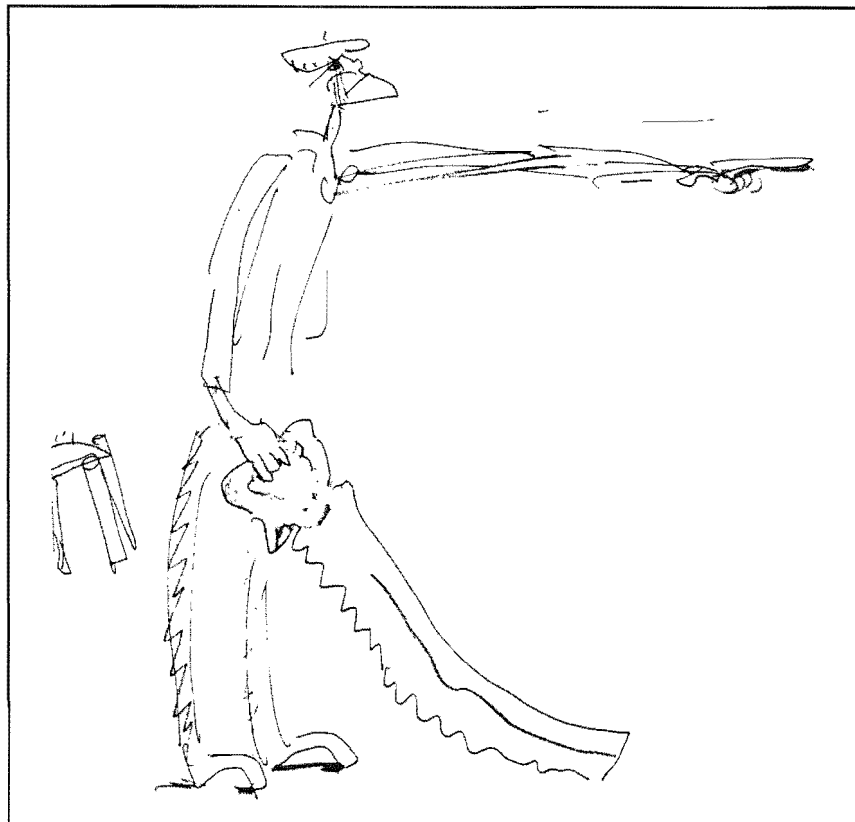
I flertalet av de nu behandlade situationerna gäller att markägaren har rätt att begära inlösen av fastigheten om skadan är så omfattande att "synnerligt men" uppkommer vid användningen av fastigheten.
  - **garantiregeln**

Under en övergångstid om fem år från PBL:s ikraftträdande gällde den s k garantiregeln. Den innebar att kommunen kunde bli ersättningskyldig om den ändrade eller upphävde en stadsplan, byggnadsplan eller avstyckningsplan som var fastställd före den 1 januari 1979, så att någon förlorade sin byggrätt helt eller nästan helt i ett område som var i huvudsak utbyggt i övrigt. Garantiregeln gäller även efter femårsgränsen, om planåtgårderna föranleds av en bygglovsansökan som skett före 1 juli 1992. *PBL 17:8*

Fortfarande gäller också en övergångsbestämmelse i expropriationslagen (som skall tillämpas då ersättning bestäms enligt 14 kap. 1–8 §§ PBL) med avseende på mark, som när PBL trädde i kraft var avsedd för enskilt bebyggande enligt en stads- eller byggnadsplan, fastställd senast 30 juni 1978. Om talan väcks om inlösen av sådan mark senast 30 juni 1997 har ägaren rätt att begära, att ersättningen bestäms med utgångspunkt från de planförhållanden som rådde vid PBL:s ikraftträdande.



## 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.

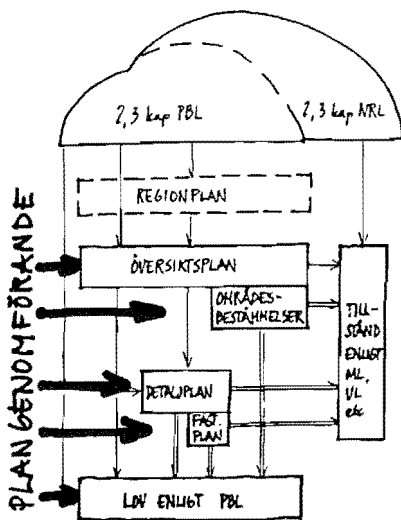
**Planläggning, projektering, genomförande — ett viktigt samspel**

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 genomförandeinriktad**

PBL:s detaljplan är påtagligt genomförandeinriktad genom sitt krav på genomförandetid och genomförandebeskrivning. Genomförandebeskrivningen redovisar hur, när och på vilket sätt planen avses att genomföras. Därmed klarläggs samtidigt vilka 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.

*PBL 6:24*



Genomförandefrågor bör påverka planeringar på alla nivåer.

**En fastighetsplan prövar fastighetsindelning och gemensamhetsanläggning**

Nedan följer en genomgång av de genomförandemedel i PBL som kan bli aktuella i planläggningen. I Lantmäteriverkets "Boken om genomförande" 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

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 allmän plats och vattenområde.

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 huvudman för allmänna platser, dels lösa fastigheter eller delar av fastigheter som tillhör olika ägare om dessa markområden enligt fastighetsplanen skall utgöra en fastighet dels även lösa mark som inte har bebyggt i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen.

PBL 8:11

FBL 8:4

PBL 6:24

PBL 6:2

PBL 15:

PBL 17:



## 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 ersättas, ändras eller upphävas innan detaljplanens genomförandetid gått ut. Efter genomförandetidens utgång kan så ske om det är påkallat från allmän synpunkt. Fastighetsbildning kan på vissa villkor i enkla fall genomföras innan planen vunnit laga kraft. PBL 6:10  
PBL 6:15

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, ersätts 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 administrativ bestämmelse som preciserar i vilka delar fastighetsplanen upphör att gälla. Detta bör även redovisas i planens genomförandebeskrivning. Om en fastighetsplan skall upphävas utöver det som sker automatiskt genom en ersatt, 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 bestämmelser om principer som är bindande för fastighetsindelningen, t ex om minsta tomtstorlek eller antal tomtplatser. Principer för fastighetsindelningen kan också vara ett stöd i bevarandet av en viss bebyggelsemiljö som komplement till andra bestämmelser om miljön. Bestämmelsen kan utformas på följande sätt: PBL 5:7  
PBL 6:1

Fastighetsindelningen skall ansluta till det (befintliga) historiska bebyggelsemönstret.

Se även exempel på tillämpningen i Boverkets allmänna råd 1992:1 "Kulturmiljön i planeringen".

I en detaljplans genomförandebeskrivning kan man också 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.

## 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. Dock behövs inte kungörelse efter laga kraft. Planen behöver inte expedieras till länsstyrelsen annat än om den avviker från detaljplanen. 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  
PBL 6:13

Vid parallellt förfarande kan handlingarna göras enkla

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

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 godkänt förslaget måste dock få möjlighet att yttra sig innan beslut fattas.

PBL 6:36

**Förfarandet är i princip detsamma som för detaljplan**

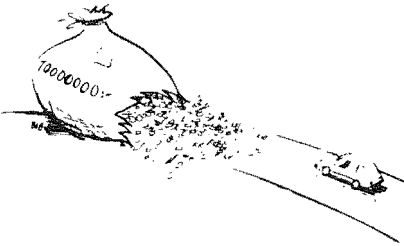
**Kommunens principbeslut kan överklagas genom kommunalbesvär**

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 högre standard än som behövs för det enskilda områdets behov (genomfartsled, större parker, gånggator 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 antal byggrätter, tomtstorlek, antal lägenheter etc. Jämkningsfall kan ske i särskilda fall.

PBL 6:31

**Tvister 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.

PBL 6:35

Tvister om ersättning och betalningsvillkor prövas av fastighetsdomstolen. Kommunen får då i normalfallet betala rättgångskostnaderna.

PBL 15:8

**Gatukostnaderna och detaljplanens utformning är beroende av varandra**

### Styrning i detaljplan

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

Det är 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 kommunen och fastighetsägarna i områden med splittrade ägoförhållanden att tillsammans genomföra en plan utan att vara bundna av fastighetsgränser.

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, ersatt eller ändrad detaljplan kan medföra kan fördelas mellan fastighetsägarna i förhållande till hur stort markområde de bidrar med i samverkansföretaget och oberoende av hur byggrätterna faktiskt läggs ut i detaljplanen. Vissa möjligheter finns också att lösa in mark från fastigheter vars ägare inte vill delta i exploateringssamverkan.

ESL 7

ESL 11

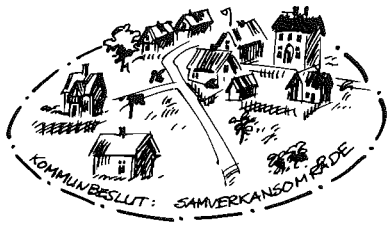
ESL 19

### ...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 t.ex. genom tillägg till gällande bestämmelser (=ändring). 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. För att inte förutsättningarna för den nya planen skall äventyras kan *byggnadsförbud enligt ESL* införas under tiden för samverkansförrättningen. ESL 14

Finns det en äldre inaktuell detaljplan kan den upphävas samtidigt som områdesbestämmelser antas. Om det finns motiv för att bibehålla viss planreglering kan detaljplanen ändras genom tillägg som avser exploateringssamverkan. 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

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 den detaljplaneändring eller de områdesbestämmelser som innebär ett medgivande till exploateringssamverkan. Vissa innehållsliga frågor av programkaraktär kan också läggas fast med rättsverkan 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 ny byggrätt får de inte på detta sätt men åtminstone bör invändningar från grannar i omgivningen kunna tas upp till avgörande i detta sammanhang.

**Beslut om att exploateringssamverkan får ske fattas normalt i områdesbestämmelser**

**Förnyelse genom samverkan bör undersökas redan i översiktsplanarbetet**

**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 hög grad bli en affär mellan fastighetsägarna. Förrättningsmannen och planförfattaren tar ansvar för 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, d v s 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 för att fördelningsprinciperna skall medföra rättvisa.

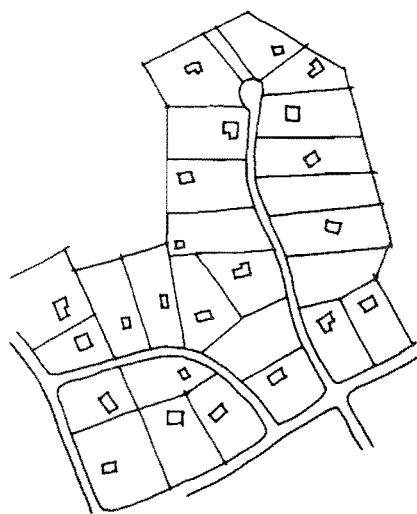
Som nämnts kan medgivande till exploateringssamverkan också ges i detaljplan. Detta kan vara lämpligt då det redan finns en antagen plan som kommunen önskar få genomförd genom samverkan mellan fastighetsägarna. Reglerna om inlösen och värdeutjämning i lagen om exploateringssamverkan gäller dock inte 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

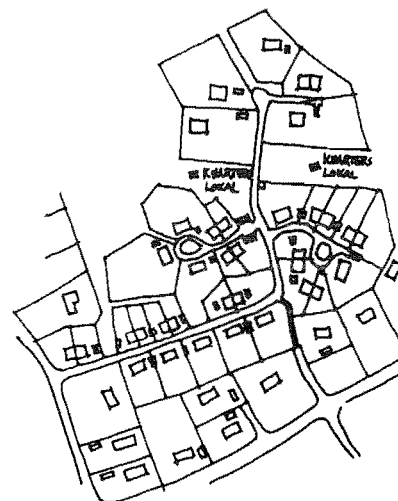
*Jämförelse mellan förtätning med konventionell planläggning och planläggning för exploateringssamverkan. Tullinge Parkhem. Källa: BFR-rapport R80:1985*



*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 överväga

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. Planarbetet kan drivas med kommunen eller fastighetsägarna som motor i nära samverkan med förrättningsmannen. 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

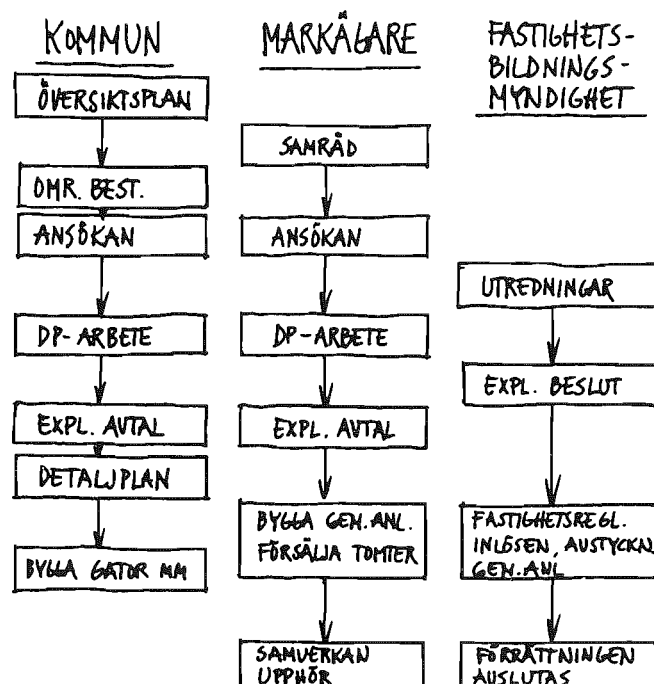
Det måste finnas en positiv opinion bland fastighetsägarna inom samverkansområdet för att samverkan skall få beslutas. ESL 4

Exploateringssamverkan får inte ske om åtgärderna lika gärna kan genomföras på de berörda fastigheterna var för sig eller om de lika bra 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)

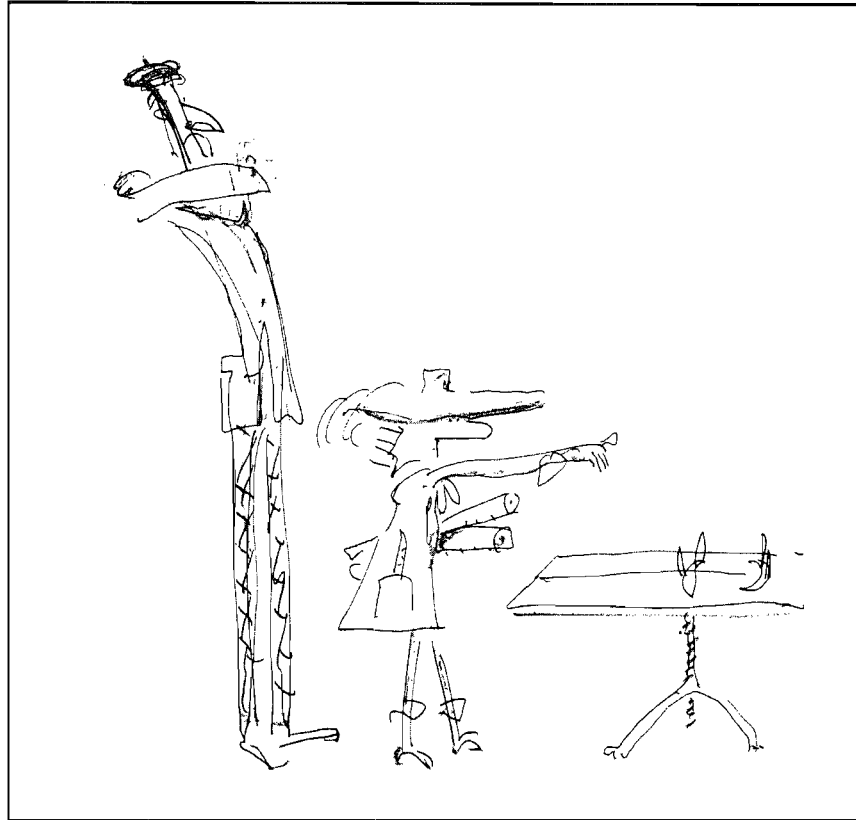
Se även lantmäteriverkets handbok om exploateringssamverkan.



Förfarandet med exploateringssamverkan sker genom en förrättning som handläggs parallellt med planarbetet.



# 7. ÄLDRE PLANER



## Stads- och byggnadsplaner fortsätter att gälla som detaljplaner

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 haft 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 sk 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

<b>Avstyckningsplaner utan tätbebyggelseförbud gäller som detaljplaner</b>	<p>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.</p>	<i>PBL 17:4</i>
	<p><i>Avstyckningsplaner</i> 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.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p><i>Tomtindelningar</i> 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.</p>	<i>PBL 17:11</i>
<b>Fastställda generalplaner gäller som områdesbestämmelser</b>	<p>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 gällde till den 1 juli 1990.</p>	<i>PBL 17:3</i>
		<i>PBL 17:15</i>
<b>Innan kommunen antagit sin första översiktsplan kan annan översiktlig plan användas</b>	<p>Kommunen skall ha antagit sin första översiktsplan senast den 1 juli 1990. Innan dess kunde redan föreliggande översiktligt material t ex kommunöversikter, områdesplaner, kulturminnesvårdsprogram, tillgänglighetsplaner och liknande ligga till grund för bl a områdesbestämmelser och enkelt planförfarande. En förutsättning var att planmaterialet godkänts i fullmäktige före den 1 juli 1987. Sådant material kan nu inte längre åberopas i de nämnda syftena.</p>	<i>PBL 17:2</i> <i>BoU 4, s 4</i>

## 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.

Lovgivningen enligt PBL utgår från att frågor i 2 kap PBL är uttömmande behandlade i detaljplan. Sägs inget i planen om byggnadskvarterens användning och bebyggelsen omfattning så har kommunen små möjligheter att reglera detta vid bygglovet. Ibland finns det en etablerad praxis för tolkningen av oklara ändamålsbestämmelser, t ex att ÖII (öppet byggnadssätt) alltid betyder bostäder. Om bostäder etablerats på sådant oreglerat område får bygglov för ändrad användning av byggnaden inte ges så länge bostäderna behövs för bostadsförsörjningen. 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

Ändamålet och byggrätterna  
kan behöva bestämmas i gamla  
planer

Frågor i 3 kap PBL kan däremot regleras vid bygglovet 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 plan-  
bestämmelse 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 lämnats 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 om bygglov prövas enligt äldre plan**

*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 dessa. A-tomter har ofta flexibel plan, varvid många krav enligt 3 kap återstår att pröva vid bygglovet. Med PBL blev även statens och landstingets byggnader bygglovspliktiga. Om A-tomt förvärvats av enskild (tex ägaren bolagiserats) måste planen ändras för att bygglov skall kunna ges (för annat än yttre och inre ändring).

PBL 17:7

PBL 8:11

*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 ersätts. 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 jämställs med kvartersmark**

*Specialområden* i planer enligt byggnadslagen jämställs i huvudsak med kvartersmark i PBL-planer. De har ofta inga bebyggelse reglerande 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 inlösen skyldighet 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 i fråga om mark inom stadsplaner sedan 1 juli 1991. 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 bebyggt 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

## ERSÄTTNING AV DETALJPLAN

(tidigare "ändring av detaljplan")

**En plan som ersätter en äldre måste anpassas till PBL**

Det kan av olika skäl bli aktuellt att komplettera eller "modernisera" bestämmelser i planer enligt PBL eller äldre lagstiftning. Begreppet "ersättning av detaljplan" används då gällande plan inom ett visst geografiskt område upphävs och ersätts med en ny plan för hela området. Varje sådant ärende innefattar omprövning av alla frågor som normalt regleras i detaljplanen.

Tidigare har begreppet **ändra** använts dels i betydelsen upphäva den gällande planen i kombination med att anta en komplett ny plan, dels i betydelsen lägga till eller ta bort bestämmelser i en även fortsättningsvis gällande plan. För att undvika missförstånd mot bakgrund av äldre praxis används i denna handbok begreppet **ersätta** för att beskriva det förstnämnda förfarandet.

### ERSÄTTNING AV STADSPLAN, BYGGNADSPLAN ELLER AVSTYCKNINGSPLAN MED NY 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.
- Huvudmannskap 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.

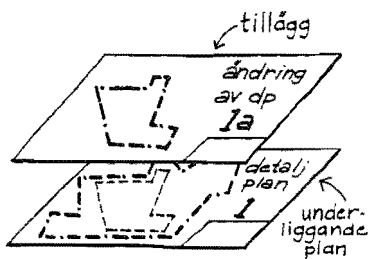
Beskrivningarna kan vid mindre ändring vara mycket kortfattade.

#### 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 ersättning av äldre plan med detaljplan enligt PBL.



◦ tillägget skall läsas tillsammans med underliggande plan

◦ tillägget förändrar den underliggande planens innebörd

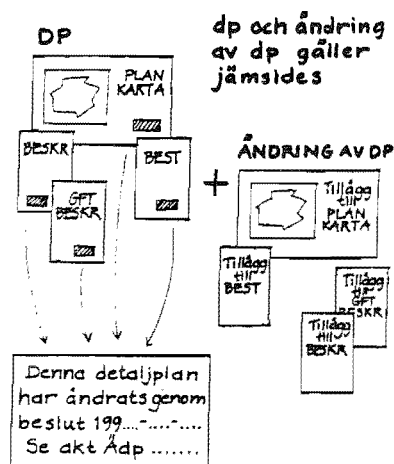
## ÄNDRING AV DETALJPLAN

Då man vill komplettera eller ändra en plan men inte avser att ändra huvudsyftet med planen kan man använda sig av "ändring av detaljplan". Bestämmelser kan då läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. De ursprungliga planhandlingarna består och skall läsas tillsammans med de tillkommande.

Man kan på detta sätt, i ett och samma beslut, förändra, lägga till och ta bort bestämmelser med giltighet över ett större detaljplanelagt område med en eller flera planer. Det som begränsar möjligheterna är kravet på rättssäker och rationell hantering samt kravet på tydlighet. Den enskilde skall lätt kunna förstå ändringens innebörd. Endast i undantagsfall bör mer än ett ändringsbeslut överlagras samma geografiska område. Exempel på tillämpningsområden är ändring av lovplikt, komplettering av gamla planer som saknar bebyggelsereglerande innehåll och reglering av tillgänglighetsskapande åtgärder.

prop  
1990/91:146  
s 41 ff  
BoU 17

Finns det en genomförandetid som löper för den underliggande planen skall denna tid även gälla för den eller de frågor som planändringen avser. I de fall genomförandetiden har gått ut krävs en uttrycklig bestämmelse om genomförandetid för de frågor planändringen avser. En ändring som innebär att en byggrätt tillskapas bör inte ha en kortare genomförandetid än fem år. Vid behov bör genomförandetiden för berörd del av den underliggande planen också förlängas. Tiderna bör samordnas. Olika genomförandetider för samma geografiska område bör inte förekomma.



### Områdesbestämmelser — ett alternativ till att ändra gamla detaljplaner

I de tillkommande handlingarna, som gäller tillsammans med de underliggande, är plankartan inte obligatorisk utan hänvisningar kan göras till den underliggande planens plankarta. Bestämmelserna kan förenklas om de kan hänföras till symboler som redan finns i den underliggande plankartan. Planbeskrivningen kan begränsas till en framställning av syftet med och konsekvenserna av ändringen såvida inte själva ändringen behöver förklaras. Genomförandebeskrivningen är obligatorisk. Ibland kan det dock räcka att konstatera att inga genomförandeåtgärder uppstår. En fastighetsförteckning skall upprättas om det inte är uppenbart onödigt

Vid ändring av detaljplan är det viktigt att respektera äldre gällande handlingars egenskaper av urkunder. Påteckningar eller andra förändringar får inte göras så att det uppstår tvekan om de olika beslutens innebörd. Ett praktiskt och godtagbart ingrepp i äldre handlingar kan vara en stämpel som anger att planen ändrats och som hänvisar till ändringsakten. (Se "Ändring av detaljplan", Boverkets allmänna råd 1991:2).

I vissa situationer kan det vara enklare att upphäva planen och anta områdesbestämmelser i stället för att ändra planen, t ex då den gamla planen är inaktuell i flera avseenden. Upphävandet av den gamla planen och införandet av områdesbestämmelserna kan då ske samtidigt men som skilda beslut. 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 allmänna ordningsstadgan knyter an till begreppet detaljplanelagt område.

PBL 6:30

PBL 10:17

PBL  
6:31—32

### Översiktsplanen kan ge vägledning om

- frågor som inte är reglerade

## VÄGLEDNING I ÖVERSIKTSPLANEN

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. Domstolarnas praxis talar dock för att viktiga sådana hänsynskrav preciseras genom tillägg av bestämmelser.

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. Riktlinjer för prövning av mindre avvikelser finns i prop. 1989/90:37, s 51 ff. 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 områdets framtida utveckling. Är den enskilda avvikelsen "större" krävs givetvis ny plan eller 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.

## RÄTTVERKANDE 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.

### Lämplighetsprövning i stället för tätbebyggelseförbud

Med PBL finns det inte något tätbebyggelseförbud (som dock kunde genombrytas av en dispens enligt 67 § BS) utan endast ett relativt flexibelt utformat detaljplanekrav. Ett stort antal förändringsåtgärder som tidigare inte tillåts på grund av tätbebyggelseförbudet kan nu 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.

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER		
<b>Normalt förfarande</b>	Ärendet avser .....	
	..... kommun .....	län .....
<b>1. SAMRÅDSSKEDET</b>	upprättat den ..... av .....	
	Sign	Anm
<b>1.1 BESLUT OM SAMRÅD</b>		
<b>1.2 SAMRÅDSHANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> program/översiktsplan	
	<input type="checkbox"/> miljökonsekvensbeskrivning	
	<input type="checkbox"/> grundkarta	
	<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	
<b>1.3 KALLELSE TILL SAMRÅD</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> fastighetsbildningsmyndighet	
	<input type="checkbox"/> kommuner som berörs	
<b>1.4 INBJUDAN TILL SAMRÅD</b>	<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	
<b>1.5 SAMRÅDSREDOGÖRELSE synpunkter från</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen, fastighetsbildnings- myndighet, 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		
<b>Normalt förfarande</b> <b>2. UTSTÄLLNINGSSKEDET</b>	Ärendet avser .....	
	..... kommun .....	..... län .....
	upprättat den ..... av .....	
	Sign	Anm
<b>2.1 BESLUT OM UTSTÄLLNING AV FÖRSLAG</b>		
<b>2.2 UTSTÄLLNINGSHANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> program <input type="checkbox"/> miljökonsekvensbeskrivning <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 enligt kap 19 § PBL (mark för allmän plats som avstås utan ersättn) <input type="checkbox"/> ev förslag till förordnande enligt 15 § NVL (upphävande av strandskydd) <input type="checkbox"/> ev gatukostnadsutredning <input type="checkbox"/> ev fastighetsplan	
<b>2.3 KUNGÖRELSE en vecka före utställning</b>	<input type="checkbox"/> anslag på kommunens anslagstavla <input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna	
<b>2.4 UNDERRÄTTELSE TILL BERÖRDA senast samma dag som kungörelsen, i brev till</b>	<input type="checkbox"/> kända sakägare <input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyresgäster <input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse	
<b>2.5 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYRELSEN OCH BERÖRDA KOMMUNER före utställning</b>	<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 enligt 6:19 PBL <input type="checkbox"/> ev ansökan om förordnande enligt 15 § NVL	
<b>2.6 UTLÅTANDE synpunkter från</b>	<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	
<b>2.7 UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDE till</b>	<input type="checkbox"/> dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda <input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
<b>2.8 REVIDERING</b>	<input type="checkbox"/> ny utställning <input type="checkbox"/> godkännande från berörda <input type="checkbox"/> synpunkter från berörda	

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER		
<b>Normalt förfarande</b> <b>3. ANTAGANDE- SKEDET</b>	Ärendet avser .....	
	..... kommun.....	län .....
	upprättat den ..... av .....	
	Sign	Anm
<b>3.1 ANTAGANDEHANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning med illustrationer	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	
	<input type="checkbox"/> utlåtande	
<b>3.2 ÖVRIGA HANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> program	
	<input type="checkbox"/> miljökonsekvensbeskrivning	
	<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 enligt 16 kap 19 § PBL	
	<input type="checkbox"/> ev beslut om förordnande 15 § NVL	
	<input type="checkbox"/> föreläggande enligt 5 kap 28a § PBL	
<b>3.3 BESLUT OM ANTAGANDE</b>	<input type="checkbox"/> byggnadsnämnd eller motsvarande	
	<input type="checkbox"/> kommunstyrelse	
	<input type="checkbox"/> kommunfullmäktige	
<b>3.4 TILLKÄNNAGIVANDE OM JUSTERAT BESLUTSPROTOKOLL</b>	<input type="checkbox"/> på kommunens anslagstavla	
<b>3.5 UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDE sänds i brev senast dagen efter anslag till (alt finns om många är berörda)</b>	<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 pga att förslaget ändrats till nackdel för dem efter utställningen	
	<input type="checkbox"/> berörda av 5:28a eller 6:17-19 PBL (brev obligatoriskt)	
<b>3.6 ÖVERPRÖVNING</b>	<input type="checkbox"/> beslut från länsstyrelsen	
<b>3.7 ÖVERKLAGANDE</b>	<input type="checkbox"/> meddelande från länsstyrelsen	
<b>3.8 PRÖVNINGSBESLUT</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> regeringen	
<b>3.9 LAGA KRAFT</b>	<input type="checkbox"/> bevis från länsst/datum anteckn på planen	
	<input type="checkbox"/> underrättelser enligt 5:31 PBL	
<b>3.10 KUNGÖRELSE OM ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT</b>	<input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna	
<b>3.11 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYREL- SEN, FBM och FRM snarast efter det att planen vunnit laga kraft (provisoriska kopior om- gående)</b>	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning	

## KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

# Enkelt förfarande

## 1. SAMRÅDS- OCH UNDERRÄTTELSE- SKEDET

Ärendet avser .....

..... kommun ..... län .....

upprättat den ..... av .....

	Sign	Anm
<b>1.1 BESLUT OM SAMRÅD</b>		
<b>1.2 SAMRÅDS- OCH UNDERRÄTTELSE- HANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> program/översiktsplan	
	<input type="checkbox"/> grundkarta	
	<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	
<b>1.3 INBJUDAN TILL SAMRÅD till</b>	<input type="checkbox"/> kända sakägare	
	<input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyresgäster	
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget	
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
<b>1.4 UNDERRÄTTELSE OM FÖRSLAG till</b>	<input type="checkbox"/> kända sakägare	
	<input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyresgäster	
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget	
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
<b>1.5 GODKÄNNANDE FRÅN BERÖRDA inom två veckor</b>	<input type="checkbox"/> muntligt eller skriftligt godkännande	
	<input type="checkbox"/> skriftliga synpunkter	
<b>1.6 SÄRSKILT UTLÅTANDE synpunkter från</b>	<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	
<b>1.7 REVIDERING</b>	<input type="checkbox"/> godkännande från berörda	
	<input type="checkbox"/> synpunkter från berörda	

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER			
<b>Enkelt förfarande</b> <b>2. ANTAGANDE-</b> <b>SKEDET</b>	Ärendet avser .....		
	..... kommun.....	län .....	
	upprättat den ..... av .....		
		Sign	Anm
<b>2.1 ANTAGANDEHANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning med illustrationer		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> särskilt uttåtande		
<b>2.2 ÖVRIGA HANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> program		
	<input type="checkbox"/> grundkarta		
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning		
	<input type="checkbox"/> övriga illustrationer		
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag		
<b>2.3 BESLUT OM ANTAGANDE</b>	<input type="checkbox"/> byggnadsnämnd eller motsvarande		
	<input type="checkbox"/> kommunstyrelse		
	<input type="checkbox"/> kommunfullmäktige		
<b>2.4 TILLKÄNNAGIVANDE OM JUSTERAT BESLUTSPROTOKOLL</b>	<input type="checkbox"/> på kommunens anslagstavla		
<b>2.5 UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDE sänds i brev senast dagen efter anslag till</b>	<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 besvär rätt pga att förslaget ändrats till nackdel för dem efter utställningen		
	<input type="checkbox"/> berörda av 5:28a eller 6:17-19 PBL (brev obligatoriskt)		
<b>2.6 ÖVERPRÖVNING</b>	<input type="checkbox"/> beslut från länsstyrelsen		
<b>2.7 ÖVERKLAGANDE</b>	<input type="checkbox"/> meddelande från länsstyrelsen		
<b>2.8 PRÖVNINGSBESLUT</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
	<input type="checkbox"/> regeringen		
<b>2.9 LAGA KRAFT</b>	<input type="checkbox"/> bevis från länsst/datum anteckn på planen		
	<input type="checkbox"/> underrättelser enligt 5:31 PBL		
<b>2.10 KUNGÖRELSE OM ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT</b>	<input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna		
<b>2.11 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYRELSEN, FBM och FRM snarast efter det att planen vunnit laga kraft (provisoriska kopior om- gående)</b>	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning		



## 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.*

<b>RUBRIK</b>	Beskrivningen rubriceras och dateras på samma sätt som plankartan och förses med underrubriken PLANBESKRIVNING.
<b>HANDLINGAR</b>	Planhandlingar förtecknas.
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	Här klarläggs varför planen behövs. Planens syfte är väsentligt att veta vid bedömning av bygglovsansökningar, speciellt vid "mindre avvikelse". En allmän orientering ges om planområdets innehåll före och efter planens genomförande.
<b>PLANDATA</b>	
<b>Lägesbestämning</b>	Det geografiska läget anges samt motiven för planens avgränsning.
<b>Areal</b>	Planområdets totala areal anges med en noggrannhet av 0,5 hektar. I förekommande fall anges att vattenområde ingår.
<b>Markägoförhållanden</b>	Markägoförhållandena i stort redovisas och deras eventuella inverkan på planutformningen.
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	
<b>Översiktliga planer</b>	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.
<b>Detaljplaner, områdesbestäm- melser och förordnanden</b>	Planer för planområdet och dess omgivning redovisas samt naturvårdsförordnanden; strandskydd, vattenskydd etc.
<b>Bostadsförsörjningsprogram Näringslivsprogram etc</b>	Här återges utdrag ur de kommunala program som är aktuella i samband med utbyggnaden av planområdet.
<b>Program för planområdet</b>	Om ett program har upprättats bör detta sammanfattas eller biläggas. Programmets förankring i kommunen redovisas.
<b>Kommunala beslut i övrigt</b>	Övriga beslut av vikt för planläggningen redovisas, såsom markförvärv, etc. Eventuella protokoll kan bifogas planärendet.
	Om miljökonsekvensbeskrivning upprättats refereras slutsatserna.

## 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 genomsnittstorlek.
- **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 kvartermark 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.

<b>Vattenområden</b>	Vattenområdets användning anges. Anläggningar i vattnet, såsom bad och båtbryggor, fiskodlingar m m beskrivs.
<b>Gator och trafik</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gatunät, gång, cykel och mopedtrafik</b></li> </ul>	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"> <li>• <b>Kollektivtrafik</b></li> </ul>	Områdets försörjning med kollektivtrafik samt avstånd från hållplatser till bostadsentréer och andra resmål av betydelse inom planområdet redovisas.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parkering, angöring och utfart</b></li> </ul>	Behovet av parkeringsplatser anges i förhållande till ortens biltäthet och lokala parkeringsrekommendationer samt avstånd mellan angöringsplats och bostadsentré etc. Befintliga, tillkommande och förändrade utfartsförhållanden redovisas.
<b>Störningar</b>	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.
<b>Teknisk försörjning</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vatten och avlopp</b></li> </ul>	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"> <li>• <b>Värme</b></li> </ul>	Hushållning med värmeenergi beskrivs. Typ av uppvärmningsanordning redovisas tex 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"> <li>• <b>El</b></li> </ul>	Elförsörjningens anslutningar, transformatorstationer etc, redovisas.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avfall</b></li> </ul>	Lösning av avfallshanteringen samt system och transportvägar redovisas.
<b>Administrativa frågor</b>	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.
<b>Övrigt</b>	Här anges vad som i övrigt kan vara av betydelse.
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTMAN</b>	Det är lämpligt att namnge de kommunala tjänstmän och eventuella konsulter som tagit fram olika handlingar till en plan.
<b>REVIDERING</b>	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.*

<b>RUBRIK</b>	Beskrivningen rubriceras och dateras på samma sätt som plankartan och förses med underrubriken GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b>	
<b>Tidplan</b>	<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"> <li>— planprocessen, tider och instanser för beslut</li> <li>— markförvärv</li> <li>— va-ledningar</li> <li>— värmeförsörjning</li> <li>— elförsörjning</li> <li>— gator, park, belysning</li> <li>— bebyggelse: allmän och enskild</li> <li>— kollektivtrafik</li> </ul>
<b>Genomförandetid</b>	Med utgångspunkt från tidplanen motiveras planens genomförandetid.
<b>Ansvarsfördelning Huvudmannaskap</b>	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.
<b>Exploateringssamverkan</b>	Om planen är tänkt att genomföras genom exploateringssamverkan bör ansvaret för att så sker belysas särskilt.
<b>Avtal: exploateringsavtal markanvisningsavtal</b>	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 om den kommer att strida mot den nya detaljplanen. OBS att redovisning också skall ske genom en administrativ bestämmelse (PBL 5:13 och 6:11).

**EKONOMISKA FRÅGOR****Planekonomi**

Den ekonomiska genomförbarheten av planen redovisas. Vilka intäkter och kostnader uppstår vid ett genomförande? Bl a bör redovisas vilka värden som tillskapas, vilka kostnader som uppstår och hur intäkter och kostnader fördelar sig på de i planen ingående intressenterna. Förutsättningarna för finansiering, hur stora de framtida driftskostnaderna blir samt när och hur betalningsskyldigheten för avgifter och taxor uppstår bör redovisas.

**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 FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHET 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 planförfattarens motiv till varför de inte blivit det. Samrådsredogörelsen förutsätts behandlad i byggnadsnämnd eller motsvarande, varvid av protokollet bör framgå i vilka avseenden nämnden gör andra ställningstaganden än handläggaren.

(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 eller konsult som gjort redogörelsen. (Alla yttranden måste inges till kommunen och diarieföras där, även om en konsult utarbetar själva samrådsredogörelsen.)





## 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. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

#### 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 bör inte längre användas; se sid 74 och 114)
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 <sub>1</sub>	Studentbostäder
C <sub>1</sub>	Kyrka
D <sub>1</sub>	Långvårdssjukhus
E <sub>1</sub>	Avloppsreningsverk
G <sub>1</sub>	Bensinstation med handel inom högst . . . m <sup>2</sup> lokalarea
H <sub>1</sub>	Handel med skrymmande varor, ej livsmedel
J <sub>1</sub>	Småindustri och hantverk
L <sub>1</sub>	Odlingslotter
N <sub>1</sub>	Friluftsbad
T <sub>1</sub>	Järnvägstrafik
T <sub>2</sub>	Bussterminal

*Exempel på kombinationer*

BH <sub>1</sub>	Bostäder med handel i bottenvåning
KH	Kontor och handel

*Exempel på tillfällig användning*

K[P]	Kontor, dessförinnan parkering fram till . . .
M [N <sub>1</sub> ]	Begravning, dessförinnan camping fram till . . .
PARK [E <sub>1</sub> ]	Anlagd park, dessförinnan fjärrvärmeanläggning fram till . . .
T <sub>1</sub> [L]	Vägreservat dessförinnan odling fram till . . .
HUVUDGATA [LOKALGATA]	Trafik mellan områden, dessförinnan lokal trafik fram till . . .

**Vattenområden**

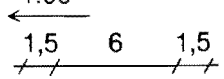
---

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 <sub>1</sub>	Öppet vattenområde där en bro får uppföras med en segelfri höjd på minst ... m inom en farledsbredd av minst ... m
WB <sub>1</sub>	Bryggor och badplats för intilliggande fastighet
WE <sub>1</sub>	Flytande värmepump
WH <sub>1</sub>	Flytande fiskhall
WL <sub>1</sub>	Fisk- och musselodling
WN <sub>1</sub>	Friluftsbad
WV <sub>1</sub>	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 <sub>1</sub> 0,0	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
e <sub>2</sub> 00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e <sub>3</sub> 000	Största bruttoarea i m <sup>2</sup> ovan mark
e <sub>4</sub> 000	Minsta bruttoarea i m <sup>2</sup> ovan mark
e <sub>5</sub> 000	Största lokalarea i m <sup>2</sup> för butiker
e <sub>6</sub> 00	Största antal hus per fastighet
e <sub>7</sub>	Minsta tomtstorlek är ... m <sup>2</sup>
e <sub>8</sub> 00	Största antal tomter
e <sub>9</sub>	Fastighetsindelningen skall ansluta till det
etc	(befintliga) historiska bebyggelsemönstret

## 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 <sub>2</sub>	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och mopedtrafik
x <sub>1</sub>	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av ... m
z	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik
z <sub>1</sub>	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik till en fri höjd av ... m
z <sub>2</sub>	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
$n_3$	Mark för infiltration av dagvatten
$n_4$	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 <sup>2</sup> ) 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


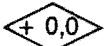

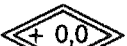
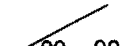
### Placering

---

$p_1$	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	

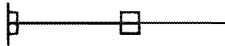
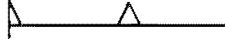
## Utformning

---

	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 <sub>1</sub>	Vind får inte inredas (till ...)
v <sub>2</sub>	Suterrängvåning får anordnas
v <sub>3</sub>	Minst ett sovrum mot gård i varje lägenhet
v <sub>4</sub>	Lägenhetsfördelningen skall vara ...
etc	




## Utseende

---

f <sub>1</sub>	Fasader skall utgöras av ...
f <sub>2</sub>	Taket skall utgöras av ...
f <sub>3</sub>	Fasaden skall vara målad i ... kulör, lika det befintliga huset
f <sub>4</sub>	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 <sub>1</sub>	Endast källarlösa hus
b <sub>2</sub>	Grundläggning endast på pålar
b <sub>3</sub>	Grundläggning endast på utbredd platta
b <sub>4</sub>	Dagvatten skall infiltreras
b <sub>5</sub>	Endast snålspolande armatur får installeras
b <sub>6</sub>	Uppvärmning endast med ...
etc	

## Ombyggnad

---

o <sub>1</sub>	Krav enligt ... i byggreglerna behöver inte uppfyllas i befintliga byggnader
o <sub>2</sub>	Hiss behöver inte anordnas i mer än ... av trapphusen inom fastigheten
o <sub>3</sub>	Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än ... m <sup>2</sup> bruksarea
o <sub>4</sub>	Endast lägenheterna ... inom fastigheten behöver vara tillgängliga för personer med funktionshinder
etc	

## Värdefulla byggnader och områden

---

q	Värdefull miljö. Befintliga byggnaders dekorerade putsfasader skall vidmakthållas oförändrade. Ny bebyggelse skall utformas med putsfasader och tak av lertegel som ansluter till omgivningens egenart
q <sub>1</sub>	Byggnaden får inte rivras
q <sub>2</sub>	Befintliga ... (detaljer) skall bevaras
q <sub>3</sub>	Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker
etc	

## STÖRNINGSSKYDD

vall 00	Bullervall skall anordnas till en höjd av ... m
plank 00	Bullerplank skall anordnas till en höjd av ... m
s <sub>1</sub>	Högsta nivå ... på ... föroreningar från omgivningen
s <sub>2</sub>	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 <sub>1</sub>	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Bullernivån vid kvartersgränsen får inte överstiga ... dBA
etc	

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

---

a <sub>2</sub>	Genomförandetiden är ... år från den dag planen vinner laga kraft
a <sub>3</sub>	Genomförandetiden börjar ... och slutar ... ( <i>då genomförandetiden börjar senare än lagakraftdatum</i> )
a <sub>4</sub>	Genomförandetiden är förlängd/förnyad med ... år
a <sub>5</sub>	Genomförandetiden är ... år från närmaste halvårs-skifte efter det planen vunnit laga kraft

### Ändrad lovplikt, lov med villkor

---

a <sub>7</sub>	Bygglov krävs inte för ...
a <sub>8</sub>	Bygglov krävs även för ...
a <sub>9</sub>	Marklov krävs inte för ...
a <sub>10</sub>	Marklov krävs även för ...
a <sub>11</sub>	Rivningslov krävs inte för ...
a <sub>12</sub>	Rivningslov krävs även för ...
a <sub>13</sub>	Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän <ul style="list-style-type: none"> <li>— (angiven) anläggning etc kommit till stånd</li> <li>— (angiven) byggnad rivits, ändrats, flyttats etc</li> <li>— utfarten ändrats ...</li> <li>— en fastighetsplan, där gemensamhetsanläggning för ... prövats, vunnit laga kraft etc</li> </ul>

### Exploateringssamverkan

---

a <sub>14</sub>	Exploateringssamverkan får ske inom området. Exploateringsbeslut skall meddelas före den ...
a <sub>15</sub>	Exploateringssamverkan skall ske inom området
a <sub>16</sub>	När exploateringssamverkan genomförs behöver fastigheterna ... lösas in helt eller delvis

## Huvudmannaskap

---

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna (Gäller hela planområdet)

## Verkan på fastighetsplan

---

Den fastighetsplan för kvarteret . . . som vann laga kraft (tomindelning som fastställdes) . . . upphör att gälla

Den fastighetsplan som vann laga kraft . . . (tomtindelning som fastställdes) upphör att gälla för följande föreslagna fastigheter (lotter/tomter) . . . i kvarteret.

Den tomtindelning som fastställdes . . . upphör att gälla för den del av tomten . . . i kvarteret . . . som utgör allmän plats  
(Gäller hela planområdet)

## Illustrationer (exempel på utformning)

---

----- illustrationslinje

*illustration* illustrationstext

(+ 0,0) illustrerad höjd



illustrerat träd



illustrerad byggnad



## 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

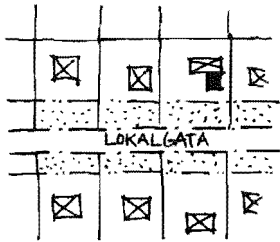
För färgläggning av kartor till detaljplaner föreslås följande 10 kulörer. De är valda ur Winson & Newtons sortiment av akvarellfärger. Dessa färger anses vara arkivbeständiga. Dessutom redovisas motsvarande kulörer i Svenska Reproindustriföreningens färgkarta 1984 för 4-färgstryck.

<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	”	”	”

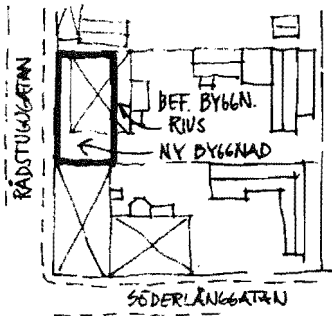
<i>Beteckning</i>	<i>Kulör</i>	<i>Akvarellfärg</i>	<i>Färgkod för 4-färgstryck</i>
A	Omålad		
B	Gul	New Gamboge	7000
C	Brun	Van Dyke Brown	7530
D	Röd	Brown Madder	5600
E	Blågrå	Paynes Grey	1240
F	Grå	Lamp Black	0002
G	Grå	Lamp Black	”
H	Brun	Van Dyke Brown	7530
J	Blågrå	Paynes Grey	1240
K	Brun	Van Dyke 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

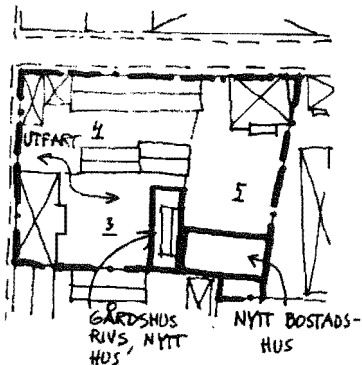
## TYPSSITUATIONER



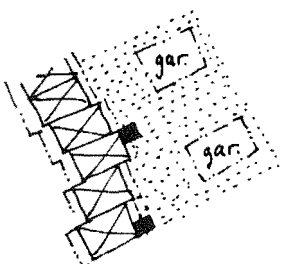
En fastighetsägare i ett villaområde önskar ta i anspråk en del av sin bostad för ett postorderföretag. Verksamheten innebär inte något omgivningspåverkan. Åtgärden strider mot bostadsändamålet i gällande plan men stämmer med de intentioner om integrering av verksamheter och boende som uttalats i planbeskrivningen. Den bör därför kunna prövas som *mindre avvikelse*.



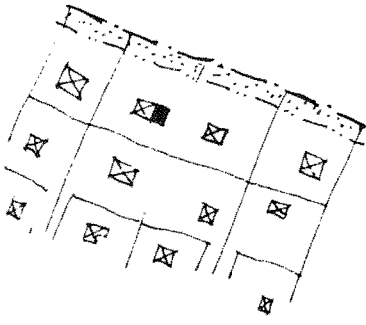
Områdesbestämmelser om placering och utformning av bebyggelsen har antagits i en värdefull stadskärna. Ett bostadshus med 4 lägenheter på Rådhusgatan som ej passar in i miljön skall rivas och ersättas med ett mer anpassat i enlighet med områdesbestämmelserna. Förändringen bör kunna regleras vid *bygglovet* då det enbart rör sig om denna enda komplettering i ett i övrigt färdigbyggt kvarter och bevarandefrågorna klarats ut i samband med områdesbestämmelserna.



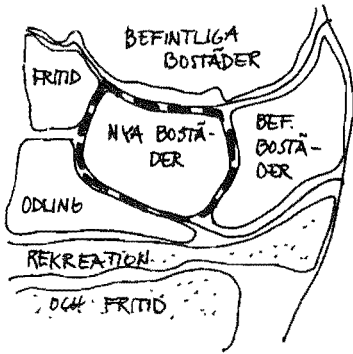
I ett annat kvarter i samma stadskärna skall dels ett gårdshus ersättas med ett bostadshus, dels ett nytt bostadshus byggas på fastigheten intill. Tillfartsfrågan för det första huset avses klaras genom servitut över en tredje fastighet. Förändringarna bör prövas genom planläggning. *Enkelt planförfarande* är möjligt eftersom områdesbestämmelserna om bevarande förs över till detaljplanen.



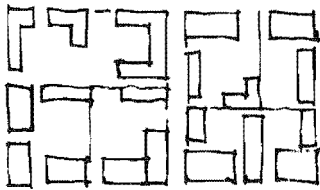
En ägare till ett radhus önskar få lov för en tillbyggnad på prickmark. Detta kan inte prövas som mindre avvikelse eftersom det finns intresse för tillbyggnad hos flera fastighetsägare. Alla tillbyggnadsmöjligheter bör prövas samtidigt genom planändring. Planändringen saknar betydelse för allmänheten utanför radhussamfälligheten. *Enkelt planförfarande* räcker därför.



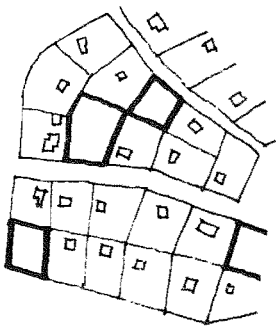
Bygglövsansökan inkommer till byggnadsnämnden om en tillbyggnad på fritidshus som kan möjliggöra permanentbosättning. Tillbyggnaden strider mot detaljplanens bestämmelser om största tillåtna bruksarea. Om byggnadsnämnden är positiv bör den prövas genom *planändring* eftersom den strider mot planens syfte.



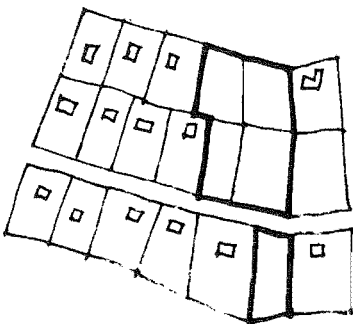
Områdesbestämmelser upprättas för att säkerställa markens användning för bostäder på jordbruksmark. Markanvändningens är helt i enlighet med en nyligen antagen fördjupning av översiktsplanen och frågan föranledde då inte några invändningar från en bredare allmänhet i samband med dess utställning och publicering i pressen. *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.

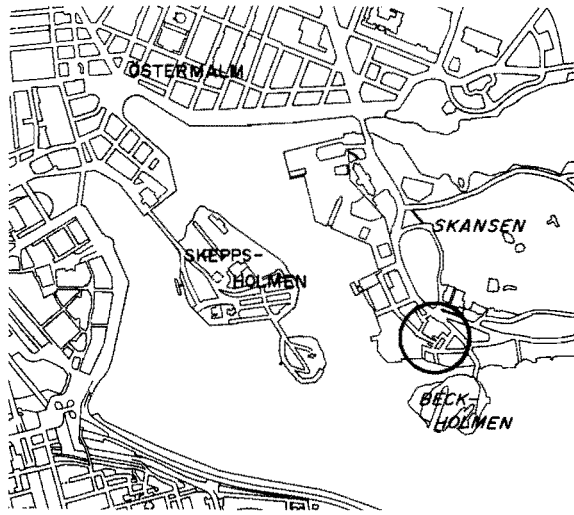


I en medelstor tätorts randzon avses, enligt översiktsplanen, ett befintligt blandområde (fritids- och permanenthus) förtätas på sikt. Ett antal obebyggda resttomter finns inom området. Kommunen vill säga nej till en utbyggnad på dessa tomter, eftersom de kan komma att behövas vid den framtida förtätningen, 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.

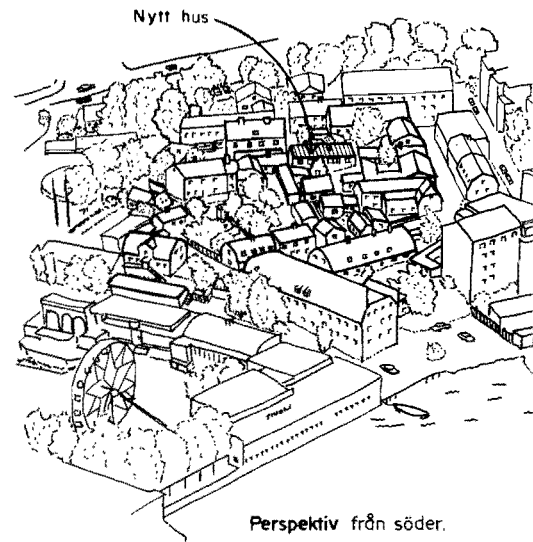
## EXEMPEL PÅ DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Här återges, något förminskade, exempel på olika slag av plan-kartor. En del har hämtats ur pågående produktion, andra har ritats särskilt för detta ändamål. De är avsedda att ge idéer om hur den nya planläggningstekniken kan användas. En kommentar till varje exempel följer på ett särskilt uppslag efter exemplen.

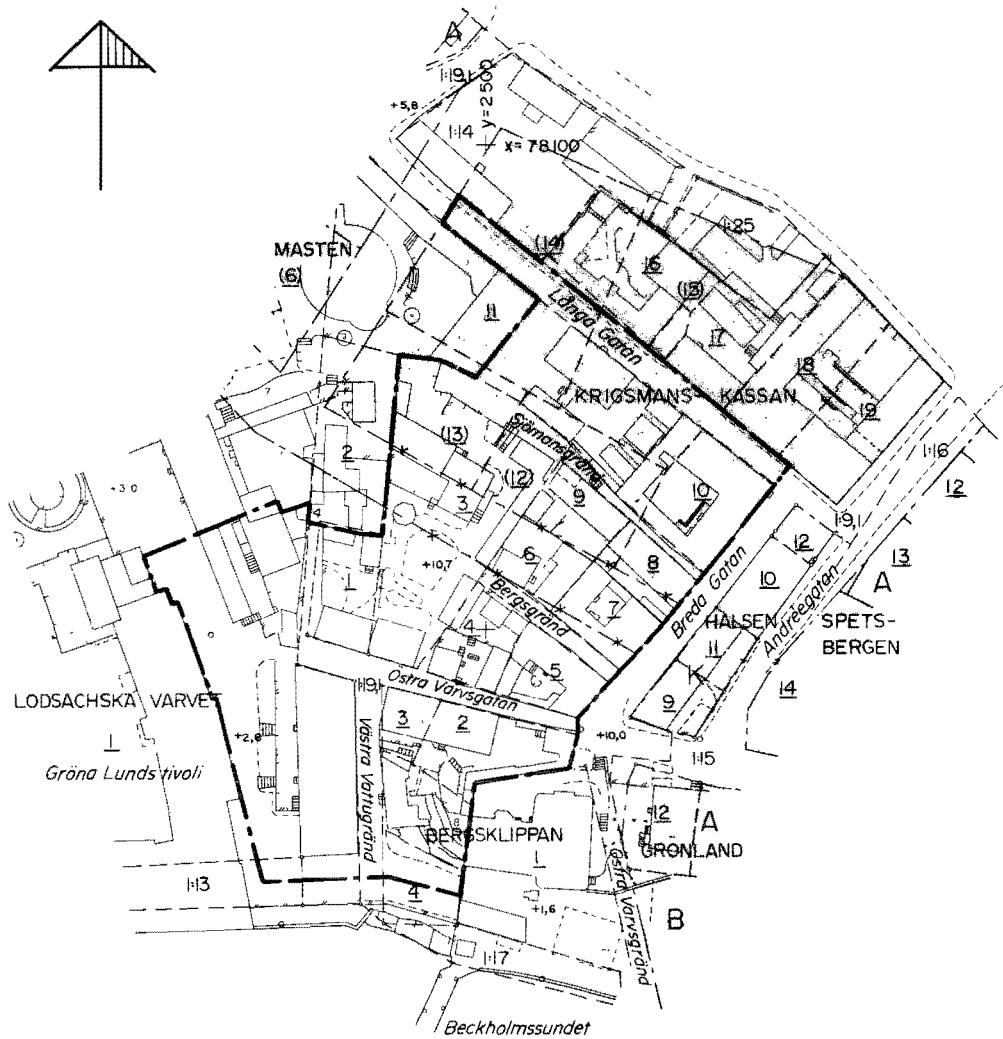
DETALJPLAN FÖR KV SJÖMANSBERGET	(bevarande)
DETALJPLAN FÖR KV TULLEN	(innerstadskvarter)
DETALJPLAN FÖR SALA HAGE	(kompletterings- byggelse)
DETALJPLAN FÖR VALKÄRRA TORN	(flexibel plan)
DETALJPLAN FÖR CENTRALA NÄSÅKER	(mindre samhälle)
DETALJPLAN FÖR KV SLÄNDRISSAN	(småhusområde)
DETALJPLAN FÖR KV VASSLAN	(industri)
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR HAMMAR— VÄSTERKOMSTA	(kraftledning)
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR BULLÅSBACKEN	(fritidsbebyggelse)
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NORA STADSKÄRNA	(bevarande)



Översikt skala 1:20000



Perspektiv från söder.



Grundkarta med utgående kvartersgränser överkorsade. Planlagda kvarter är rasterade.

Plankarta



**UPPLYSNINGAR**

Till planen hör förutom denna plankarta:  
 - planbeskrivning  
 - genomförandebeskrivning

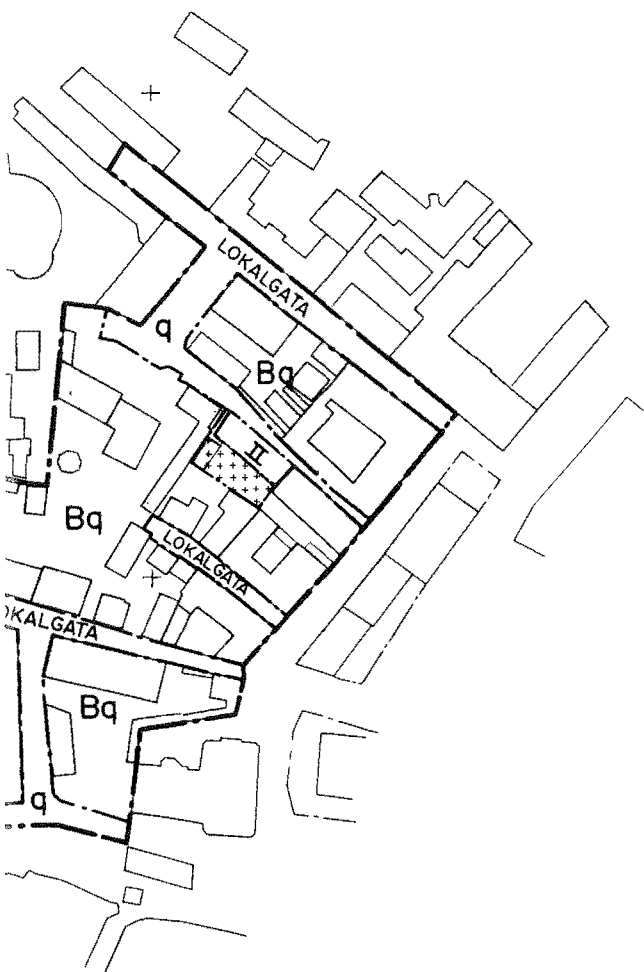
Fastighetsregisterkarta nr 57, 67

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

50m  
 Skala 1:1000



ningar. Befintliga byggnader är rasterade.

**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  
 LOKALGATA lokal trafik

**Kvartersmark för enskilt ändamål**

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.

**Skydds- och hänsynsbestämmelser**

q Särskilt värdefull miljö. Befintliga träfasader får inte ändras och skall underhållas med linoljefärg i ursprunglig kulör. Ny byggnad får tillkomma endast som ersättning för befintlig och skall då till placering och karaktär överensstämma med den ersatta. Garage får inte anordnas.

II Högsta våningsantal

**Administrativa bestämmelser**

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft

**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

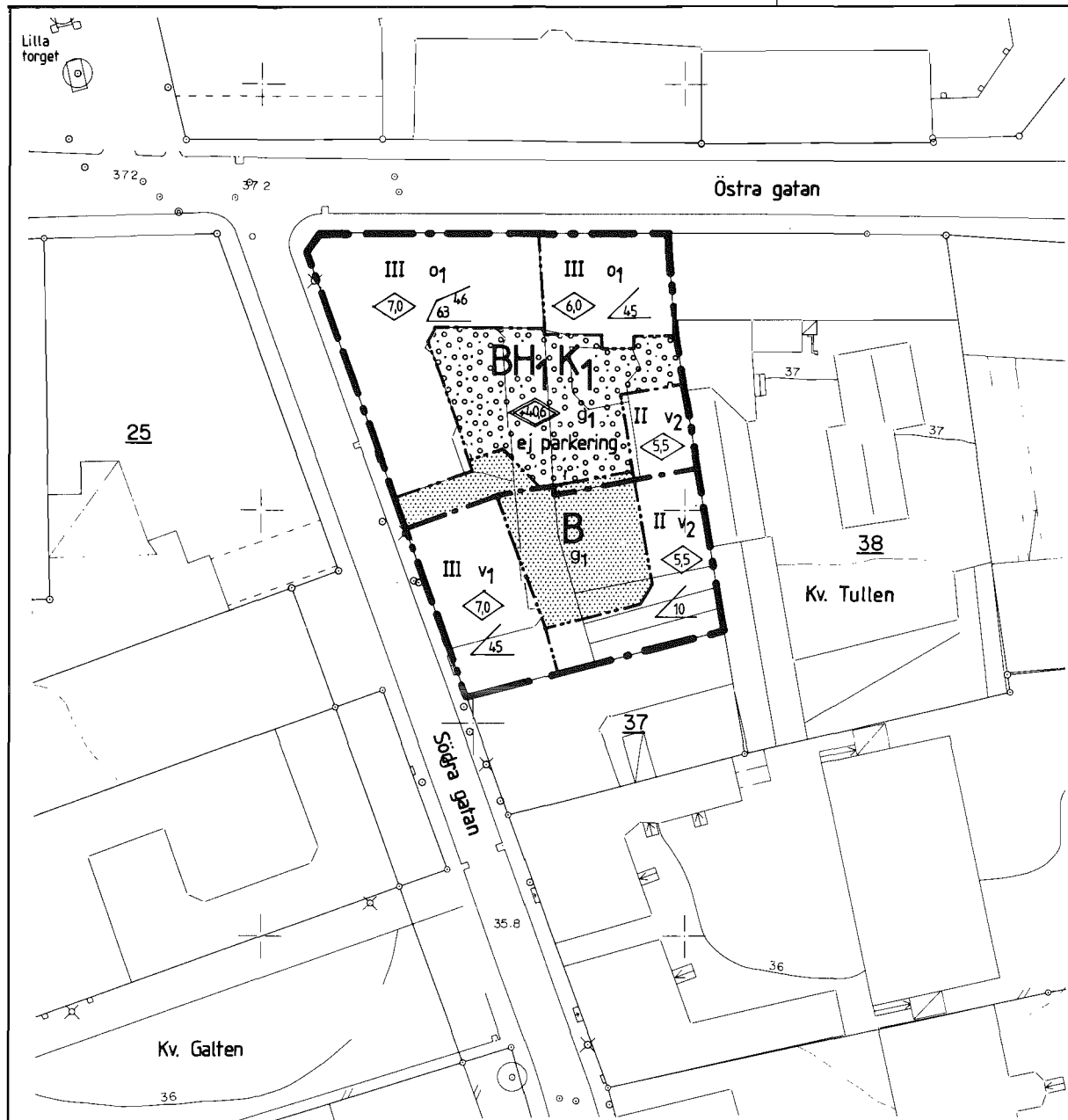
godkänd av BN...1987-00-00

antagen av KF...1987-00-00

laga kraft 1987-00-00

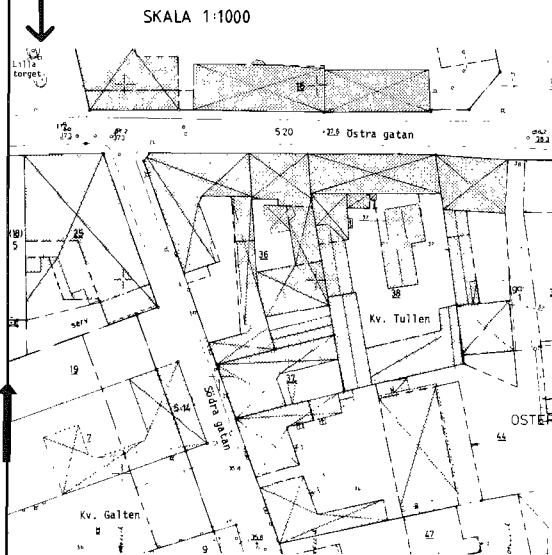
genomförandetiden går ut

**Dp 1234**



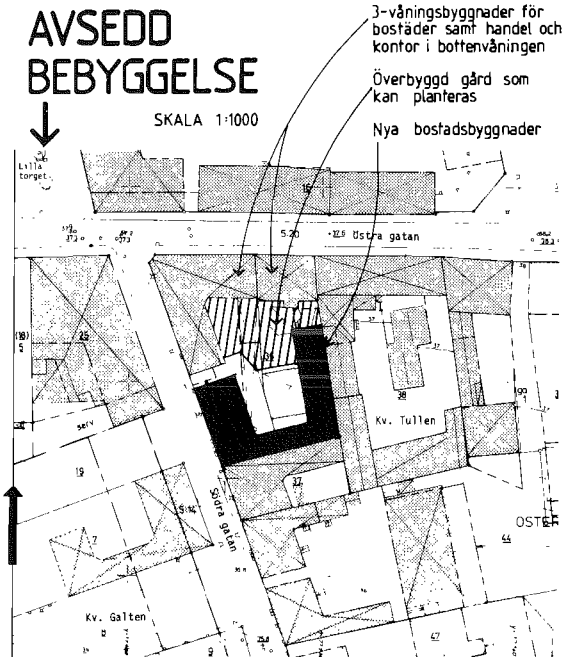
**BEFINTLIG  
BEBYGGELSE**

SKALA 1:1000



**AVSEDD  
BEBYGGELSE**

SKALA 1:1000



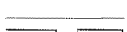


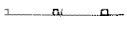
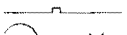

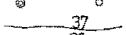
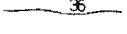
RUNDKARTAN UPPRÄTTAD DEN 19 MARS 1987

KVARTERSINGENJÖR

Fastighetsredovisningen aktuell 1987-03-19

Koordinatsystem: Söderstads kommuns  
 åtklass: II  
 skala 1:400

RUNDKARTAN 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
- (v. Tullen kvartersnamn
- 36 nummer på fastighet med kvartersnamn


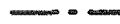

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen för hela planområdet.

OMBYGGNAD

O<sub>1</sub> vid ombyggnad behöver hiss inte installeras

GRÄNSER

-  gräns för planområdet
-  användningsgräns
-  egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Endast angiven användning är tillåten.  
 Kvartersmark för enskilt ändamål.



- B bostäder
- H<sub>1</sub>K<sub>1</sub> handel och kontor i bottenvåningen

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.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-  mark som inte får bebyggas
-  mark som får byggas över med planterbart bjälklag
- g<sub>1</sub> marken skall vara tillgänglig för gemensam parkeringsplats och friytor för lek och rekreation

UPPLYSNINGAR





Planområdet utgör en sådan särskilt värdefull miljö som avses i 3 kap 12§ PBL.

MARKENS ANORDNANDE

ej parkering parkeringsplats får inte anordnas

UTFORMNING

Endast angiven utformning 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
- V<sub>1</sub> entré mot gatan
- V<sub>2</sub> vind får ej inredas

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Övriga utställningshandlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Gällande stadsplan

DETALJPLAN FÖR  
 DEL AV Kv. TULLEN  
 SÖDERSTADS KOMMUN

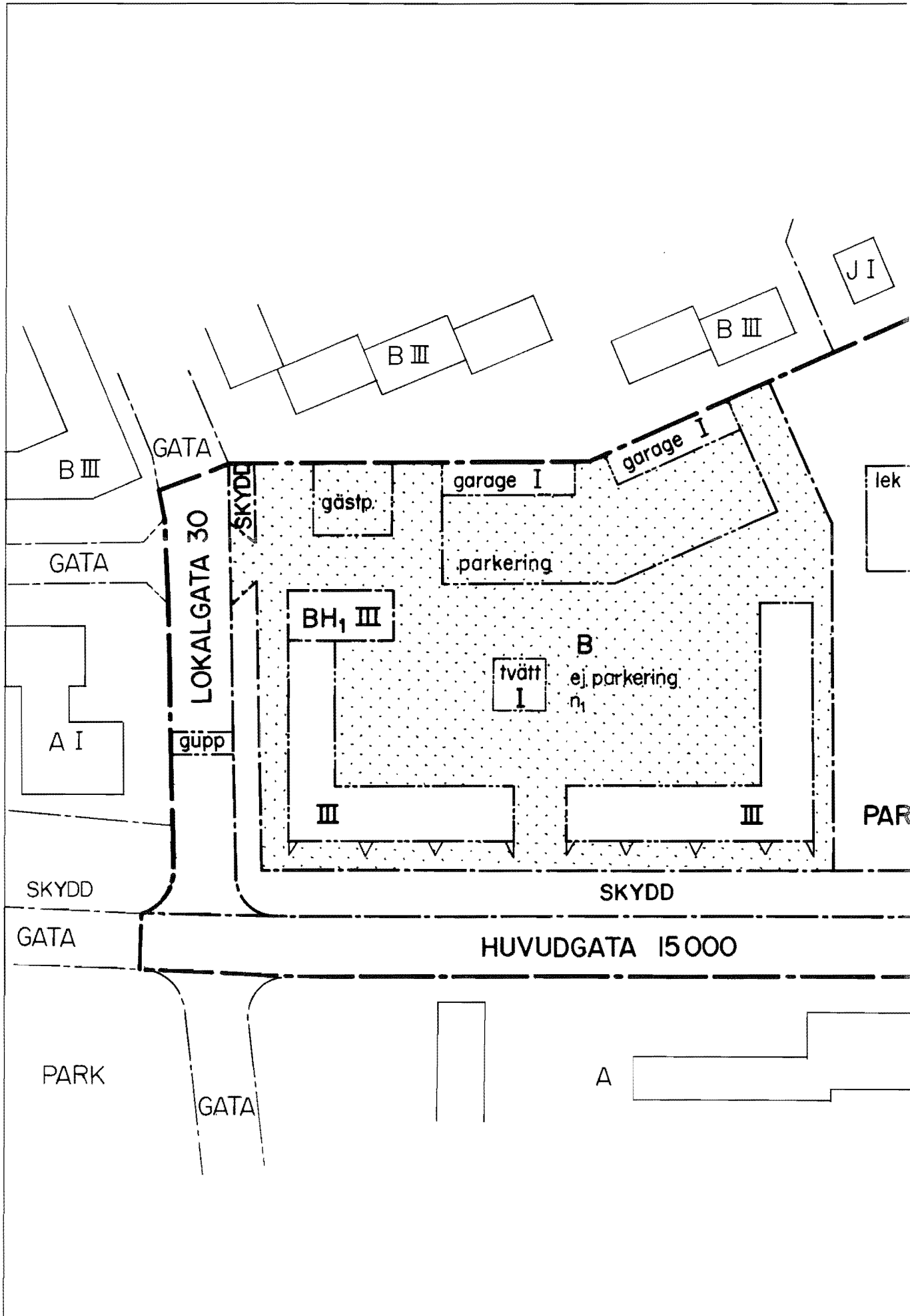
UPPRÄTTAD 1987-07-15

STADSBYGGNADSDIREKTÖR

PLANARKITEKT

SKALA  
 (1:400)





## PLANBESTÄMMLER

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 för enskilt ändamål

B	Bostäder
H <sub>1</sub>	Handel i bottenvåning

Utformning av allmän plats

gupp	Farthinder
lek	Lekplats

Begränsning av markens bebyggande

.....	Marken får inte bebyggas
-------	--------------------------

Markens anordnande

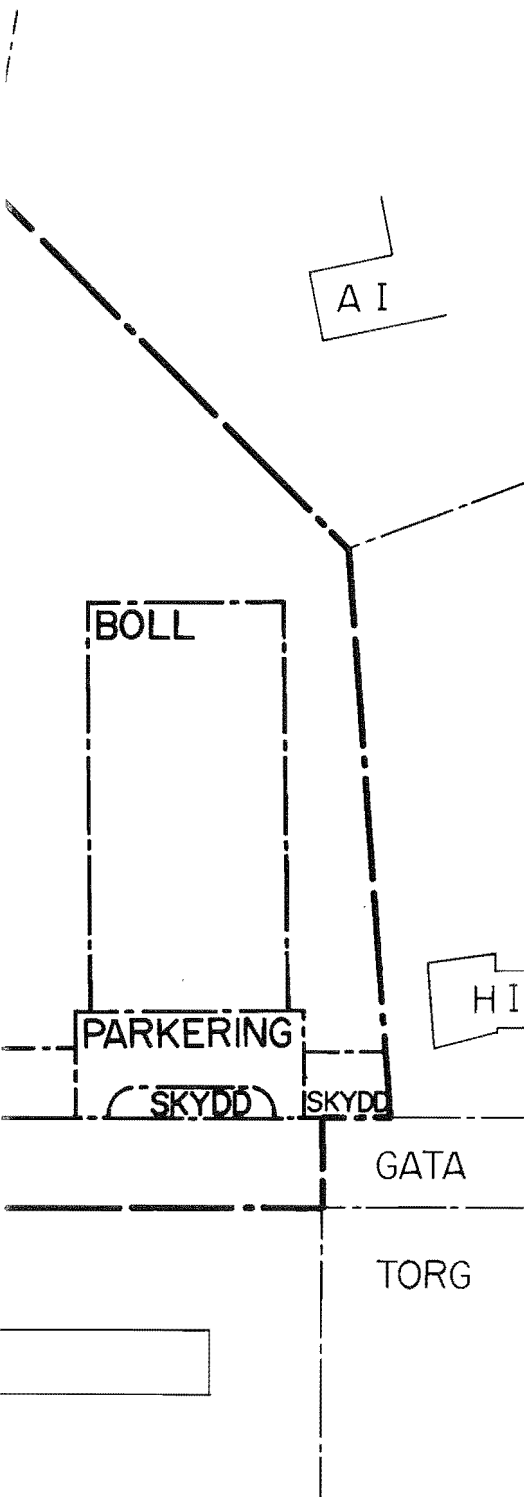
parkering	Parkeringsplats för boende skall finnas
gästparkering	Parkeringsplats för gäster skall finnas
ej parkering	Parkeringsplats får inte anordnas
garage	Garage får anordnas
tvätt	Tvättstuga och närlokal får anordnas
n <sub>1</sub>	Minst en tiondedel av den obebyggda marken skall vara lämplig för 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

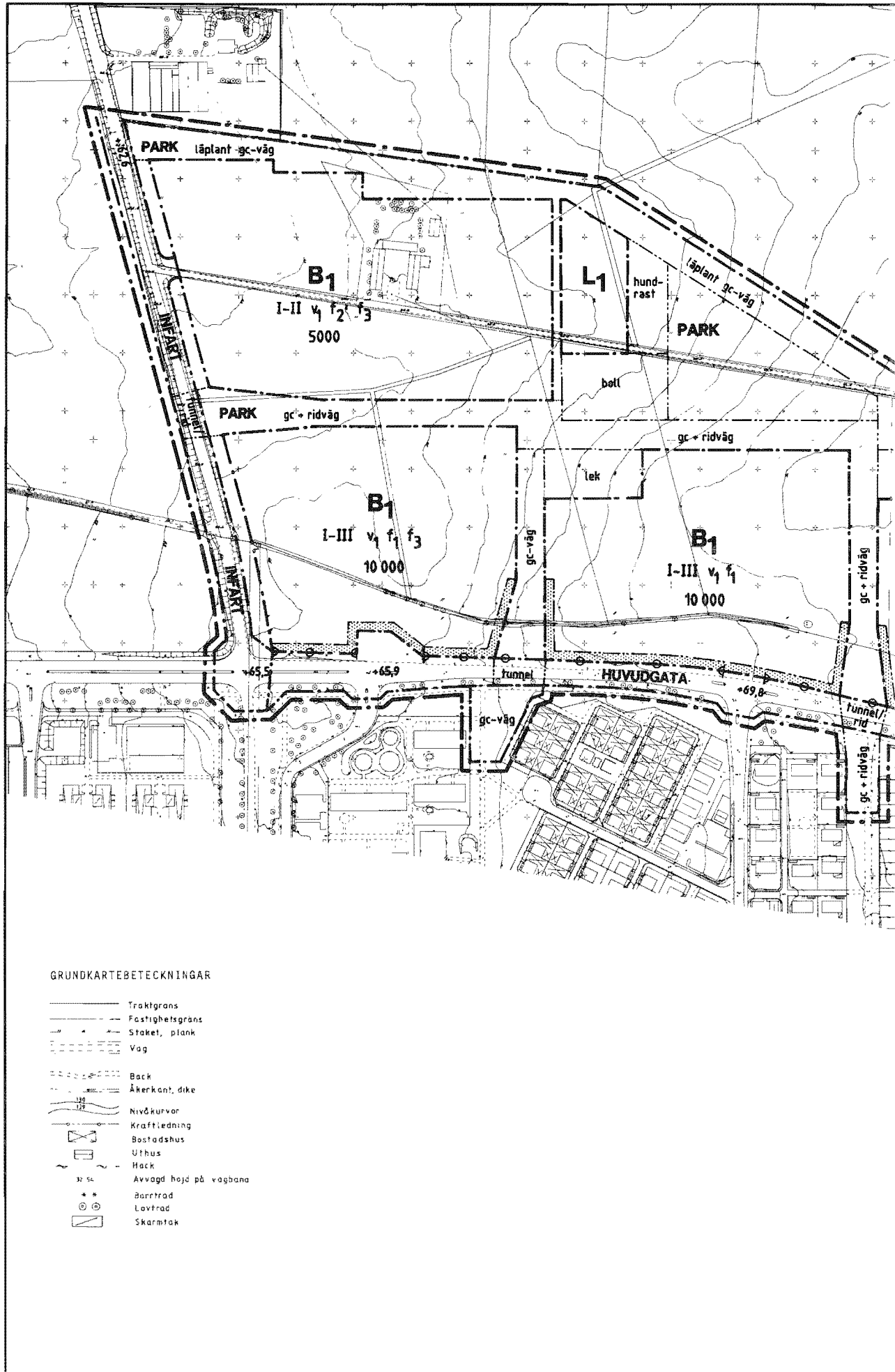
Planens genomförandetid är sex år från närmaste halvårsskifte efter det planen vunnit laga kraft

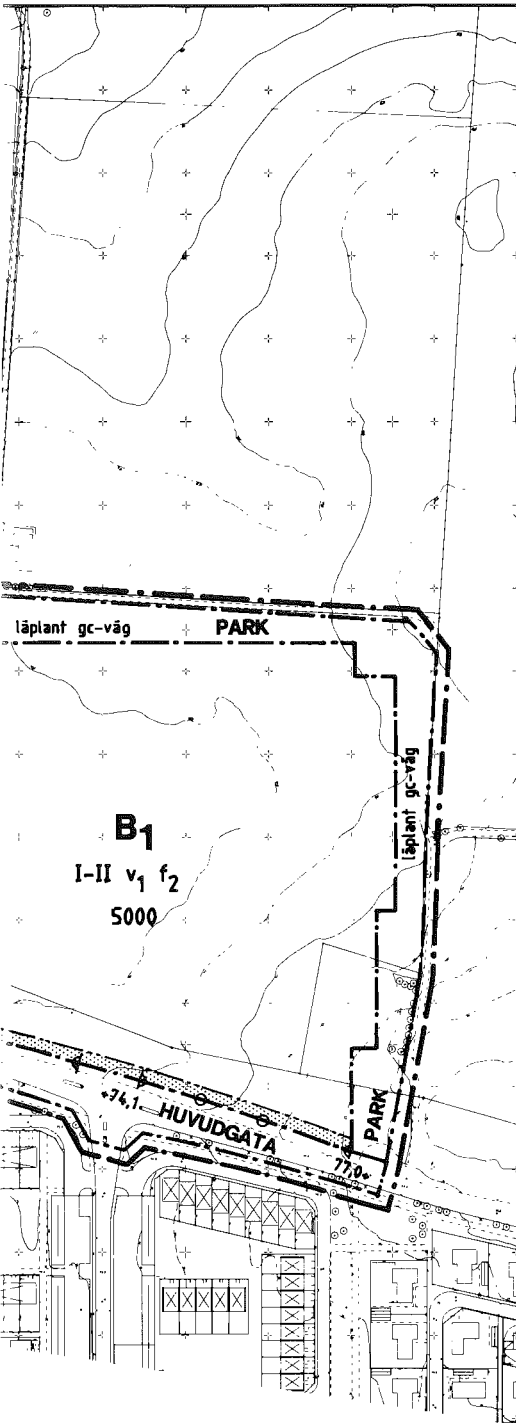


## Detaljplan för del av Sala Hage

SKISS 1987-06-10 Torsten Egerö

SM.





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. Allmän plats

Endast angiven användning är tillåten

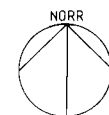
- INFART Infartstrafik
- HUVUDGATA Trafik mellan områden.
- PARK Anlagd park

### 2. Kvartersmark för enskilt ändamål

- B<sub>1</sub> Bostäder, lägenhetsdaghjem samt tillhörande garage och parkeringsplatser
- L<sub>1</sub> Odlingsslotter

### 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
- tunnel/rid 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
- v<sub>1</sub> Vind får ej inredas
- f<sub>1</sub> 1/3 av lägenheterna i trevåningshus med hiss, 1/6 av lägenheterna i envåningshus, övriga lägenheter i tvåvåningshus.
- f<sub>2</sub> Minst 1/3 av lägenheterna i envåningshus
- f<sub>3</sub> Fasad utförs så att buller inomhus ej överstiger 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
- Genomförande- beskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande efter utställning

## VALLKÄRRATORN 4:6

LUNDS KOMMUN, MALMÖHUS LÄN

1987-07-15 REV. 1987-09-25

STADSBYGGNADSCHEF

PLANINGENJÖR

SKALA(1:2000)

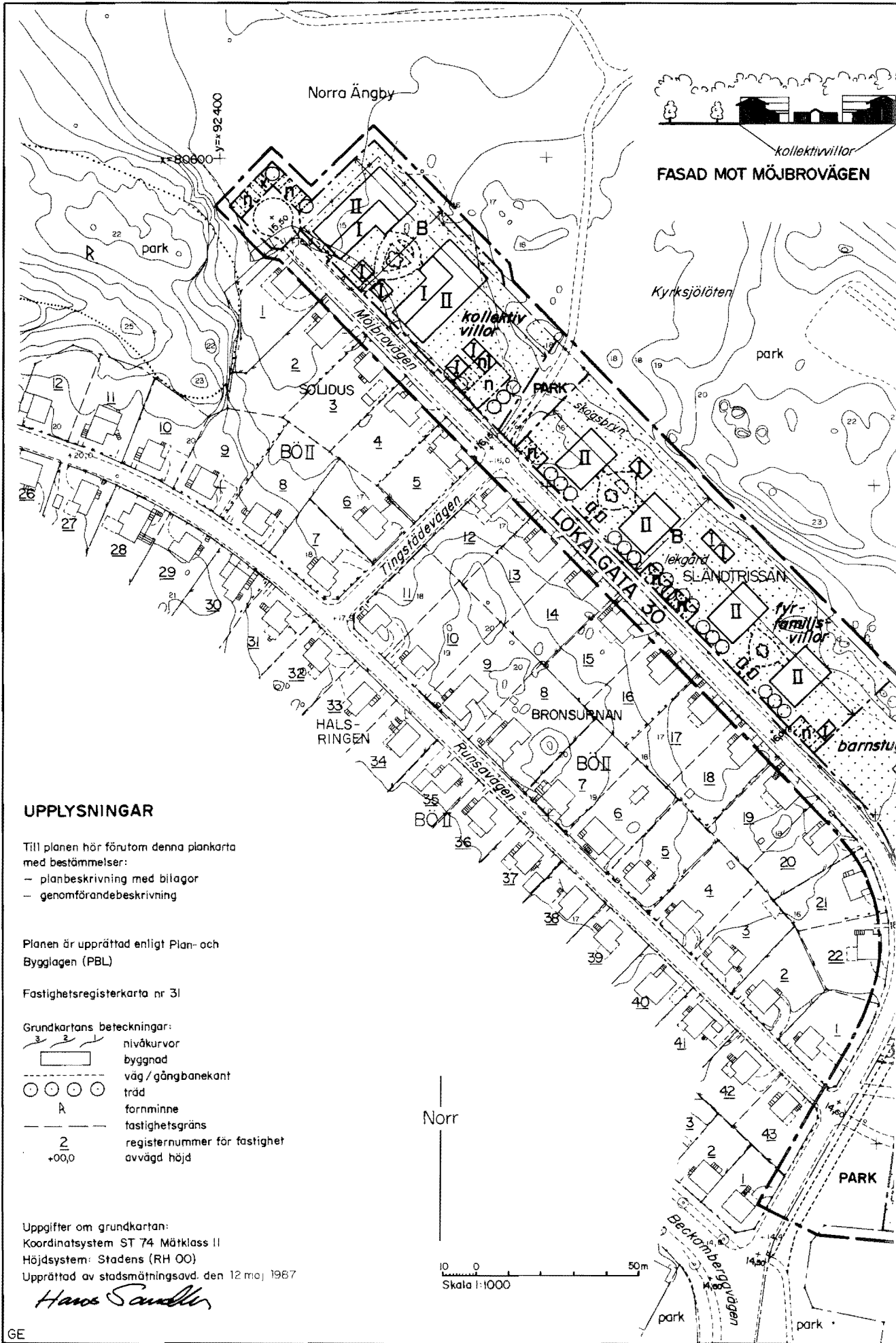
0 50 100 150 200 M

Beslutsdatum Sign

Bn godkännande

Antagande

Lagakraftvinnande



**UPPLYSNINGAR**

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:  
 - planbeskrivning med bilagor  
 - genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL)

Fastighetsregisterkarta nr 31

- Grundkartans beteckningar:
- nivåkurvor
  - byggnad
  - väg / gångbanekant
  - träd
  - R forminne
  - fastighetsgräns
  - registreringsnummer för fastighet
  - avvågad höjd

Uppgifter om grundkartan:  
 Koordinatsystem ST 74 Mätclass II  
 Höjdsystem: Stadens (RH 00)  
 Upprättad av stadsmättningsavd. den 12 maj 1987

*Hans Sandell*

Skala 1:1000





**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 transtimatorstation
- 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**

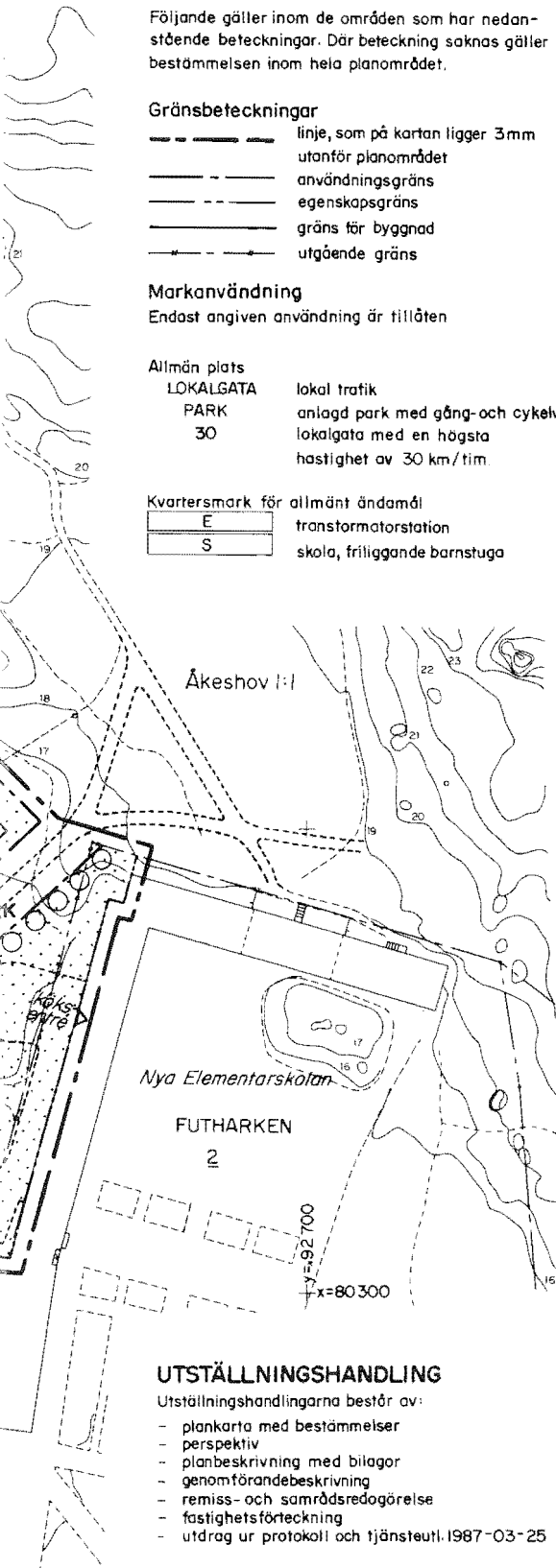
Fasader skall utföras av trä. Tak på bostadshus och barnstuga skall utföras av rött tegel.

**Administrativa bestämmelser**

Genomförandetiden är sju år från den dag planen vinner laga kraft

**ILLUSTRATIONER**

- ○ ○ ○ ○ illustrationlinje
- ○ ○ ○ ○ illustrerade träd
- lekgränd illustrationstexter
- 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

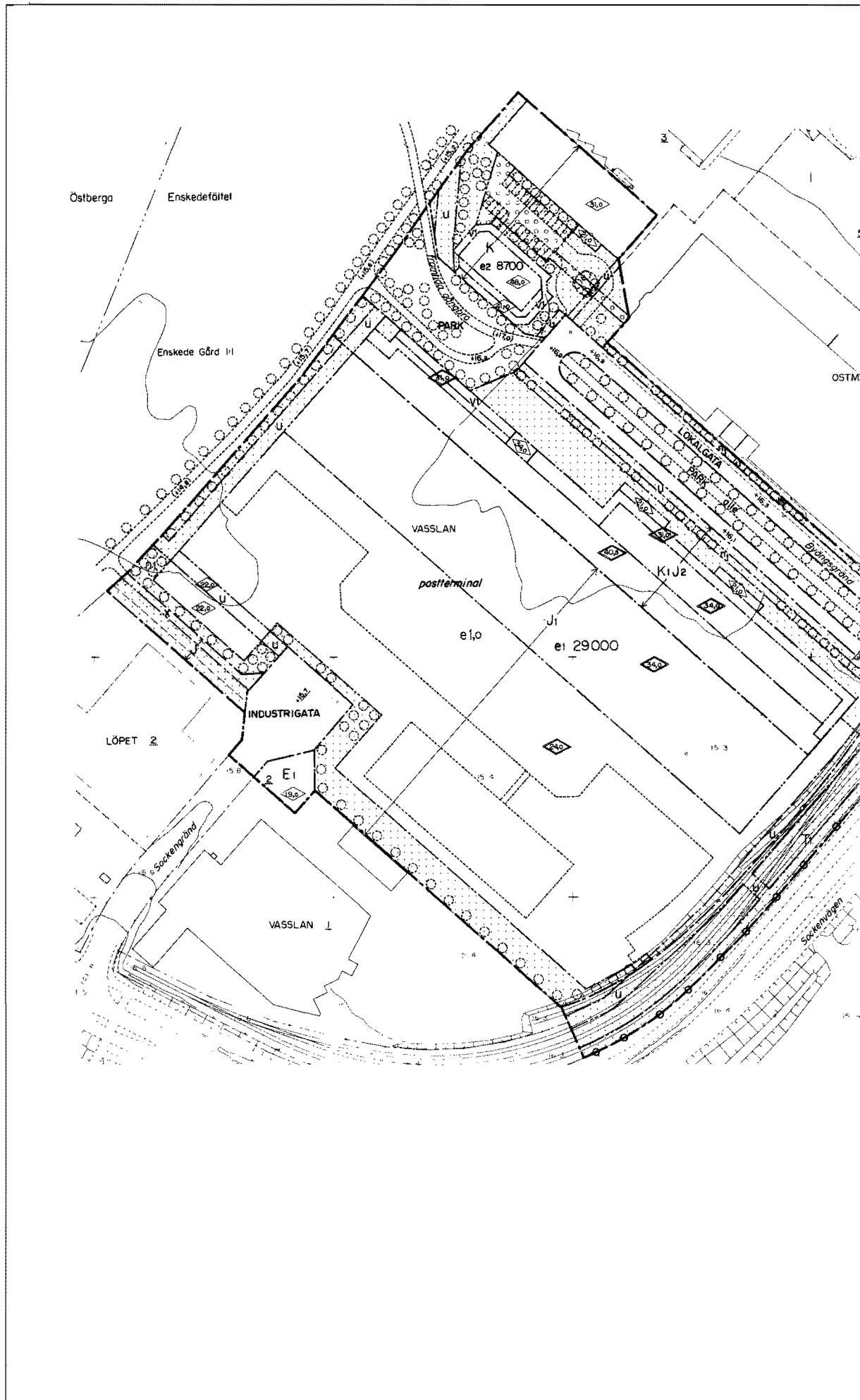
**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

- 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
  - PARK anlagd park

- Kvartersmark för allmänt ändamål
- E1 etnärstaden
  - T1 spårtrafik

- Kvartersmark för enskilt ändamål
- J industri
  - J1 postterminal, industri
  - K kontor
  - Ki Jg kontor, restaurang, post, vissa terminalfunktioner

**Utformning av allmän plats**

- +0,0 föreskriven höjd över nollplanet
- allé planterade träd, gång- och cykelväg
- spår järnvägsspår i gata

**Utnyttjandegrad**

- e0,0 högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea
- e1 000 största byggnadsarea i m<sup>2</sup>
- e2 000 största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

**Begränsning av markens bebyggande**

- marken får inte bebyggas
- marken får underbyggas 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**

- nl trädplantering skall utföras
- ut fart ej anordnas

**Utformning, utförande**

- högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Ovan angiven totalhöjd får endast anordnas utrymmen för lanterniner och hissmaskinrum

- vi arkad skall anordnas. Arkadens underkant får ej underslita 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 är femton år från den dag planen vinner laga kraft

**ILLUSTRATIONER**

- illustrationslinje
- gångbro illustrationstext
- illustrerat träd
- (+0,0) illustrerad höjd

**UPPLYSNINGAR**

- Till planen hör förutom denna plankarta:
- planbeskrivning med illustrationer
  - genomförandebeskrivning
  - grundkarta med sammanställning av gällande planer

Fastighetsregisterkarta nr 95, 96, 105, 106

**Grundkartans beteckningar:**

- nivåkurvar
- byggnad
- väg / gångbänk
- fastighetsgräns
- 2, 11 registreringsnummer för fastighet
- 000 oavvägd höjd

Uppgifter om grundkartan:  
Koordinatsystem ST 74, Mätklass II  
Höjdsystem: Stadens (RH 00)  
Upprättad av stadsplaneringsavdelningen den

10 0 50m  
Skala 1:1000

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

- Utställningshandlingarna består av:
- plankarta med bestämmelser
  - planbeskrivning med illustrationer
  - genomförandebeskrivning
  - fastighetsförteckning
  - samrådsyttrande
  - grundkarta med sammanställning av gällande planer

Detaljplan för  
**kv Vasslan mm**  
i stadsdelen Enskedefältet, Stockholm

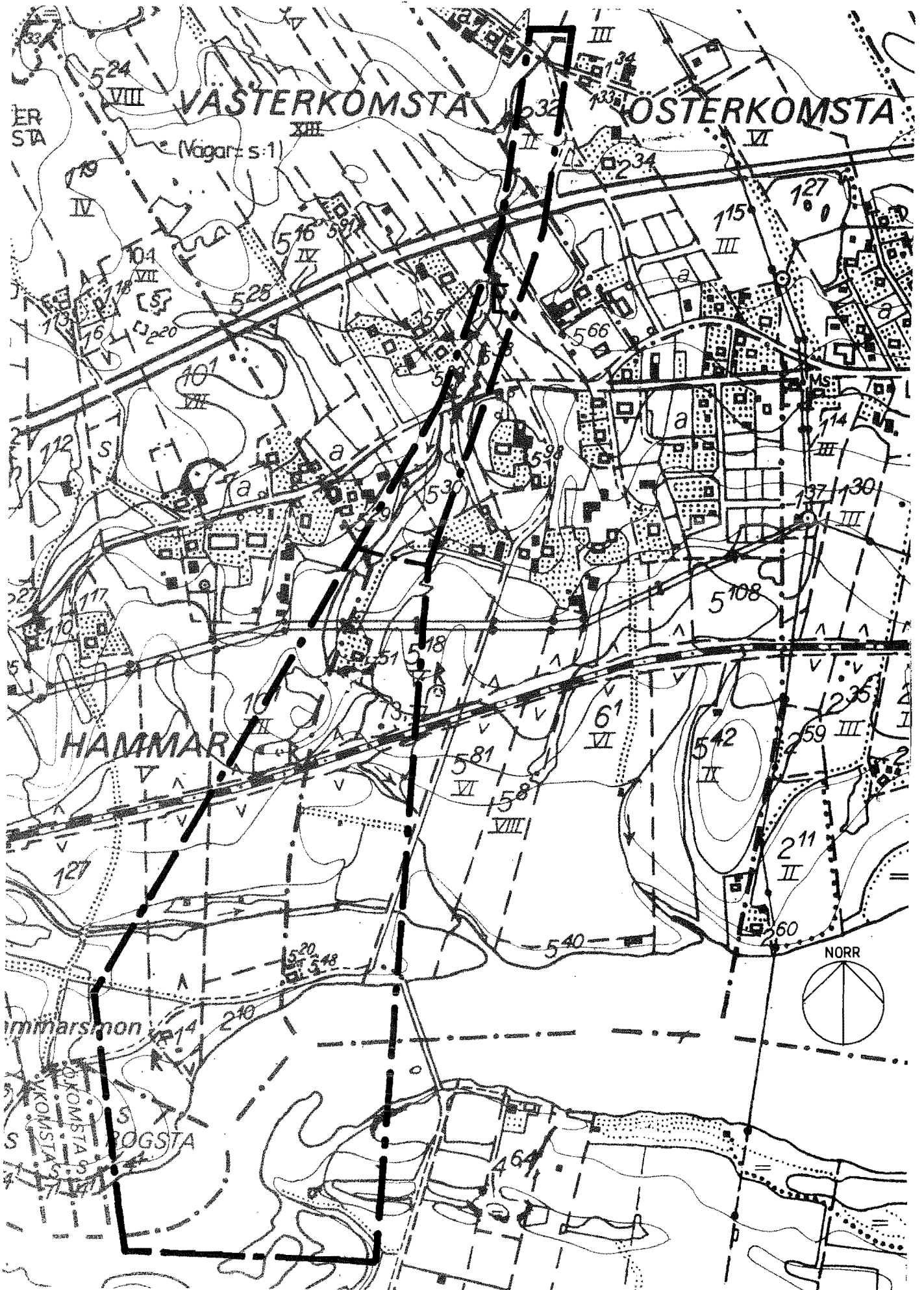
Stockholms stadsbyggnadskontor  
Östra soderort  
1987-06-09

Sten Hildebrand  
distriktchef



Anne-Marie Nyström  
handläggare

framlagd av BN .....  
godkänd av BN .....  
antagen av .....  
laga kraft .....

Dp 8490



## GRÄNSBETECKNINGAR

-  Gräns för bestämmeelseområdet  
 Användningsgräns

## BESKRIVNING

I kommunens översiktsplan är redovisat ett utrymme för den framtida 220 kV-kraftledningen mellan Krängede 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 Åforsens Kraft AB om varje ny lokalisering av i första hand bebyggelse tills beslut fattats om den slutliga sträckningen.

Inom hela det på kartan avgränsade bestämmeelseområdet är det således angeläget att förhandspröva tillkomsten av nya byggnader så att olämpliga lokaliseringar kan undvikas.

## BESTÄMMELSER

## GRUNDDRAGEN 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 bestämmeelseområdet 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

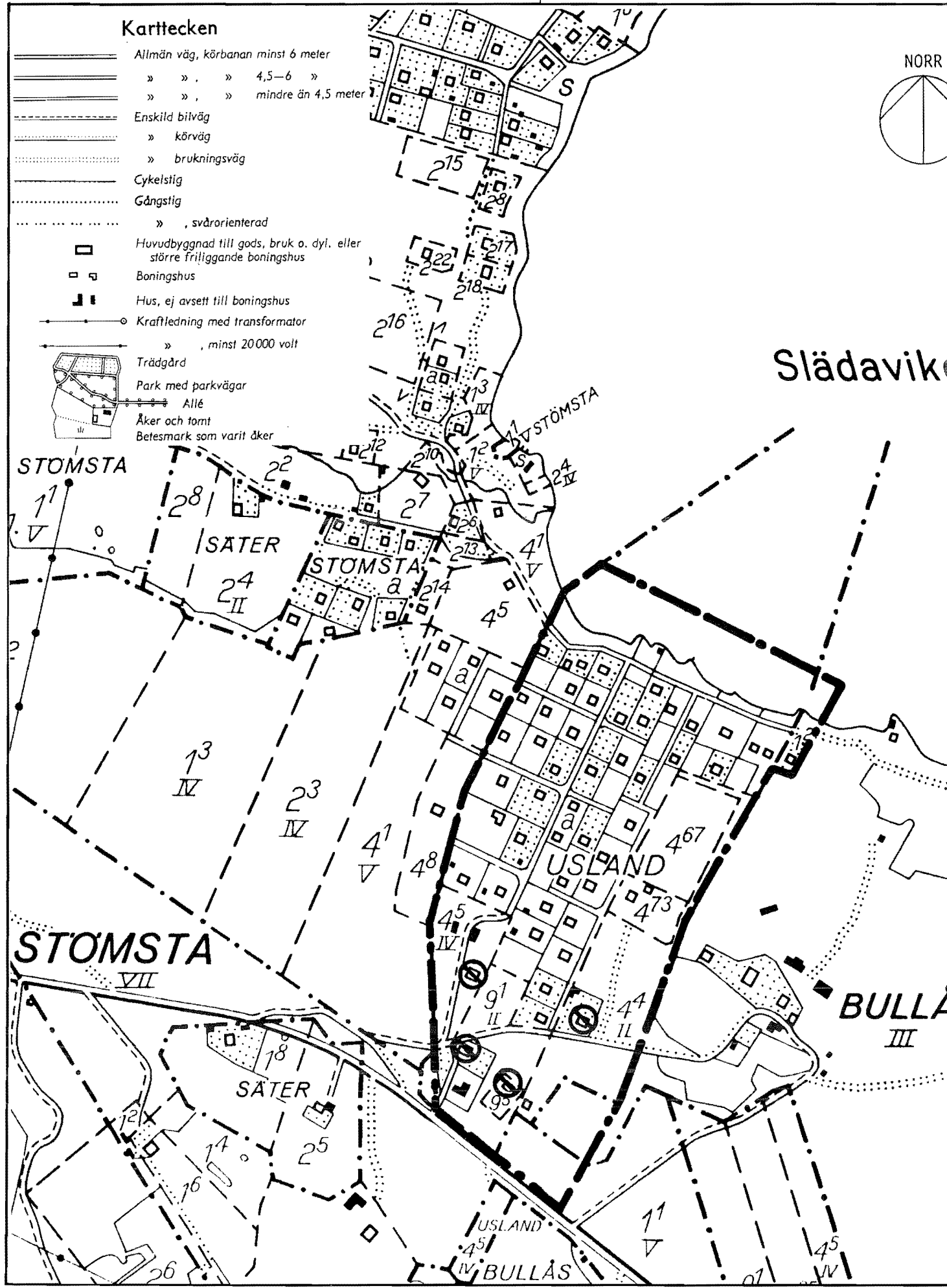
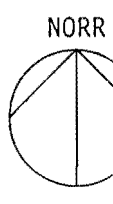
Planarkitekt

Skala 1:5000

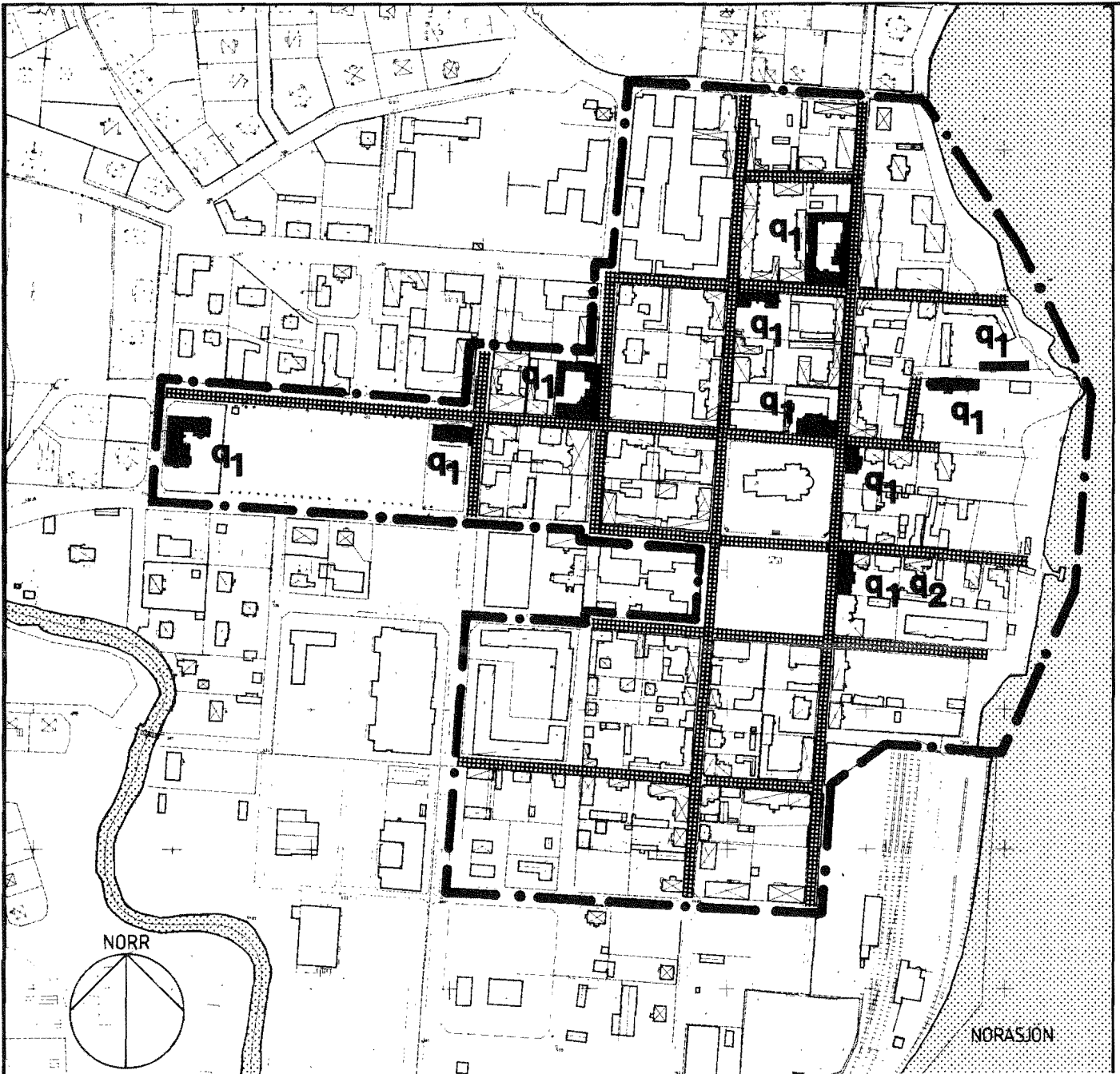
(Kartunderlaget är en förstoraad och grårastreraad ekonomisk karta, fastighetsredovisningen är ej aktuell, se särskild preal fastighetsförteckning)

# Kartecken

- ==== 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







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 q<sub>1</sub> och q<sub>2</sub>



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 rivras.

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.

Snickeridetaler såsom socklar, taklister, dörrar, foder, trappor och skåpinredningar skall bibehållas eller ersättas med nya i utförande som originalet

Befintliga golvbeläggningar skall bibehållas eller ersättas med nya i utförande som originalet.

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.

Av upplysningen om miljöns värde följer att befintliga hus inte får förvänskas och att nybyggnaderna måste särskilt anpassas.

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 försämrans. 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 diken m m. Om kartan innehåller fastighetsgränser bör även fastighetsbeteckningar finnas.

Kartan är förminskad från format A2.

**KV SLÄNDRISSAN**

*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 obebbyggd 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 permanenthus. Eftersom helt ny bebyggelse inte är aktuell finns inget behov av en detaljplan för området. Enstaka nya fritidshus, t ex på obebbyggda 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 kulturminnesvården.*

*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 bevarandefrågora 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	Lst	Länsstyrelsen
BL	Byggnadslagen (1947 års)	•MK	Mätningkungörelsen
BN	Byggnadsnämnden (se sid 145)	ML	Miljöskyddslagen
BS	Byggnadsstadgan	NR	Nybyggnadsregler
dp	Detaljplan	NRL	Naturresurslagen
ESL	Lagen om exploateringssamverkan	NVL	Naturvårdslagen
EVL	Lagen om enskilda vägar	ob	Områdesbestämmelser
FBL	Fastighetsbildningslagen	OR	Ombyggnadsregler
FL	Förvaltningslagen	PBF	Plan- och byggförordningen
fp	Fastighetsplan	PBL	Plan- och bygglagen
Kf	Kommunfullmäktige	SFS	Svensk författningssamling
KL	Kommunallagen	TFA	Tekniska förklaringar och anvisn till mätningkung
KS	Kommunstyrelse	VL	Vattenlagen
LL	Ledningsrättslagen	VägL	Väglagen
LMV	Lantmäteriverket	öp	Översiktsplan

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)

För senare beslutade ändringar i PBL anges fullständig beteckning på proposition respektive betänkande.

## LITTERATURHÄNVISNING

Boken om lov, utgiven av planverket 1987  
Boken om översiktsplan, utgiven av planverket 1987  
Boken om genomförande, utgiven av lantmäteriverket 1987  
Nybyggnadsregler, utgiven av boverket 1989  
Kommunala friytor i detaljplanen, utgiven av planverket 1988  
Ändring av detaljplan, utgiven av boverket 1991  
Kulturmiljön i planeringen, utgiven av boverket 1992  
Genomförandeavtal i exploateringsprocessen, utgiven av  
lantmäteriverket 1993

# 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 74, 78, 130, 148  
  inlösen 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, 77, 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, 76, 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  
Miljökonsekvensbeskrivning 1  
  (MKB) 20, 21, 42  
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, minneslista 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 78, 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 105ff

## 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  
Syltar 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  
Ändring av detaljplan 131

## 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 bok beskriver 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. Det finns dessutom exempel på detaljplaner och områdesbestämmelser för olika situationer t ex nybyggnad, bevarande och markreservationer.

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.

Boken utarbetades av Planverket 1987 och har reviderats av Boverket 1993. Frågor om innehållet besvaras av Boverket, som också distribuerar boken. Beställningar kan göras från Boverket telefon 0455-530 00, adress Box 534, 371 23 Karlskrona.

ISBN 91 3809 719-2



