



# PBL kunskapsbanken

– en handbok om plan- och bygglagen

Planbestämmelser för detaljplan 2 juli 2017-31 juli 2018

2018-05-17

## Innehåll

4	Planbestämmelser för detaljplan
6	Allmänt råd för planbestämmelser från 2 januari 2015
9	Att reglera med planbestämmelser
10	Historik
12	Planbestämmelser som ska och får användas
15	Formulering av planbestämmelser
18	Detaljeringsgrad
20	Planbestämmelsernas verkan
22	Planbestämmelser som saknar lagstöd
26	Planbestämmelser och beteckningar
28	Gränsbeteckningar
32	Användning av allmän plats
36	Torg
39	Väg
43	Gata
48	Gång
51	Cykel
54	Parkeringsplats
57	Park
62	Natur
67	Skydd
70	Återvinning
74	Användning av kvartersmark
80	B Bostäder
84	C Centrum
88	D Vård
91	E Tekniska anläggningar
94	F Flygtrafik
97	G Drivmedelsförsäljning
100	H Detaljhandel
105	J Industri

109	K Kontor
112	L Odling och djurhållning
116	M Begravning
119	N Friluftsliv och camping
122	O Tillfällig vistelse
126	P Parkering
129	R Besöksanläggningar
132	S Skola
135	T Trafik
140	V Hamn
144	Z Verksamhetsområde
149	Användning av vattenområde
153	Egenskapsbestämmelser för allmän plats
156	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
158	Administrativa bestämmelser
161	Huvudmannaskap
165	Genomförandetid
168	Upphävande av strandskydd
172	Villkor för lov och villkor för startbesked
179	Ändrad lovplikt
187	Markreservat för allmännyttiga ändamål
196	Markreservat för gemensamhetsanläggning
202	Bestämmelser om fastighetsindelning
209	Bestämmelser om rättighetsområden
215	Äldre handböcker och vägledningar

---

## Planbestämmelser för detaljplan

---

Syftet med planläggning är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Användningen regleras med planbestämmelser. Alla planbestämmelser ska ha stöd i plan- och bygglagens fjärde kapitel.

Utifrån förutsättningarna på platsen bestämmer kommunen vilken reglering som behövs för att uppnå detaljplanens syfte. Kommunen ska bestämma och ange gränserna för vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Inom respektive område ska planbestämmelser anges som styr hur området får användas. För att **reglera** utformningen av ett område används egenskapsbestämmelser och för att planen ska vara möjlig att genomföra kan olika administrativa bestämmelser anges.

Varje planbestämmelse som används ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i 4 kapitlet PBL och syftet med planbestämmelsen ska vara förenligt med de syften som anges i 2 kapitlet PBL. Vid val av planbestämmelser är det också viktigt att ta hänsyn till de följder bestämmelserna kommer att få.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### Allmänna råd för planbestämmelser

I plan- och bygglagens (2010:900) fjärde kapitel regleras vad kommunerna ska och får bestämma i en detaljplan. Lagen anger inte hur regleringen ska se ut, men det finns en praxis för planbestämmelser och beteckningar. För att förtydliga, modernisera och anpassa denna praxis till aktuell lagstiftning har Boverket tagit fram allmänna råd (BFS 2014:5 DPB 1). De allmänna råden för planbestämmelser gäller från 2 januari 2015. Ta del av de allmänna råden under rubriken Ur Boverkets författningsamling under Relaterad information.

I konsekvensutredningen till de allmänna råden finns viss vägledning som kan användas innan alla vägledande texter finns på plats i PBL kunskapsbanken.

PBL kunskapsbanken kommer efter hand att fyllas på med vägledande texter om planbestämmelser. Texterna kommer att innehålla beskrivningar och exempel för att underlätta arbetet med detaljplaner och planbestämmelser.

### Tidigare vägledningar och allmänna råd

Vid tolkningar av äldre planer bör den handbok eller de allmänna råd som gällde när planen antogs användas. Boken om detaljplan och områdesbestämmelser finns i flera olika utgåvor och är vägledning för tillämpningen av PBL 1987:10. För plan- och bygglagen (2010:900) finns inga tidigare allmänna råd avseende reglering i detaljplan.

De allmänna råden gäller plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse den 2

januari 2015. För detaljplaner som påbörjats före den 2 januari 2015 och där plan- och bygglagen (2010:900) ska tillämpas i sin äldre lydelse ska den då publicerade vägledningen på PBL kunskapsbanken, [Planbestämmelser 3 nov 2012 - 1 januari 2015 användas](#).

---

## RELATERAD INFORMATION

---

### PBL kunskapsbanken

[Planbestämmelsekatalogen \[sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/planbestammelsekatalogen/\]](#)

---

### Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

---

### Dokument

[Planbestämmelser för detaljplan 3 november 2012 - 1 januari 2015 \[contentassets/29bb9be3ab61460992c1558ba2acfe4b/planbestammelser-for-detaljplan-3-november-2012\\_1-januari-2015.pdf\]](#)  
1,32 MB

## Allmänt råd för planbestämmelser från 2 januari 2015

Boverket har beslutat och publicerat ett allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1, till plan- och bygglagen (2010:900). Det allmänna rådet gäller från 2 januari 2015.

[Allmänt råd BFS 2014:5 DPB 1](#)

[Konsekvensutredning till allmänt råd BFS 2014:5 DPB 1](#)

Allmänna råd innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av en lagregel eller föreskrift och anger hur någon lämpligen kan eller bör handla för att uppfylla regeln eller föreskrifterna. De allmänna råden kan även innehålla vissa förklarande eller redaktionella upplysningar. Ett allmänt råd kan ses som en verktygslåda där en metod eller lösning presenteras.

Genom att följa rådet garanteras att lagens krav uppfylls. Det finns dock inget krav på att kommunerna måste följa det allmänna rådet för planbestämmelser. Om kommunen väljer att inte följa det allmänna rådet ska det gå att visa att de bindande reglerna ändå uppfylls.

Det allmänna rådet om planbestämmelser innehåller rekommendationer om hur planbestämmelser i detaljplan kan formuleras och användas. Rekommendationerna gäller hur kommunen kan eller bör göra för att uppfylla de bindande reglerna i plan- och bygglagens fjärde kapitel. Rådet innehåller till exempel färger, linjer, bokstavsbezeichnungar och förkortningar. Utöver detta ingår bland annat vad som avses med olika användningar och hur de kan kombineras med andra bestämmelser.

Det allmänna rådet är indelat i åtta delar:

- Att reglera med planbestämmelser
- Gränser
- Användningen av allmän plats
- Användningen av kvartersmark
- Användningen av vattenområde
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
- Egenskapsbestämmelser för vattenområde
- Administrativa bestämmelser

### Vad händer med den befintliga vägledningen om planbestämmelser?

Fram till den 2 januari 2015 är det vägledningen som är publicerad här på PBL kunskapsbanken som gäller vid framtagandet av nya detaljplaner. När det allmänna rådet för planbestämmelser börjar gälla kommer Boverket att börja publicera ny vägledning som överensstämmer med det allmänna rådet. Från den 2 januari 2015 kommer den tidigare vägledningen att finnas tillgänglig

tillsammans med övriga äldre handböcker och vägledning. Den tidigare vägledningen ska användas för tolkning av planer som gjorts i enlighet med den vägledningen.

## **Konsekvensutredningen**

Boverket kommer inte få fram en fullständig vägledning om planbestämmelser till den 2 januari 2015. Fram till att en vägledning är framtagen finns det dock en hel del vägledande material i konsekvensutredningen till det allmänna rådet. Konsekvensutredningen beskriver motiven till det allmänna rådet, kommenterar remissynpunkter och tar upp konsekvenser av det allmänna rådet.

Motivtexterna i konsekvensbeskrivningen tar framförallt upp sådant som är nytt jämfört med tidigare vägledning och som skiljer sig från de allmänna råd som fanns till ÄPBL.

Konsekvenstexterna tar främst upp konsekvenser, risker och möjligheter för planering och lovgivning. Ekonomiska och andra konsekvenser i de fall de förekommer har tagits upp övergripande i de inledande avsnitten i konsekvensutredningen och nämns endast i undantagsfall till författningsförslagen.

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/](#)]

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]

---

### Dokument

[Planbestämmelser för detaljplan 3 november 2012\\_1 januari 2015.pdf](#)  
[[/contentassets/9c3e3eed503402cb4f03e566b049146/planbestammelser-for-detaljplan-3-november-2012\\_1-januari-2015.pdf](#)]  
1,32 MB



## Att reglera med planbestämmelser

Med planbestämmelser i en detaljplan reglerar kommunen rättigheterna att använda mark och vatten inom ett specifikt område.

I plan- och bygglagen regleras både vilka bestämmelser en detaljplan måste innehålla och vilka den får innehålla. En detaljplan får inte innehålla fler bestämmelser än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planen. Alla planbestämmelser måste ha stöd i plan- och bygglagen.

Planbestämmelser ska vara tydliga så att det klart framgår vad som inryms i olika bestämmelser. De kan formuleras på olika sätt, till exempel uttryckas som krav, förbud, begränsningar eller villkor med mera. För att det ska bli tydligt och hanterbart ges planbestämmelsen en beteckning på plankartan som visar var den gäller.

Bestämmelserna i detaljplanen ska tillämpas vid exempelvis ändrad markanvändning och ny tillståndsgivning, som bygglovsprövning. När detaljplanen upprättas är det viktigt att det är tydligt vilken verkan en planbestämmelse kommer att få.

### RELATERAD INFORMATION

#### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Historik

Planbestämmelserna lägger fast hur mark- och vattenområden ska användas. I äldre planer nöjde man sig ofta med att skilja på byggnadskvarter och allmänna platser, medan plan- och bygglagen idag ger möjlighet att mer i detalj reglera de kvaliteter som är särskilt viktiga att slå vakt om. Det är dock viktigt att inte reglera mer än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planen.

### Från övergripande till allt mer detaljerade bestämmelser

Det förekommer många olika slag av planbestämmelser. Vad kommunen väljer att reglera varierar med tidens värderingar och avspeglar vad som i varje situation anses angeläget. Ibland vill planansvariga i detalj låsa fast kvaliteter som bedöms viktiga. Lagstiftningen avgränsar vad som måste och får bestämmas.

När den kommunala planläggningens inleddes 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 exempelvis kommunikationer och parker. Inom kvarteren 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 industrimark 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, bullerdämpning, lägenhetsfördelning och bevarande.

När Plan- och bygglagen infördes 1987 kom nya skyldigheter och möjligheter till reglering. Exempel på nya skyldigheter som infördes var att genomförandetid och utformning av allmänna platser skulle bestämmas. Möjligheter infördes även för kommunerna att ange bestämmelser om minsta omfattning på byggandet, om vegetation och om ändrad bygglovspflicht. Från och med 1996 infördes krav på att skilja varsamhetsbestämmelser från skyddsbestämmelser.

I den nya plan- och bygglagen som kom 2011 infördes bland annat möjligheten att inom samma plan ha olika huvudmän för de allmänna platserna. Vidare har möjligheter införts för kommunen att i en detaljplan reglera att lov endast får ges under förutsättning att en skydds- eller säkerhetsåtgärd genomförs på tomten. Exempel på detta kan vara att en bullervall ska byggas innan lov kan ges.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 7 §

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 14 §

## Äldre vägledning

Efterhand som lagstiftningen förnyats har också en rad handböcker, allmänna råd och anvisningar tagits fram som vägledning vid upprättande och tolkning av planer. Boken om detaljplan och områdesbestämmelser finns i flera olika utgåvor och är allmänna råd för tillämpningen av PBL 1987:10. Vid tolkningar av äldre planer bör den handbok eller de allmänna råd som gällde när planen antogs användas.

En förteckning över de äldre handböcker som getts ut finns på Boverkets webbsida under: Lag & rätt, Äldre planhandböcker.

### RELATERAD INFORMATION

---

#### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Planbestämmelser som ska och får användas

Plan- och bygglagen reglerar både vad en detaljplan måste innehålla och vad den får innehålla. Det är bara de bestämmelser som är nödvändiga för att uppnå planens syfte som ska vara med i planen. Vissa regleringar som markanvändning och genomförandetid, måste finnas med. Annat, som bestämmelser om exempelvis utformning och placering av byggnader samt markens höjdläge, får finnas med. Alla planbestämmelser måste ha stöd i lagen.

Detaljplan ska användas vid reglering av större förändringar i användningen av mark- och vattenområden eller vid sådana förnyelse- och bevarandeåtgärder som behöver regleras i ett sammanhang. I plan- och bygglagens fjärde kapitel anges uttömmande vilka möjligheter kommunen har att med olika planbestämmelser styra dessa förändringar och åtgärder. Bland annat framgår att det bara är de planbestämmelser som verkligen behövs som ska vara med i planen. I varje enskild detaljplan bör det noggrant ses till att endast de planbestämmelser som är nödvändiga för att uppnå syftet med detaljplanen tas med. Det måste finnas stöd i plan- och bygglagen för varje planbestämmelse.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

### Obligatoriska planbestämmelser

Vad som ska regleras i en detaljplan framgår av bestämmelserna i plan- och bygglagens fjärde kapitel. Med detaljplan prövas om marken är lämplig för bebyggelse och byggnadsverk.

Därför ska planen redovisa hur mark- och vattenområden inom planområdet ska avgränsas och användas. Allmänna platser ska skiljas från kvartersmark. För allmänna platser som kommunen är huvudman för, ska användning och utformning anges. För kvartersmark och vattenområden ska användning anges.

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

Exempel på användning av allmän plats är gata, torg, park eller natur. Exempel på användning av kvartersmark är olika former av bebyggelse som bostäder, handel, kontor, industri. Kvartersmark kan även omfatta idrotts- och fritidsanläggningar, begravningsplatser, anläggningar för trafik, vatten och avlopp och energi. Vattenområden kan bland annat anges som lämpliga för öppet vatten, bryggor, hamnar, badplatser och tekniska anläggningar.

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen kan dock bestämma att kommunen inte ska vara huvudman, detta innebär ett så kallat enskilt huvudmannaskap. Det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmannaskap för allmänna platser. Om kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera av de allmänna platserna inom planområdet ska detta framgå av detaljplanen. Kommunen måste redovisa särskilda skäl för att överlåta huvudmannaskapet på någon annan.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 7 §

Detaljplanens genomförandetid ska bestämmas och anges.

Genomförandetiden får vara 5 till 15 år.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 21 §

## Frivilliga planbestämmelser

Utöver allt som en detaljplan ska innehålla finns i lagen bestämmelser om vad detaljplanen dessutom får reglera. Det är bestämmelser som behövs för att planens syfte lättare ska uppnås. Till exempel får kommunen i detaljplanen bestämma hur bebyggelsen ska placeras och utformas. Valet av planbestämmelser avgörs med hänsyn dels till de åtgärder detaljplanen avser att reglera inom planområdet, dels till förhållandena i planområdets omgivning. Syftet med de planbestämmelser som införs i detaljplanen måste alltid vara att göra planområdet lämpligt för den bebyggelse och de byggnadsverk som den avser att reglera.

Vad kommunen får reglera med detaljplan anges uttömmande i lagtexten. De bestämmelser som tillåts kan delas in i olika kategorier.

- Markreservat (PBL 4:6)
- Utformning av allmänna platser när kommunen inte är huvudman (PBL 4:8)
- Stängsel och utfart (PBL 4:9)
- Vegetation, markytans utformning och höjdläge (PBL 4:10)
- Bebyggandets omfattning och byggnaders omfattning och användning (PBL 4:11)
- Skydd mot störningar och risker (PBL 4:12)
- Parkering (PBL 4:13)
- Villkor för lov och variation i lovplikt (PBL 4:14-15)
- Placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter (PBL 4:16)
- Förbud mot förvanskning (PBL 4:16)
- Strandskydd (PBL 4:17)
- Fastighetsindelning mm. (PBL 4:18-18a)
- Tillfällig användning av mark eller byggnader (PBL 4:26)

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 6-18,21-26 §§

Observera att många krav som gäller placering, utformning och utförande samt skydd av befintlig miljö med mera kan ställas vid lovprövningen även om planbestämmelse saknas. En planbestämmelse underlättar bygglovsgivningen eftersom förutsättningarna då är kända vid ansökan om lov.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 30 §

## Planbestämmelser med villkor för lov

De rättigheter detaljplanen medger får endast i mycket begränsad omfattning villkoras. Vilka möjligheter som finns att införa villkor för lov i en detaljplan anges uttömmande i plan- och bygglagen. Ett exempel på ett sådant villkor är att en markförorening ska vara åtgärdad innan lov får ges.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 14 §

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Formulering av planbestämmelser

Med planbestämmelser anger kommunen i detaljplan vilka rättigheter som finns att använda mark och vatten inom ett specifikt område. Planbestämmelserna kan formuleras på olika sätt. De ska vara tydliga och kan gälla för delar av eller hela planområdet. Bestämmelserna kan uttryckas som krav, förbud, begränsningar och villkor med mera.

I många fall medger planen en användning som inte varit prövad tidigare, men med planbestämmelser kan också rätten till en pågående användning utökas eller begränsas. Det är endast den användning som anges i detaljplanen som kommunen kan lämna lov till. Pågående markanvändning får dock fortgå även om den strider mot bestämmelserna i en ny detaljplan.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 30 §

Det är viktigt att bedöma vad som är möjligt och lämpligt att reglera med planbestämmelser. Det som redan är reglerat generellt med plan- och bygglagen eller någon annan lag, förordning eller myndighetsföreskrift är oftast inte lämpligt att reglera med planbestämmelser i detaljplan.

### Bestämmelser ska vara tydliga

Bestämmelserna ska vara tydliga så att det klart framgår vad som inryms i olika användningsbestämmelser. Det är bara den användning som anges i detaljplanen som är tillåten och som kommunen kan lämna lov till.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 30-32 §§

Uttryck som "där byggnadsnämnden så prövar lämpligt", som var vanliga i äldre planer, antagna enligt byggnadslagen, uppfyller inte tydlighetskravet i plan- och bygglagen. Inte heller bestämmelser där prövningen blir beroende av någon annan myndighets eller organisations bedömning, till exempel en antikvarisk myndighet.

Läs mer om planbestämmelsernas tydlighet under rubriken [Detaljeringsgrad](#).

### Bestämmelser kan formuleras som krav

Ett antal estetiska och tekniska bestämmelser om utformning och utförande kan kopplas till olika användningsbestämmelser. De uttrycks ofta i påbjudande form, exempelvis att byggnader ska utföras med träpanel eller grundläggas med platta på mark.

### Bestämmelser kan formuleras som begränsning

Bestämmelser om allmänna anordningar på enskild mark innebär en inskränkning för fastighetsägaren. Exempelvis att marken ska vara tillgänglig för ledningar eller allmän gång- och cykeltrafik. Det innebär en begränsning för

fastighetsägaren att använda marken. Det medför dock inte automatiskt någon rätt för kommunen att ta marken i anspråk förrän servitut eller andra rättighetsupplåtelse (sådana kan skapas till exempel genom avtal) har tillkommit.

## Bestämmelser kan förbjuda

Bestämmelser kan utformas som förbud. Till exempel att marken inte får förses med byggnader eller att en byggnad inte får rivas.

## Bestämmelser kan gälla hela planområdet

Bestämmelser kan utformas allmänt beskrivande för hela planområdet, till exempel att genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Bestämmelsen får då ingen beteckning på plankartan.

## Bestämmelser kan vara kopplade till villkor

För att uppnå avsedd helhet kan bestämmelserna kompletteras med särskilda villkor som kopplas till bygglov eller startbesked. Exempel på ett sådant villkor är att bygglov inte får ges förrän en teknisk anläggning har uppförts eller förrän en viss byggnad har rivits. Villkoren får dock inte gälla åtgärder som kommunen ska utföra. Kommunen har också möjlighet att med planbestämmelser ställa som villkor att marken ska saneras för att bygglov ska kunna beviljas eller startbesked kunna ges.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 14 §

## Bestämmelser för att säkra genomförandet

När planbestämmelserna utformas är utgångspunkten att detaljplanen kommer att genomföras i sin helhet och att alla byggrätter utnyttjas fullt ut. Det förekommer att sådana delar som är viktiga för helheten och funktionen aldrig kommer till stånd. Exempelvis kan en fastighetsägare med byggrätt för ett tvåvåningshus där bottenvåningen ska innehålla butik och övervåningen är avsedd för en bostad bara önska utnyttja en del av byggrätten, det vill säga ett våningsplan med butik. För att stadsbilden inte ska kunna påverkas negativt på detta sätt ger PBL möjligheten att bestämma även en nedre gräns för tillåten byggnadsvolym, till exempel minst två våningar. Jmf [prop. 1985/86:1](#) sid 160

## Planbestämmelser ska ha lagstöd

En planbestämmelse som saknar stöd i plan- och bygglagen får inte användas. Kontrollera därför vid utformningen av detaljplanen att de planbestämmelser som införs har stöd i plan- och bygglagen. Kommunen kan inte med generella planbestämmelser grundade på allmänna kommunala policydokument införa krav för efterföljande lovbeslut.

Läs mer om planbestämmelser utan lagstöd under rubriken [Planbestämmelser som saknar lagstöd](#)



## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Detaljeringsgrad

Det kan göras många olika preciseringar i en detaljplan, men det är viktigt att komma ihåg att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte.

Detaljplaner ska utformas så att det tydligt framgår hur bebyggelsen och miljön i övrigt regleras. Detaljplanen får dock inte göras mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till syftet med planen. Det måste finnas stöd i plan- och bygglagen för varje planbestämmelse.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 1,32 §§

Bestämmelsernas omfattning avgörs med hänsyn både till de åtgärder som detaljplanen ska reglera inom planområdet och till förhållandena i planområdets omgivning. De bestämmelser som används i planen måste alltid ha sin grund i att de ska medverka till att göra planområdet lämpligt för den form av användning eller bebyggelse som planen reglerar.

## Bestämmelserna får inte vara för detaljerade

I plan- och bygglagen framgår att det bara är de planbestämmelser som verkligen behövs som ska tas med i planen. Därför är det viktigt att i varje planeringsfråga omsorgsfullt välja ut och ta med endast de planbestämmelser som behövs i varje särskilt fall för att uppnå syftet med detaljplanen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

Det är vanligt att detaljplaner anpassas till ett pågående projekt. Den typen av detaljplaner innehåller ofta så detaljerade planbestämmelser att detaljplanen riskerar att bli oanvändbar om projektet förändras. Detaljplaner gäller även efter att genomförandetiden gått ut, tills den ersätts, ändras eller upphävs, och bör därför inte ha alltför detaljerade och projektanpassade planbestämmelser.

I vissa situationer är det dock nödvändigt med detaljerade bestämmelser för att det ska vara möjligt att garantera att planens syfte uppnås. Exempel på det kan till exempel vara när en befintlig miljö behöver skyddas.

## Fler krav kan ställas vid lovprövning

Observera att många krav som gäller placering, utformning och utförande samt skydd av befintlig miljö med mera kan ställas vid lovprövningen även om planbestämmelse saknas. En planbestämmelse kan dock underlätta bygglovsgivningen eftersom förutsättningarna då är kända när man gör en ansökan om lov.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 30 §

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Planbestämmelsernas verkan

När detaljplanen upprättas är det viktigt att ha klart för sig vilken verkan en planbestämmelse kommer att få i olika avseenden. Bestämmelserna i detaljplanen ska tillämpas till exempel när markanvändningen ändras och vid ny tillståndsgivning, som vid bygglovsprövning. Bestämmelser som saknar stöd i plan- och bygglagen är inte giltiga.

Planbestämmelser ska vara tydliga så att det klart framgår vad som avses. Det är bara den användning som anges i detaljplanen som kommunen kan lämna lov till.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 30 §

## Planbestämmelser verkar först när en åtgärd utförs

I plan- och bygglagen finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning. Den innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot bestämmelserna i en ny detaljplan. Det går därför inte att kräva att en viss planbestämmelse omedelbart genomförs så snart beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Sådana krav kan normalt ställas först då en åtgärd vidtas, exempelvis vid bygglov eller tillståndsgivning enligt miljöbalken. Det kan till exempel gälla bestämmelser om gränsvärden för vissa störningar, som när de införs i planen blir styrande för efterkommande prövningar enligt miljöbalken. Det går alltså inte att med en detaljplan tvinga fram en önskad utveckling eller förändring.

## Bestämmelser kan vara ersättningsgrundande

Enskilda intressen ska beaktas vid beslut om detaljplaner. Planbestämmelser som inskränker en fastighetsägares möjlighet att förfoga över sin fastighet kan ge denne rätt till ersättning för skada.

Regler om ersättning finns i plan- och bygglagens fjortonde kapitel. Bland annat kan bestämmelser om skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vara ersättningsgrundande.

Läs mer om rätt till ersättning i delen om [Ersättning och Inlösen](#).

## Planbestämmelser som saknar lagstöd

En planbestämmelse som saknar stöd i plan- och bygglagen får inte användas. Kontrollera därför vid utformningen av detaljplanen att de planbestämmelser som införs har stöd i plan- och bygglagen. Kommunen kan inte med generella planbestämmelser grundade på allmänna kommunala policydokument införa krav för efterföljande lovbeslut.

Läs mer om planbestämmelser som saknar lagstöd under rubriken [Planbestämmelser som saknar lagstöd](#).

## Avvikelse

Grundprincipen är att bestämmelserna i detaljplanen ska följas. Byggnadsnämnden kan dock medge en avvikelse från detaljplan. Avvikelsen måste dock vara förenlig med planens syfte. Dessutom måste avvikelsen antingen vara liten eller gälla en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Som liten avvikelse kan till exempel räknas en något överskriden byggnadshöjd, men inte annan markanvändning än den avsedda. För att byggnadsnämnden ska kunna lämna lov till annan markanvändning krävs att detaljplanen först ersätts eller ändras. Prop. [1989/90:37](#) sid 51 ff, Prop. [2009/10:170](#) sid 289 ff

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 31 §

### RELATERAD INFORMATION

---

#### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Planbestämmelser som saknar lagstöd

En planbestämmelse som saknar stöd i plan- och bygglagen får inte användas. Det är därför viktigt att kontrollera att alla planbestämmelser som förs in i en detaljplan har detta stöd.

Plan- och bygglagen ställer krav på vilka typer av bestämmelser som ska och får finnas i en detaljplan. Det ställs också krav på bestämmelsernas tydlighet. Det finns i många detaljplaner exempel på planbestämmelser som inte uppfyller kraven i lagstiftningen. Detta minskar trovärdigheten för rättssystemet och ger osäkerhet för berörda fastighetsägare och sakägare.

Otydliga planbestämmelser kan ge svårigheter i tillämpningen av planen. Det kan vid en bygglovsprövning uppstå problem med tolkningen och vad som är avsikten med planbestämmelserna. Risken finns att tolkningen skiljer sig beroende på vem som tolkar planen.

## Planbestämmelser som saknar stöd i lagen

I en detaljplan är det endast möjligt att reglera sådant som har stöd i fjärde kapitlet plan- och bygglagen. Planbestämmelser som inte har detta stöd saknar därmed nödvändigt lagstöd.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 1 §

### *Krav på vidare utredningar*

Planbestämmelser kan till exempel inte innehålla krav på olika typer av utredningar och liknande. I och med att en detaljplan vinner laga kraft ska marken vara lämplig för den användning som planen anger. Alla utredningar som behövs för att säkerställa detta måste därför ha genomförts innan planen antas.

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Undersökning av markföroreningar ska genomföras innan byggnation påbörjas

### *Krav på ytterligare prövningar*

Planbestämmelser som innebär att ytterligare prövningar krävs, saknar stöd i lagen. En detaljplan ska klarlägga den tillåtna användningen inom området. Bestämmelser om åtgärder, som kan få utföras först efter att ytterligare prövningar visat att det är lämpligt eller möjligt, motverkar detta.

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Bilverkstad förutsätter tillstånd för oljeavskiljare

### *Prövningen är beroende av någon annan*

Även bestämmelser där prövningen blir beroende av någon annan myndighets

eller organisations bedömning, till exempel en antikvarisk myndighet, eller behöver medgivande av granne saknar lagstöd.

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Bygglov förutsätter tillstånd hos länsstyrelsen på grund av skyddade fornlämningar på fastigheten

### ***Villkor för lov***

I en detaljplan får villkor för lov endast införas för det som räknas upp i 4 kapitlet 14 § plan- och bygglagen. Plan- och bygglagen anger i nionde kapitlet när lov ska ges och det kan inte förändras med planbestämmelser.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 14 §

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Bygglov får inte medges förrän staket har uppförts mot gränsen till fastighet XX

### ***Otillåtna krav på lovplikt***

Ibland förekommer att kommunen i en detaljplan skriver in en ändring av lovplikten, som inte har stöd i lagen. Det finns endast ett fåtal möjligheter för kommunen att förändra lovplikten. Dessa möjligheter preciseras i plan- och bygglagens nionde kapitel och i plan- och byggförordningen. Utöver detta finns inga möjligheter att ändra lovplikten.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 7-8 §§

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Bygglov krävs även för skärmtak under 15 m<sup>2</sup>.

### ***Ändra bygglovsprocessen***

Det går inte heller att med planbestämmelser reglera förfaranden och/eller samråd i bygglovsprocessen. Processen för bygglov och anmälan styrs i nionde och tionde kapitlet i plan- och bygglagen. Dessa processer går inte att förändra genom planbestämmelser.

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Godkännande av bygglov som rör förändringar av byggnadens exteriör ska föregås av samråd med antikvarisk expertis

### ***Upplysningar***

Bestämmelser som utformas som rena upplysningar saknar också lagstöd. Den här typen av information hör istället hemma i planbeskrivningen.

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga

### ***Upplåtelseform och ägande***

Detaljplanen kan inte reglera vilken upplåtelseform som bostäder inom planområdet ska komma att ha och därför saknar sådana bestämmelser lagstöd.

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Minst 60 % av bostäderna inom planområdet ska upplåtas med hyresrätt

Inte heller fastighetsägande kan regleras i detaljplan, det går inte att styra vem som får eller inte får köpa eller äga en fastighet i detaljplan, det regleras i annan lagstiftning.

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Fastigheter får inte säljas till privatpersoner

### ***Krav utanför planområdet***

En detaljplan kan endast reglera åtgärder inom planområdet förutom om det finns särskilda skäl enligt plan och bygglagens fjärde kapitel 12 § punkt 3.

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Dagvatten ska omhändertas lokalt i en damm på fastigheten XX (utanför planområdet).

## **Otydliga planbestämmelser**

I plan- och bygglagen ställs också krav på tydlighet. Bestämmelser får inte vara otydligt formulerade utan det ska tydligt framgå vad som avses med varje bestämmelse.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

### ***Otydliga uttryck***

Det är olämpligt att använda bestämmelser som innehåller uttryck som bör, kan eller liknande. I detaljplanen sätter kommunen gränser för hur marken får användas. Detta avgörs inte av den som ska utnyttja detaljplanen. Uttryck som "där byggnadsnämnden så prövar lämpligt", som var vanliga i äldre planer, antagna enligt byggnadslagen, uppfyller inte heller tydlighetskravet i plan- och bygglagen och ska därför inte användas.

Exempel på otydlig planbestämmelse: Vedeldning är ej lämpligt inom planområdet

### ***Otydliga åtgärder***

Bestämmelser kan också vara otydliga när det handlar om att begränsa störningar från till exempel industri eller bestämmelser som avser åtgärder där särskilda aspekter ska beaktas och dessa aspekter inte är tydligt klarlagda. I bestämmelser som syftar till att reglera störningar behöver gränser för störningen preciseras för att bestämmelsen ska bli tillräckligt tydlig, liksom var störningen ska mätas. Om särskilda åtgärder ska utföras måste det tydligt



framgå vad som menas, till exempel bullerplank.

Exempel på otydlig planbestämmelse: Verksamheten får ej vara störande

### ***Bestämmelser som inte går att följa upp***

Bestämmelser som inte kan följas upp eller kontrolleras att de följs är otydliga. Det måste vara möjligt för kommunen att kontrollera att en detaljplans bestämmelser följs. De åtgärder som inte kommunen har rådighet över kan inte regleras i detaljplan.

Exempel på otydlig planbestämmelse: Vedeldning får endast ske för trivselbehov.

### ***Hänvisningar till andra dokument eller lagar***

Bestämmelser som innehåller hänvisningar till andra dokument eller till andra lagar är ofta för otydliga för att uppfylla tydlighetskravet i lagen. Detta gäller även bestämmelser som endast anger att ett visst lagrum ska följas.

Exempel på otydlig planbestämmelse: Antaget utformningsprogram för XX ska vara vägledande för utformning mm

#### **REELATERAD INFORMATION**

##### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Planbestämmelser och beteckningar

En planbestämmelse anger vad som gäller inom en del av planområdet. För att det ska bli tydligt och hanterbart får planbestämmelsen en beteckning på plankartan som visar var bestämmelsen gäller.

Om allt kommunen vill reglera med detaljplanen skrivs ut i klartext på plankartan skulle den snabbt bli oläslig och överlastad med information. Därför har ett system tagits fram med olika former av symboler och tecken, kallade beteckningar, som används på plankartan. Dessa redovisas vid sidan av plankartan i en lista med de juridiskt bindande planbestämmelserna. Till exempel har det varit brukligt att bestämmelsen som reglerar markanvändning för bostäder får beteckningen B. Planbestämmelser kan också gälla för hela planområdet och skrivs då utan beteckning.

Det är viktigt att tillgodose både behovet av rättsäkerhet och kravet på tydlighet. Allmänhet, fastighetsägare och andra direkt berörda ska så exakt som möjligt kunna bedöma innebörden, rättsverkan och de ekonomiska konsekvenserna av en detaljplan.

Planbestämmelserna bör skrivas på samma handling som plankartan och med beteckningar som hänvisning. Det garanterar att bestämmelserna alltid finns med och gör detaljplanen lätt att läsa. Planbestämmelserna kan i vissa situationen även skrivas i en separat handling, men det är då viktigt att den avsedda regleringen tydligt framgår.

Oavsett om bestämmelserna skrivs på plankartan eller i en separat handling måste bestämmelserna med beteckningar överensstämma med beteckningarna på kartan.

Listan med planbestämmelser bör samlas under följande inledning:

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

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Gränsbeteckningar

En planbestämmelse anger vad som gäller inom ett visst område på plankartan. Dessa områden avgränsas av olika typer av gränsbeteckningar. Alla gränser ritas ut i sitt exakta läge och de olika typerna av gränser ska gå att skilja, dels från varandra dels från illustrationslinjer och från grundkartans information.

Varje detaljplan avgränsas av en planområdesgräns. Planområdesgränsen anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar. I en detaljplan ska kommunen bestämma och ange gränserna för vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Respektive område avgränsas med användningsgränser och för varje del anges användningsbestämmelser som beskriver hur områdena får användas. För att reglera utformningen av användningsområdena anges egenskapsbestämmelser som inom användningsområdena avgränsas med egenskapsgränser. För att planen ska vara möjlig att genomföra kan olika administrativa bestämmelser tillföras. Inom vilket område dessa ska gälla avgränsas med administrativ gräns.

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

## Exakta och tydliga gränser

På plankartan bör alla gränser, även planområdesgränsen, alltid ritas ut i sitt exakta läge. Om det inte anges på plankartan hur en planbestämmelse är avgränsad gäller den inom hela planområdet. Det är viktigt att de gränser som avgränsar planbestämmelser i en detaljplan är tydliga. Man bör enkelt kunna skilja de olika gränserna från varandra. Det är också viktigt att det tydligt går att skilja de olika plangränserna från det som är illustrationslinjer och från grundkartans information. Linjebredder väljs så att kartbilden som helhet blir tydlig. Boverket rekommenderar att tidigare gällande plangränser inte redovisas i planer, om det inte är avgörande för förståelsen av planen.

DPB - BFS 2014:5 - 2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Planområdesgräns

Varje detaljplan avgränsas av en planområdesgräns. Planområdesgränsen anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar. Planområdesgränsen anges i sitt exakta läge och bör tydligt kunna urskiljas från andra gränser och linjer på plankartan.

— · — · — · — · — · — · — · — · — · — Planområdesgräns

DPB - BFS 2014:5 - 2.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Användningsgräns





## RELATERAD INFORMATION

---

### Ur Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/](#)]

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]

## Användning av allmän plats

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

När kommunen är huvudman för en allmän plats ska användning alltid redovisas. Det finns två skäl till varför användningen ska anges. Dels har allmänheten rätt att få veta vilken miljö planen garanterar och dels behöver planen ge utgångspunkter för beräkning av kostnader för anläggning och drift av den allmänna platsen. De allmänna platsernas standard bör kunna utläsas av planens användningsbestämmelser och av den valda utformningen. De allmänna platsernas standard kan ytterligare preciseras med egenskapsbestämmelser och förtydligas i planbeskrivningen. (jfr [prop. 85/86](#) sid. 563-564)

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

DPB - BFS 2014:5 - 6.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Om huvudmannskapet är enskilt får användningen anges vid behov. För att detaljplanen ska vara tydlig är det dock lämpligt att alltid ange användningen av de allmänna platserna.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

En allmän plats är avsedd endast för den användning som bestämmelserna anger. I användningarna ingår dock även anläggningar och byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk eller som är att se som ett naturligt inslag i den bestämda användningen. Det kan handla om en lekplats eller en kiosk på parkmark, busskurer längs en gata eller en grillplats i ett naturområde. Vid tolkningen av vad som ingår i en användningsbestämmelse för allmän plats är det viktigt att beakta syftet med den allmänna platsen, alltså vad den är avsedd för. Detta ska framgå i planbeskrivningen, framförallt i redovisningen av planens syfte, men kan även beskrivas i planbeskrivningens andra delar.

## Ägande och ansvar

I områden med kommunalt huvudmannskap är det kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs efterhand som detaljplanen byggs ut. Det är också kommunen som ansvarar för den skötsel och det underhåll som krävs i dessa områden.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 18 §

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 21 §

I områden med kommunalt huvudmannskap har kommunen rätt att lösa in den mark som är reglerad som allmän plats. Kommunen är även skyldig att



lösa in marken om markägaren begär det.

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

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

På platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.

En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

## Beteckningar

Användning av allmänna platser bör på plankartan betecknas med ord i klartext med versaler, till exempel GATA, TORG eller PARK.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Varje planbestämmelse som används ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i fjärde kapitlet plan- och bygglagen, PBL. Lagstöd för att ange användning av allmänna platser som kommunen är huvudman för är PBL 4 kap 5 § p. 2 och för allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap PBL 4 kap 8 §. Lagstöd för användning av allmän plats bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen.

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Precisering

Om det behövs kan en användningsbestämmelse för allmän plats preciseras. Beteckningen kompletteras då med index i form av en nedsänkt siffra, till exempel kan användningen NATUR preciseras till NATUR<sub>1</sub> – Skog, eller P-PLATS till P-PLATS<sub>1</sub> – Cykelparkering.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Flera olika preciseringar av samma användning kan finnas inom samma detaljplan, till exempel TORG<sub>1</sub> – Salutorg och TORG<sub>2</sub> – Busstorg.

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med

den allmänna platsen.

Utformningen av allmän plats kan preciseras genom egenskapsbestämmelser.

## **Flera användningar kan kombineras**

Det är möjligt att kombinera flera användningar, det kan till exempel handla om en kombinerad gång- och cykelväg. Vid kombinationer bör varje användning redovisas för sig i listan med planbestämmelser. Kommunen kan även styra kombinationer av användningar av allmän plats till olika plan eller olika höjder.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Olika användningskategorier i skilda plan**

I vissa fall kan det finnas behov av att ange olika användningskategorier, det vill säga allmän plats, kvartersmark och vattenområde, för skilda plan i en detaljplan. Det kan till exempel handla om att allmän plats behöver överlappa kvartersmark eller vattenområde. Det är då möjligt att reglera så att olika användningar gäller i olika nivåer.

För att särskilja olika användningskategorier från varandra i olika plan används parenteser. Den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och styr färgläggningen på plankartan. Sekundära användningar anges inom parentes. Egenskapsbestämmelser som hör till en sekundär användning bör på plankartan sättas inom samma parentes som användningen de hör till. I listan med planbestämmelser redovisas de separat inom parentes.

Ett genomförande av en detaljplan med användningskategorier i skilda plan förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. Vid genomförandet kommer den huvudsakliga användningen att vara en traditionell fastighet som urholkas av ett tredimensionellt utrymme som rymmer den sekundära användningen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 7.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 6.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Dela upp olika bestämmelser**

För att redovisningen ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör flera bestämmelser aldrig sättas ihop under samma beteckning. Bestämmelseformuleringen för en användningsbestämmelse bör alltså bara innehålla den användning som regleras, antingen som en generell bestämmelse, till exempel PARK– Park, eller preciserad, PARK<sub>1</sub> – Lekpark. Egenskaper som kopplas till användningen regleras genom

egenskapsbestämmelser och ges egna beteckningar.

### ***Exempel***

Skriv inte så här:

TORG<sub>1</sub> – Torg med plats för torghandel. Befintlig restaurangbyggnad får inte rivas.

Skriv istället så här:

TORG<sub>1</sub> – Torghandel

r-förbud – Byggnad får inte rivas.

---

#### **RELATERAD INFORMATION**

##### **Boverkets författningssamling**

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

---

##### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Torg

Användningen torg inrymmer olika typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. Användningen betecknas TORG.

Ett torg är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Torget avgränsas av byggnader eller andra stadsbyggnadselement och kan användas för till exempel handel, utskänkning och allmän kommunikation. Torget kan även användas för möten och evenemang. Grundprincipen är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.

### Vad ingår i användningen

Användningen medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter, det kan till exempel vara torghandel, kiosker och serveringar, kollektivtrafik med hållplatsskydd eller parkeringsplatser. De tillhörande verksamheterna ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av torget så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser. Om inget annat uttrycks omfattas också normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen gata. Det kan ofta vara gestaltningsmässigt motiverat att kunna inrymma hela torgytan inom användningen torg istället för att reglera användningen gata längs en eller flera sidor av torget.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Inom användningen torg är det möjligt att medge att mindre byggnader uppförs när dessa är förenliga med användningen. Det kan till exempel handla om busskurer, kiosk, toaletter och liknande. Vill kommunen kunna medge mer omfattande byggnader måste detta regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats. Även funktioner som normalt inte förekommer på ett torg bör särskilt regleras med egenskapsbestämmelser. Det kan till exempel handla om en permanent scen eller lekplats.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

## Enskilt ändamål

Grundprincipen är att ett torg inte mer än tillfälligt får upplåtas för enskilt ändamål, till exempel för en konsert. När kommunen är huvudman är det dock möjligt att upplåta marken för ändamål som är planenliga och gagnar allmänheten, till exempel en kiosk som drivs i privat regi. På samma sätt kan en enskild huvudman upplåta marken för ändamål som gagnar det gemensamma intresset. Om allmän plats behöver överföras helt till enskilt ägande krävs en ändring av detaljplanen till kvartersmark.

I tillämpningen har det ansetts förenligt med en detaljplan att uppföra reklamskylt inom allmän plats. I en dom anför Mark- och miljööverdomstolen att bedömningen av planenligheten måste göras utifrån den allmänna platsens funktion inom ett planlagt område. I det aktuella fallet upptog reklamskylten en obetydlig yta av den allmänna platsen, låg i en trafikmiljö och hindrade allmänhetens tillträde till området i ytterst begränsad omfattning. ([MÖD 2013-10-24, mål nr P 11463-12](#))

## Beteckningar och bestämmelser

Användningen anges på plankartan med versaler, TORG och ges vid färgläggning av detaljplanen ljus grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet vid enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

## *Precisering*

Om torget ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen, får stor betydelse för torgets utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. Användningen kan även preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis TORG1 – Salutorg. En närmare utformning av

torget regleras med egenskapsbestämmelser.

#### DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

#### DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Exempel*

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
TORG	Torg ( 4 kap 5 § p 2. alternativt 4 kap 8 § p.2)	Torg med plats för torghandel, publik verksamhet och kommunikationer.
TORG#	Salutorg ( 4 kap 5 § p 2, alternativt 4 kap 8 § p. 2)	Torghandel
TORG#	Busstorg ( 4 kap 5 § p.2, alternativt 4 kap 8 § p 2 )	Busshållplatser med personal- och passagerarutrymmen

#### RELATERAD INFORMATION

##### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

## Väg

Användningen väg används för att reglera vägar avsedda främst för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Användningen betecknas VÄG.

Begreppet väg används i detaljplan för de stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätet med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde och få utfarter. I de flesta fall är det kommunen som är huvudman för vägar.

När detaljplanen utformas är det viktigt att tänka på att ge användningsområdet för vägen tillräckligt med utrymme så att hela vägområdet med dess funktioner rymms.

## Vad ingår i användningen

Användningen väg bör användas för väg avsedd främst för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort. Det handlar till exempel om infarts- och genomfartsvägar. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om karaktären kan likställas med väg. Användningen väg bör medge god framkomlighet för fordonstrafik. Att ordna gatuparkering på dessa gatutyper är vanligtvis olämpligt, liksom integrerade gång- och cykelvägar. Separata cykelvägar i anslutning till vägen ingår dock i användningen liksom mindre tunnel eller bro för gång- och cykeltrafik, om platsen medger det.

DPB - BFS 2014:5 - 3.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Användningen inrymmer de vanliga arrangemangen av trafikanordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, med mera. Anläggningar och byggnader som behövs för vägens skötsel och bruk ingår också i användningen. Detta ingår i användningen oavsett om det redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras på en särskild plats så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta rymms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

## Reglera i första hand med lokala trafikföreskrifter

Vägens trafikfunktion, tillgängligt gaturum och den omgivande bebyggelsens användning, som till exempel bostäder, skolor eller affärscentra är förutsättningar för hur trafik bör regleras på vägar. Dessa trafikregleringar är inte lämpliga att göra i en detaljplan utan regleras istället företrädevis genom lokala trafikföreskrifter. Det kan handla om särskilda åtgärder för hastighetsdämpning, begränsning av trafikslag (bil-, gång-, cykel-, kollektivtrafik med flera) eller tidsbegränsning av trafik. Även krav på trafiksäkerhet, trygghet, god stadsbild samt minimering av avgaser och bullerstörningar kan tillgodoses genom lokala trafikföreskrifter.

Fördelen med att lämna så mycket som möjligt av trafikregleringen till de lokala trafikföreskrifterna är att detaljplanen inte behöver ändras så fort trafiksituationen förändras och åtgärder behöver vidtas på gatan. Trafikföreskrifter är generellt sett enklare att ändra än detaljplaner. Det är lämpligt att använda generella planbestämmelser och att mer detaljerat beskriva den planerade trafiksituationen i planbeskrivningens genomförandedel.

## **Skillnad på väg som allmän plats och allmän väg**

Ibland blandas begreppen väg som allmän plats och allmän väg ihop. Detta är dock olika saker som regleras med olika lagstiftning. Med stöd av plan- och bygglagen regleras att vägar är en form av allmän plats och att kommunen i de flesta fall är huvudman för dessa.

Allmän väg regleras istället i väglagen. Det är alltså ingen planfråga vad som är en allmän väg. Vaghållaren för en allmän väg är alltid kommun eller staten genom Trafikverket.

Väglag (1971:948) 1, 5 §§

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versaler, VÄG och ges vid färgläggning av detaljplanen ljus grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstöd för väg är PBL 4 kap 5 § p. 2 och i undantagsfall 4 kap 8 § p.2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §



## ***Precisering***

Om vägen ska ha en särskild funktion som får stor betydelse för vägens utformning så kan användningen preciseras. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis VÄG1 – Genomfartsväg. En närmare utformning av vägen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Exempel**

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

<b>Beteckning</b>	<b>Bestämmelse</b>	<b>Förklaring</b>
VÄG	Väg (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Väg avsedd främst för långväga trafik till, från och/eller genom en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.
VÄG#	Genomfartsväg (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Väg avsedd främst för trafik genom en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.
VÄG#	Infartsväg (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Väg avsedd främst för långväga trafik till och från en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Gata

Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Användningen betecknas GATA.

En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.

När detaljplanen utformas är det viktigt att tänka på att ge användningsområdet för gatan tillräckligt med utrymme så att hela gatuområdet med dess funktioner ryms.

### Vad ingår i användningen

Användningen gata bör användas för gator som främst är avsedda för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om de har karaktären av en stadsgata. Gatuparkering ingår och normalt förekommer cykeltrafik på körbanan men också separata cykelvägar kan ingå. Det kan även vara möjligt att anlägga en gång- eller cykeltunnel under gatan om platsen medger det.

DPB - BFS 2014:5 - 3.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Användningen inrymmer de vanliga arrangemangen av trafikanordningar, trottoarer, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, kiosker med mera. Anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel och bruk ingår också i användningen. Detta ingår i användningen oavsett om det redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras på en särskild plats så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Utformningen är sådan att den leder till låg hastighet och hög säkerhet. Utformningen av gatan, som till exempel bredd på körbanor, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering, höjdläge och belysning kan regleras med egenskapsbestämmelser.

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

## Enskilt ändamål

Grundprincipen är att en gata inte mer än tillfälligt får upplåtas för enskilt ändamål. I tillämpningen har det dock ansetts förenligt med en detaljplan att uppföra reklamskylt inom allmän plats. I en dom anför mark- och miljödomstolen att bedömningen av planenligheten måste göras utifrån den allmänna platsens funktion inom ett planlagt område. I det aktuella fallet upptog reklamskylten en obetydlig yta av den allmänna platsen, låg i en trafikmiljö och hindrade allmänhetens tillträde till området i ytterst begränsad omfattning.

[\(MÖD 2013-10-24, mål nr P 11463-12\)](#)

## Reglera i första hand med lokala trafikföreskrifter

Gatans trafikfunktion, tillgängligt gaturum och den omgivande bebyggelsens användning, som till exempel bostäder, skolor eller affärscentra är förutsättningar för hur trafik bör regleras på gator. Dessa trafikregleringar är inte lämpliga att göra i en detaljplan utan regleras istället företrädesvis genom lokala trafikföreskrifter. Det kan handla om särskilda åtgärder för hastighetsdämpning, begränsning av trafikslag (bil-, gång-, cykel-, kollektivtrafik med flera) eller tidsbegränsning av trafik. Även krav på trafiksäkerhet, trygghet, god stadsbild samt minimering av avgaser och bullerstörningar kan tillgodoses genom lokala trafikföreskrifter.

Fördelen med att lämna så mycket som möjligt av trafikregleringen till de lokala trafikföreskrifterna är att detaljplanen inte behöver ändras så fort trafiksituationen förändras och åtgärder behöver vidtas på gatan.

Trafikföreskrifter är generellt sett enklare att ändra än detaljplaner. Det är lämpligt att använda generella planbestämmelser och att mer detaljerat beskriva den planerade trafiksituationen i planbeskrivningens genomförandedel.

## Utfart till gata över allmän plats

I enstaka fall kan det finnas behov av att reglera befintliga utfarter över allmän plats. Det kan handla om enstaka anslutningar över park eller natur. Det här behovet uppstår när ett befintligt område planläggs eller en äldre detaljplan ersätts med en ny. Tidigare användes då ett markreservat, y marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. En sådan bestämmelse saknar dock lagstöd och går inte att genomföra eftersom det inte går att bilda enskild rätt på allmän plats. Bestämmelsen finns därför inte med i det allmänna rådet för planbestämmelser.

Det finns inte ett generellt sätt att lösa det här behovet utan det beror på platsens förutsättningar och hur man rättsligt kan säkerställa att utfarten kan genomföras. Det finns några alternativ till hur detta planmässigt kan lösas.

Där det är möjligt kan utfarten regleras som gata. Gatan behöver då vara till

nytta för mer än en utfart, eftersom en allmän plats är avsedd för ett gemensamt behov. Om utfarten regleras som gata är det viktigt att fundera på hur den kopplas ihop med övrigt gatunät så att det är möjligt för huvudmannen för den allmänna platsen att sköta den. För att kommunen ska ha möjlighet att sköta en gata behöver den hänga ihop med övrigt kommunalt gatunät. Kommunalt huvudmannaskap innebär att det är tydligt vem som ansvarar för utfarten och vem som bygger ut och sköter den. Vid enskilt huvudmannaskap är ansvaret för genomförande och skötsel inte lika förutsägbart. I vissa fall kan utfarten anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning och i vissa fall går det att bilda en ny gemensamhetsanläggning. Vid planläggning med enskilt huvudmannaskap behöver förutsättningarna för genomförandet utredas.

Ett annat alternativ till hur behovet av utfart kan lösas är att lägga utfarten som kvartersmark. Detta kan användas om marken inte behövs för gemensamma behov eftersom allmän passage går att hindra inom kvartersmark. Det är den enskildes ansvar att genomföra och sköta utfarten inom kvartersmark. Denna lösning kan i vissa fall kräva fastighetsreglering.

Det kan i vissa fall vara svårt att reglera befintliga utfarter genom planläggning. Kommunen är alltid skyldig att ta reda på vilka rättigheter som finns i området, till exempel servitut, och ta hänsyn till dessa vid planläggningen. I vissa fall kan det finnas skäl att överväga om utfarten ska planläggas eller inte. Vid planläggning av en enskild utfart över allmän plats är det viktigt att kommunen rådgör om detta med lantmäteriet.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versaler, GATA, och ges vid färgläggning av detaljplanen ljust grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för gator med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet för gator med enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

### ***Precisering***

Om gatan ska ha en särskild funktion som får stor betydelse för gatans utformning så kan användningen preciseras. Precisering görs genom att

planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis GATA1 – Industrigata. En närmare utformning av gatan regleras med egenskapsbestämmelser.

#### DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

#### DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär också att kraven på standard och utformning av gatan förändras. Standarden och utformningen på en industrigata tar exempelvis hänsyn till att tunga och långa fordon ska trafikera gatan medan det på ett gångfartsområde i första hand tas hänsyn till gående och cyklister och deras behov.

### **Exempel**

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
GATA	Gata (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Gata avsedd främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag.
GATA#	Huvudgata (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Gata som binder ihop lokalgator inom en tätort. Alla trafikslag.
GATA#	Lokalgata (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Gata avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag.
GATA#	Industrigata (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Gata inom ett industriområde.
GATA#	Bussgata (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Gata avsedd främst för busstrafik.
GATA#	Gågata (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Gata avsedd främst för gångtrafik.

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Gång

Användningen gång innefattar alla former av separata gångvägar och används för att särskilja gångtrafik från övriga trafik användningar. Användningen betecknas GÅNG.

Det kan finnas skäl att uppmärksamma och skydda gångtrafikanter i förhållande till andra trafikslag. Användningen gång innefattar därför vägar för enbart gående och används när inga andra trafikslag ska tillåtas. Användningen kan till exempel användas för att säkerställa en allmän gångväg mellan kvarter eller ett gångstråk längs med en gata eller väg.

## Vad ingår i användningen

Användningen gång bör användas för separata gångvägar där gångtrafik är huvudsyftet.

DPB - BFS 2014:5 - 3.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Inom användningen är framkomligheten och säkerheten för gående prioriterad.

Om det behövs för att uppnå planens syfte kan utformningen regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats. Det kan exempelvis vara en reglering av olika typer av markbeläggning, markhöjder eller lutningar.

Trottoarer, gångfartsområden och gågator ingår inte i användningen utan regleras med användningen gata.

Cykeltrafik ingår inte i användningen. Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas så behöver användningarna gång och cykel kombineras.

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

## Beteckningar och bestämmelser

Användningen anges på plankartan med versaler, GÅNG, och ges vid färgläggning av detaljplanen ljust grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan



Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för gångvägar med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet för gångvägar med enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

### ***Precisering***

Användningen kan vid behov preciseras. Preciseringen görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis GÅNG1 – Strandpromenad. En närmare utformning av gångvägen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
GÅNG	Gångväg (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Gator och vägar som är avsedda för gångtrafik.
GÅNG#	Strandpromenad (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Väg avsedd endast för gångtrafik längs stranden.

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Cykel

Användningen cykel innefattar allmän plats som enbart får användas för cykel- och mopedtrafik. Användningen betecknas CYKEL.

Det kan finnas behov av att särskilja cykeltrafik från övriga trafikslag, till exempel för expresscykelstråk eller andra former av separerade cykelvägar.

### Vad ingår i användningen

Användningen cykel innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart cykel- och mopedtrafik. Det kan handla både om separata cykelvägar och om cykelfält som är integrerade i vägbanan. Cykelfälten kan vara avgränsade antingen genom vägmarkering eller upphöjd avgränsning.

DPB - BFS 2014:5 - 3.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Inom användningen är framkomligheten för cyklar och mopeder prioriterad.

Om det behövs för att uppnå planens syfte kan utformningen regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats. Det kan exempelvis vara en reglering av olika typer av markbeläggning, mindre cykel- eller mopedparkeringar, markhöjder eller lutningar.

Gångtrafik ingår inte i användningen. Om både gång- och cykeltrafik ska tillåtas så behöver användningarna gång och cykel kombineras.

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

### Reglera i första hand med lokala trafikföreskrifter

Trafikregleringar är inte lämpliga att göra i en detaljplan utan regleras istället företrädevis genom lokala trafikföreskrifter. Det kan handla om särskilda åtgärder för hastighetsdämpning, begränsning av trafikslag eller tidsbegränsning av trafik. Även krav på trafiksäkerhet, trygghet, god stadsbild samt minimering av avgaser och bullerstörningar kan tillgodoses genom lokala trafikföreskrifter.

Fördelen med att lämna så mycket som möjligt av trafikregleringen till de lokala trafikföreskrifterna är att detaljplanen inte behöver ändras så fort trafiksituationen förändras och åtgärder behöver vidtas på gatan.

Trafikföreskrifter är generellt sett enklare att ändra än detaljplaner. Det är lämpligt att använda generella planbestämmelser och att mer detaljerat

beskriva den planerade trafiksituationen i planbeskrivningens genomförandedel.

## Beteckningar och bestämmelser

Användningen anges på plankartan med versaler, CYKEL, och ges vid färgläggning av detaljplanen ljust grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för cykelvägar med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet för cykelvägar med enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

### *Precisering*

Användningen kan preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis CYKEL1 – Expresscykelväg. En närmare utformning av cykelvägen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Exempel*

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
CYKEL	Cykelväg (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Gator och vägar som är avsedda för enbart cykel- och mopedtrafik.

CYKEL#	Enbart cykeltrafik (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Gator och vägar som är avsedda för enbart cykeltrafik.
CYKEL#	Expresscykelväg (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Gator och vägar med hög framkomlighet för cykeltrafik.

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Parkeringsplats

Användningen parkeringsplats är avsedd att användas för parkering av alla sorters fordon inom allmän plats. Användningen betecknas P-PLATS.

Parkeringsplats används i de fall parkering av fordon utgör en självständig användning inom allmän plats. Det kan till exempel vara en pendelparkering eller en parkering i anslutning till ett parkområde. Generellt sett får parkering av fordon anordnas inom allmän plats gata med så kallad gatuparkering och även inom allmän plats torg. Även inom allmän plats natur och park är det möjligt att anordna ett mindre antal parkeringsplatser om platsen medger det.

Parkering kan även planläggas som kvartersmark, både som egen självständig användning betecknad P - Parkering eller som egenskapsbestämmelse för markens anordnande.

## Vad ingår i användningen

Användningen innefattar parkering för alla slags fordon. Det kan handla om parkering för bussar, bilar, motorcyklar eller cyklar.

DPB - BFS 2014:5 - 3.7 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Användningen inrymmer komplement till parkeringsplatsen som till exempel parkeringsautomater, belysningsarmatur med mera men även planteringar och gräsytor. I användningen ingår även anläggningar och byggnader som behövs för parkeringens skötsel och bruk. Detta ingår i användningen oavsett om det redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av parkeringen så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats. Mer detaljerad utformning som till exempel beläggning och lutning kan också regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Finns det behov att begränsa utfartsmöjligheterna görs detta med egenskapsbestämmelse om utfartsförbud.

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

## Enskilt ändamål

Parkering som används för enskilda fastigheter kan i princip bara upplåtas på kortare tid inom allmän plats parkeringsplats när kommunen är huvudman. Det är därför inte möjligt att bilda rättigheter som till exempel servitut eller gemensamhetsanläggning för parkering inom denna användning.

## Beteckningar och bestämmelser

Användningsbestämmelsen anges med versaler, P-PLATS, och ges vid färgläggning av detaljplanen en ljus grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.7 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för parkeringsplatser med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet för parkeringsplatser med enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

### *Precisering*

Användningen kan preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis P-PLATS1 – Bussparkering. En närmare utformning av parkeringsplatsen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Exempel*

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
------------	-------------	------------

P-PLATS	Parkeringsplats (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Parkering avsedd för alla typer av fordon
P-PLATS#	Bilparkering (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Parkering avsedd för bilar
P-PLATS#	Cykelparkering (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Parkering avsedd för cyklar
P-PLATS#	Bussparkering (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Parkering avsedd för bussar
P-PLATS#	Husbilsparkering (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Parkering avsedd för husbilar

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)



## Park

Användningen park används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. Användningen anges på plankartan med versaler, PARK.

Användningen park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde.

DPB - BFS 2014:5 - 3.8 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Parkanvändningen förutsätter skötsel av området enligt skötselplan eller enligt ortens sed. Enligt ortens sed betyder att huvudmannen är skyldig att hålla en likvärdig standard och skötsel för parker inom likartade planområden. Standarden beskrivs lämpligen i planbeskrivningens genomförandedel och kan tydliggöras med hjälp av illustrationer.

## Vad ingår i användningen

Användningen park innefattar alla typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av parkområdet eller om det kan antas uppstå störningar för grannar så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats. Det är även möjligt att införa egenskapsbestämmelser om till exempel mark och vegetation eller olika skyddsbestämmelser för parken.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.8 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen park om det inte har angetts som egenskapsbestämmelse eller finns tydligt beskrivet i planens syfte. Undantaget är när det behövs för områdets behov, till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning inom parken. Ett mindre antal parkeringsplatser för besökare till parken eller parkens komplement kan ingå om platsen medger det. Det är lämpligt att placeringen av dessa avgränsas på plankartan med egenskapsbestämmelser. Om det rör sig om en större parkering anges det istället med användningen parkeringsplats.

Privat odling ingår inte i användningen park. Om huvudmannen vill odla i mindre omfattning, till exempel en visningsodling, regleras detta med egenskapsbestämmelser.

Fornminnen, skyddsvärda arter och liknande skyddas inte genom användningsbestämmelser i detaljplan, utan deras skydd regleras i annan lagstiftning.

Allmänna grönområden som inte kräver skötsel eller någon form av anläggning bör anges med användningen natur.

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

## Enskilt ändamål

Grundprincipen är att en park inte mer än tillfälligt får upplåtas för enskilt ändamål, till exempel för en konsert eller ett idrottsevenemang. Däremot kan kommunen när kommunen är huvudman upplåta marken i någon form för ändamål som är planenliga och gagnar allmänheten, till exempel en kiosk som drivs i privat regi. På samma sätt kan en enskild huvudman upplåta marken för ändamål som gagnar det gemensamma intresset. Om allmän plats behöver överföras helt till enskilt ägande krävs en ändring av detaljplanen till kvartersmark.

Alla parker som drivs kommersiellt och som kräver inträde bör redovisas som kvartersmark R - Besöksanläggning.

## Utfart över park

I enstaka fall kan det finnas behov av att reglera befintliga utfarter över allmän plats. Det kan handla om enstaka anslutningar över park eller natur. Det här behovet uppstår när ett befintligt område planläggs eller en äldre detaljplan ersätts med en ny. Tidigare användes då ett markreservat, y - Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. En sådan bestämmelse saknar dock lagstöd och går inte att genomföra eftersom det inte går att bilda enskild rätt på allmän plats. Bestämmelsen finns därför inte med i det allmänna rådet för planbestämmelser.

Det finns inte ett generellt sätt att lösa det här behovet utan det beror på platsens förutsättningar och hur man rättsligt kan säkerställa att utfarten kan genomföras. Det finns några alternativ till hur detta planmässigt kan lösas.

Där det är möjligt kan utfarten regleras som gata. Gatan behöver då vara till

nytta för mer än en utfart, eftersom en allmän plats är avsedd för ett gemensamt behov. Om utfarten regleras som gata är det viktigt att fundera på hur den kopplas ihop med övrigt gatunät så att det är möjligt för huvudmannen för den allmänna platsen att sköta den. För att kommunen ska ha möjlighet att sköta en gata behöver den hänga ihop med övrigt kommunalt gatunät. Kommunalt huvudmannaskap innebär att det är tydligt vem som ansvarar för utfarten och vem som bygger ut och sköter den. Vid enskilt huvudmannaskap är ansvaret för genomförande och skötsel inte lika förutsägbart. I vissa fall kan utfarten anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning och i vissa fall går det att bilda en ny gemensamhetsanläggning. Vid planläggning med enskilt huvudmannaskap behöver förutsättningarna för genomförandet utredas.

Ett annat alternativ till hur behovet av utfart kan lösas är att lägga utfarten som kvartersmark. Detta kan användas om marken inte behövs för gemensamma behov eftersom allmän passage går att hindra inom kvartersmark. Det är den enskildes ansvar att genomföra och sköta utfarten inom kvartersmark. Denna lösning kan i vissa fall kräva fastighetsreglering.

Det kan i vissa fall vara svårt att reglera befintliga utfarter genom planläggning. Kommunen är alltid skyldig att ta reda på vilka rättigheter som finns i området, till exempel servitut, och ta hänsyn till dessa vid planläggningen. I vissa fall kan det finnas skäl att överväga om utfarten ska planläggas eller inte. Vid planläggning av en enskild utfart över allmän plats är det viktigt att kommunen rådgör om detta med lantmäteriet.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versaler, PARK, och ges vid färgläggning av detaljplanen ljusgrön färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.8 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för parkområden med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet för parkområden med enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

### ***Precisering***

Om parkområdet ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen, får stor betydelse för utformningen eller innebär en betydande

omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. Användningen kan även preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Det kan till exempel vara stora kvarterslekplatser, anlagd skateboardpark, anlagd bollplan eller rastplats för hundar. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis PARK1 – Bollplan. En närmare utformning av parkområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

#### DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

#### DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Vissa funktioner inom parkmark har tidigare getts en egen användningsbeteckning, till exempel LEK, RID eller BOLL. Dessa funktioner regleras lämpligast med egenskapsbestämmelser inom parken för att öppna upp för en tolkningsvariation över tid. Om det ändå är nödvändigt att specificera användningen så görs det med hjälp av precisering.

### *Exempel*

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
PARK	Park (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Anlagt parkområde som kräver skötsel.
PARK#	Bollplan (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Anlagd bollplan.
PARK#	Skateboardpark (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Anlagd skateboardpark.
PARK#	Hundrastgård (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Anlagd rastgård för hundar.

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Natur

Användningen natur används för att reglera naturmark som till exempel grön- och skogsområden. Användningen anges på plankartan med versaler, NATUR.

Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

DPB - BFS 2014:5 - 3.9 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Genom att ange användningen natur i detaljplanen kan kommunen säkerställa att ett område bevaras som natur. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som natur. Stråk av naturmark kan användas för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. Det kan handla om mindre gröna stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden som utgör skydd mot störningar från buller eller ljus. Natur kan även innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

## Vad ingår i användningen

Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av naturområdet så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.9 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Användningen natur är inte avsedd för bebyggelse annat än för mindre byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen natur om det inte har angetts som egenskapsbestämmelse eller finns tydligt beskrivet i planbeskrivningen. Undantaget är när det behövs för områdets behov, till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning så som en pump- eller transformatorstation. Ett mindre antal parkeringsplatser för besökare till naturområdet eller områdets komplement kan ingå om platsen medger det. Det är lämpligt att placeringen av dessa avgränsas på plankartan med

egenskapsbestämmelser. Om det rör sig om en större parkering anges det istället med användningen parkeringsplats.

Grönområden som är anlagda eller kräver skötsel ingår inte utan bör istället anges som park. Det är till exempel inte förenligt med användningen att anlägga en fotbollsplan som kräver kontinuerlig skötsel.

Inhägnade betesmarker är generellt inte förenligt med användningen natur. Behöver marken betas är det viktigt att säkra tillgängligheten till området. Ska marken användas för bete kan detta regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats.

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

Fornminnen, skyddsvärda arter och liknande skyddas inte genom användningsbestämmelser i detaljplan, utan deras skydd regleras i annan lagstiftning.

Åtgärder inom strandskydd eller annan skyddad natur kan kräva tillstånd enligt miljöbalken eller annan lagstiftning.

## Enskilt ändamål

Grundprincipen är att ett naturområde inte mer än tillfälligt får upplåtas för enskilt ändamål. Däremot kan kommunen när kommunen är huvudman upplåta marken i någon form för ändamål som är planerliga och gagnar allmänheten. På samma sätt kan en enskild huvudman upplåta marken för ändamål som gagnar det gemensamma intresset. Om allmän plats behöver överföras helt till enskilt ägande krävs en ändring av detaljplanen till kvartersmark.

## Skogsbruk och skötselplan

En allmän plats som regleras som natur sköts inte mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Bestämmelsen innebär inte att grönområdet bevaras i det skick det var när detaljplanen vann laga kraft utan området får skötas enligt skötselplan eller ortens sed. Detta innefattar ibland även röjning och avverkning. För att säkerställa att till exempel träd inte får fällas måste egenskapsbestämmelser föras in i detaljplanen. Vanligt skogsbruk kan inte bedrivas inom detaljplanerat område med användningen natur.

Om det finns en skötselplan är det lämpligt att det nämns i planbeskrivningen. Det går däremot inte att med stöd av PBL reglera att en skötselplan ska följas.

## Utfart över natur

I enstaka fall kan det finnas behov av att reglera befintliga utfarter över allmän plats. Det kan handla om enstaka anslutningar över park eller natur. Det här behovet uppstår när ett befintligt område planläggs eller en äldre detaljplan ersätts med en ny. Tidigare användes då ett markreservat, y - Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. En sådan bestämmelse saknar dock lagstöd och går inte att genomföra eftersom det inte går att bilda enskild rätt på allmän plats. Bestämmelsen finns därför inte med i det allmänna rådet för planbestämmelser.

Det finns inte ett generellt sätt att lösa det här behovet utan det beror på platsens förutsättningar och hur man rättsligt kan säkerställa att utfarten kan genomföras. Det finns några alternativ till hur detta planmässigt kan lösas.

Där det är möjligt kan utfarten regleras som gata. Gatan behöver då vara till nytta för mer än en utfart, eftersom en allmän plats är avsedd för ett gemensamt behov. Om utfarten regleras som gata är det viktigt att fundera på hur den kopplas ihop med övrigt gatunät så att det är möjligt för huvudmannen för den allmänna platsen att sköta den. För att kommunen ska ha möjlighet att sköta en gata behöver den hänga ihop med övrigt kommunalt gatunät. Kommunalt huvudmannaskap innebär att det är tydligt vem som ansvarar för utfarten och vem som bygger ut och sköter den. Vid enskilt huvudmannaskap är ansvaret för genomförande och skötsel inte lika förutsägbart. I vissa fall kan utfarten anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning och i vissa fall går det att bilda en ny gemensamhetsanläggning. Vid planläggning med enskilt huvudmannaskap behöver förutsättningarna för genomförandet utredas.

Ett annat alternativ till hur behovet av utfart kan lösas är att lägga utfarten som kvartersmark. Detta kan användas om marken inte behövs för gemensamma behov eftersom allmän passage går att hindra inom kvartersmark. Det är den enskildes ansvar att genomföra och sköta utfarten inom kvartersmark. Denna lösning kan i vissa fall kräva fastighetsreglering.

Det kan i vissa fall vara svårt att reglera befintliga utfarter genom planläggning. Kommunen är alltid skyldig att ta reda på vilka rättigheter som finns i området, till exempel servitut, och ta hänsyn till dessa vid planläggningen. I vissa fall kan det finnas skäl att överväga om utfarten ska planläggas eller inte. Vid planläggning av en enskild utfart över allmän plats är det viktigt att kommunen rådgör om detta med lantmäteriet.

## Beteckningar och bestämmelser

Användningen anges på plankartan med versaler, NATUR, och ges vid färgläggning av detaljplanen ljusgrön färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.9 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan



Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för natur med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet för natur med enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

### ***Precisering***

Om naturområdet ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen eller kommer att få särskild omgivningspåverkan så är det lämpligt att användningen preciseras. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis NATUR1 – Våtmark. En närmare utformning av naturområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

<b>Beteckning</b>	<b>Bestämmelse</b>	<b>Förklaring</b>
NATUR	Naturområde (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Friväxande grönområde som inte är anlagt och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.
NATUR#	Våtmark (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Naturlig eller anlagd våtmark.
NATUR#	Skog (4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2)	Friväxande skogsområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Skydd

Användningen skydd anger område för skydd mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Användningen bör preciseras så att syftet med skyddet görs tydligt. Användningen betecknas SKYDD.

Användningen skydd används för de områden som rymmer anordningar och åtgärder som ska skydda mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Bestämmelser om skydd gör det möjligt för kommunen att i detaljplanen bestämma om skyddsåtgärder som är säkerhetshöjande och skadeförebyggande, till exempel för att hantera klimatanpassningsfrågor.

## Vad ingår i användningen

Användningen inrymmer alla typer av områden för skyddsanordningar som ska skydda mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Det kan till exempel vara staket, plank, vallar, täta planteringar, diken och andra anordningar.

DPB - BFS 2014:5 - 3.10 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Anläggningar och byggnader som behövs för skyddets skötsel och bruk ingår i användningen.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Om det behövs för att uppnå planens syfte kan utformningen regleras med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats. Det kan exempelvis vara en reglering av olika typer av material, markhöjder, lutningar, gång- eller cykelväg, parkering och om det finns särskilda skäl för det högsta tillåtna värden för störningar genom luftförorening, buller skakning, ljus eller andra olägheter som omfattas av 9 kap. miljöbalken.

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

## Beteckningar och bestämmelser

Användningen anges på plankartan med versaler, SKYDD, och ges vid färgläggning av detaljplanen ljusgrön färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.10 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för skydd med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet för skydd med enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

### ***Precisering***

Eftersom användningen skydd kan innebära så många olika saker är det lämpligt att precisera användningen till den funktion som avses. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis SKYDD1 – Bullervall. Det är även lämpligt att reglera utformningen av skyddsområdet med egenskapsbestämmelser, till exempel höjdangivelse på bullervallen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

<b>Beteckning</b>	<b>Bestämmelse</b>	<b>Förklaring</b>
SKYDD#	Bullervall (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Vall som skyddar mot bullerstörning.
SKYDD#	Översvämningssyta (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Område som tillfälligt kan översvämmas

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \( \[länk till annan webbplats\]\(#\)\) \[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]\(http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\)\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \( \[länk till annan webbplats\]\(#\)\) \[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]\(http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\)\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

## Återvinning

Användningen återvinning innefattar en allmän plats för återvinningsstation för lokala behov. En återvinningsstation är till för att samla in hushållens förpackningar och tidningar för återvinning. Användningen betecknas ÅTERVINNING.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, är en rationell avfallshantering ett viktigt allmänt intresse och kommunen ska vid planläggning ta hänsyn till möjligheterna att ordna och hantera avfall. Vid detaljplanering är det viktigt att uppmärksamma frågan och se till att lokalisering och utformning av bebyggelse och byggnadsverk sker med särskild hänsyn till möjligheterna att anordna avfallshantering.

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 5-6 §§

Återvinningsstationer är obemannade och är till för att samla in hushållens förpackningar och tidningar för återvinning. Genom att ange användningen återvinning i detaljplanen pekar kommunen ut lämplig lokalisering av återvinningsstationer samtidigt som det tydliggörs hur området kommer användas och utformas. Det är vanligt med konflikter vid etablering av återvinningsstationer i närheten av bostadsområden, därför kan det vara särskilt viktigt att redovisa områden för återvinning i anslutning till bostäder i detaljplanen.

Även om ansvaret för insamlingen av avfallet idag ligger på Förpacknings- och tidningsinsamlingen, Fti, som är en privat aktör, så får återvinning anses lämpligt att lokalisera till allmän plats eftersom det är ett allmännyttigt ändamål. Det är viktigt att kommunen stämmer av placeringen av planerade återvinningsstationer inom allmän plats med Fti under framtagandet av detaljplanen. I planbeskrivningens genomförandedel ska det beskrivas hur ansvaret för utbyggnad och skötsel fördelas.

Att lägga återvinning inom allmän plats innebär att ett genomförande säkerställs. Vid kommunalt huvudmannaskap följer ett ansvar enligt 6 kap 18§ PBL att efter hand som bebyggelsen färdigställs ordna de allmänna platser som kommunen är huvudman för.

Ett alternativ till att lägga ut återvinningsstationer som allmän plats är att planlägga dem inom kvartersmark. Det ställs då inte samma krav på genomförande utan planen möjliggör då för en etablering av återvinningsstation. Då kan bestämmelsen E - teknisk anläggning användas, med en precisering till E1 – Återvinningsstation.

Läs mer om avfallshantering under Relaterad information.

## Vad ingår i användningen

Användningen återvinning kan användas för allmänna platser som behövs till

återvinningsstationer för lokalt behov.

DPB - BFS 2014:5 - 3.11 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

I användningen ingår de anläggningar och byggnader som behövs för återvinningsinsamling och skötsel av platsen. Det kan till exempel handla om containrar, underjordsbehållare, förråd eller liknande.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Om det behövs för att uppnå planens syfte kan utformningen regleras mer i detalj med egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats. Det kan exempelvis vara en reglering av olika typer av markbeläggning, parkering, planteringar eller markhöjder.

Inhägnade och bemannade återvinningscentraler, miljöcentraler och deponier ingår inte i användningen återvinning utan redovisas som kvartersmark och betecknas med E - Teknisk anläggning.

Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen. Är en närmare placering viktig kan dock en administrativ bestämmelse om markreservat eller en egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats användas.

[Här kan du läsa mer om markreservat](#)

[Här kan du läsa mer om egenskapsbestämmelser](#)

## **Bygglov krävs för återvinningsstationer**

En återvinningsstation kräver bygglov eftersom det är att likställa med ett upplag.

[Här kan du läsa mer om bygglov för anläggningar, skyltar och ljusanordningar](#)

### ***Beteckningar och bestämmelser***

Användningen anges på plankartan med versaler, ÅTERVINNING, och ges vid färgläggning av detaljplanen ljus grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 3.11 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för återvinningsstationer med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § p. 2 och lagstödet för återvinningsstationer med enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 8 § p. 2.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Precisering***

Om återvinningen ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen, får stor betydelse för stationens utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. Precisering görs genom att planbestämmelsen förses med en indexsiffra, exempelvis ÅTERVINNING1 – Återvinning under mark. En närmare utformning av återvinningen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med den allmänna platsen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

<b>Beteckning</b>	<b>Bestämmelse</b>	<b>Förklaring</b>
ÅTERVINNING	Återvinningsstation (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Återvinningsstation för lokalt behov.
ÅTERVINNING#	Återvinning under mark (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Återvinningsstation för lokalt behov med avfallsbehållare under mark.



## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[[---

### Publikationer](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338]</a></p></div><div data-bbox=)

[Avfallshandboken](#) [[sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2011/avfallshantering---tillganglig-saker-och-estetisk/](http://sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2011/avfallshantering---tillganglig-saker-och-estetisk/)]

## Användning av kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri. Användningen av ett markområde kan också anges som en kombination av flera användningar.

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål. Kommunen ska i detaljplan alltid ange användningen av kvartersmark. Den eller de användningar som anges avgränsar vilka verksamheter som tillåts på platsen.

Plan- och bygglag (2010:900) 1 kap 4 §

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

Kvartersmark är avsedd endast för den användning som bestämmelsen anger. Vissa verksamheter kan förekomma inom flera olika användningar. Till exempel ingår kontor både i användningen K - Kontor och i användningen C - Centrum. Avgörande vid valet av användning för en planerad verksamhet är dess karaktär och omfattning. I vissa specifika fall kan avvikelser mot användningsbestämmelserna tillåtas vid prövningen av bygglov. ([Prop. 2013/14:126 sid 179 ff.](#))

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 31 b-c §

## Kompletterande verksamheter ingår i huvudändamålet

Kompletterande verksamheter ingår i viss utsträckning i användningarna utan att det särskilt behöver anges i planen. Exempelvis ingår parkering, lekplats och tvättstuga generellt inom användningen B - Bostäder för att tillgodose de boendes behov. På samma sätt kan personalutrymmen, parkering och kontor för verksamhetens behov ingå i användningarna H - Detaljhandel och J - Industri. Kommunen kan styra placering av dessa funktioner med egenskapsbestämmelser om det finns skäl till detta. Verksamheter som inte är att betrakta som ett komplement till en angiven användning bör ges en egen användningsbestämmelse.

Mindre infarter eller ytor som kan användas för angörande trafik och som enbart är för verksamhetens behov kan räknas som komplement till användningen. I övrigt planeras gator eller vägar som allmän plats.

## Kvartersmark på vatten

Om verksamheter placeras på, i eller över vatten och avsikten är att karaktären av öppet vatten inte ska finnas kvar så ska användningen regleras som kvartersmark. Ett exempel kan vara en byggnad för museum som byggs

ut över vatten, vilket då planläggs som kvartersmark R. Motsvarande gäller för bostäder som planläggs på vatten, det anges då som kvartersmark B för bostäder. Om vatten planläggs som kvartersmark betyder det att planen tillåter utfyllnad, dock först efter prövning enligt miljöbalkens regler. Om utfyllnad inte ska vara tillåten krävs det att användningen preciseras till en användning som innebär att utfyllnad inte blir möjlig. Till exempel kan C – Centrum preciseras till C<sub>1</sub> – Flytande restaurang.

## Beteckningar

Användning av kvartersmark betecknas på plankartan med fristående versal bokstav, till exempel B för användningen Bostäder, C för Centrum, H för Detaljhandel och K för Kontor.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Varje planbestämmelse som används ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i fjärde kapitlet plan- och bygglagen, PBL. Lagstödet för användning av kvartersmark bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för alla användningar inom kvartersmark är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Precisering

Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen, få stor betydelse för områdets utformning eller innebära en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras.

Användningen kan även preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion, exempelvis för att undvika störningar. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra. Till exempel kan användningen V – Hamn preciseras till V<sub>1</sub> – Varv. En närmare utformning av användningen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Med precisering är det även möjligt att utesluta något ändamål ur användningen. Det kan finnas behov att begränsa innehållet i en användning med ett brett innehåll. Till exempel kan användningen C – Centrum preciseras till C<sub>1</sub> - Centrum, med undantag av hotell och vandrarhem.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Flera olika preciseringar av samma användning kan finnas inom samma detaljplan, till exempel E<sub>1</sub> – Avloppsreningsverk och E<sub>2</sub> – Pumpstation.

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

## **Flera användningar kan kombineras**

Om området som planeras är lämpligt för flera ändamål, bland annat utifrån omgivningspåverkan och samhällsstruktur, kan en kombination av flera användningar anges. Det gör planen mer flexibel och kan förlänga dess aktualitet och användbarhet. Vid fördelning mellan kombinerade bestämmelser anges andelarna genom egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad. Egenskaperna kopplas till rätt användning genom att användningen anges i egenskapsbestämmelsen. Om inget är bestämt om proportionerna mellan kombinerade planbestämmelser är fördelningen fri. Kommunen kan även styra kombinationer av användningar av kvartersmark till olika plan eller olika höjder.

Vid kombinationer av olika användningar bör varje användning redovisas för sig i listan med planbestämmelser. Kommunen avgör då, utifrån vad som blir tydligast, vilken färg som ska användas för respektive bestämmelse i listan. Vid färgläggning av plankartan bör den huvudsakliga användningens färg användas. Om fördelningen är fri bör den användning som kommer först i bokstavsordning avgöra färgläggningen på plankartan.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Olika användningskategorier i skilda plan**

I vissa fall kan det finnas behov av att ange olika användningskategorier, det vill säga allmän plats, kvartersmark och vattenområde, för skilda plan i en detaljplan. Det kan till exempel handla om att kvartersmark behöver överlappa allmän plats eller vattenområde. Det är då möjligt att reglera så att olika användningar gäller i olika nivåer.

För att särskilja olika användningskategorier från varandra i olika plan används parenteser. Den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och styr färgläggningen på plankartan. Sekundära användningar anges inom parentes. Egenskapsbestämmelser som hör till en sekundär användning bör på plankartan sättas inom samma parentes som användningen de hör till. I listan med planbestämmelser redovisas de separat inom parentes.

Ett genomförande av en detaljplan med användningskategorier i skilda plan förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. Vid genomförandet kommer den huvudsakliga användningen att vara en traditionell fastighet som urholkas av ett tredimensionellt utrymme som rymmer den sekundära användningen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 7.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 6.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En annan möjlighet som kan användas istället för att lägga användningskategorier i skilda plan är att använda administrativa bestämmelser om markreservat för allmännyttigt ändamål. Detta kan användas när det handlar om kompletterande anläggningar, framför allt väg- och trafikanläggningar. Markreservat genomförs främst genom bildande av servitut och förutsätter inte tredimensionell fastighetsbildning.

[Här kan du läsa mer om förutsättningarna för att reglera med markreservat för allmännyttiga ändamål](#)

## Tillfällig användning

I detaljplanen får kommunen bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen. Den tillfälliga användningen betecknas då inom klammer. En tillfällig användning innebär att marken kan användas på ett meningsfullt sätt även innan den tas i anspråk för den användning som planen egentligen avser.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 26 §

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Tiden för hur länge den tillfälliga användningen får pågå är begränsad till högst tio år efter att planens genomförandetid börjar gälla men får vara kortare. Om inget anges om hur lång tid den tillfälliga användningen får pågå är tiden fem år från det att genomförandetiden startat.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 26-28 §§

Bestämmelser om tillfällig användning innebär normalt en förmån för markägaren och det förutsätts därför att sådana bestämmelser inte används om markägaren motsätter sig det. Det är först när en tillfällig användning upphör som det blir aktuellt med inlösensskyldighet för kommunen. (jfr [prop. 1985/86:1](#) s. 585)

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 20 §

## Dela upp olika bestämmelser

För att redovisningen ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör flera bestämmelser aldrig sättas ihop under samma beteckning. Bestämmelseformuleringen för en användningsbestämmelse bör alltså bara innehålla den användning som regleras, antingen som en generell

bestämmelse, till exempel D – Vård, eller preciserad, D<sub>1</sub> – Sjukhus.  
Egenskaper som kopplas till användningen regleras genom  
egenskapsbestämmelser och ges egna beteckningar.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.3 Boverkets allmänna råd om  
planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

Skriv inte så här

B<sub>1</sub> – Bostäder, parhus. Huvudbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från  
tomtgräns mot gata.

Skriv istället så här

B – Bostäder

f – Parhus

p – Huvudbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns mot gata

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/](#)]

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](#)]

[Regeringens proposition 2013/14:126 En enklare planprocess \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/En-enklare-planprocess\\_H103126/?text=true](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/En-enklare-planprocess_H103126/?text=true)]

## B Bostäder

Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen betecknas på plankartan med B.

Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

DPB - BFS 2014:5 - 4.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### Reglera inte upplåtelseform

I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, och boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv.

I en detaljplan är det heller inte möjligt att reglera om en bostad ska vara permanent eller fritidsboende. Istället kan kommunen indirekt genom att reglera till exempel bebyggandets omfattning begränsa förutsättningarna för permanentboende. Om syftet med planläggningen är fritidshusbebyggelse bör det också beskrivas i planbeskrivningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 11 §

### Gränsdragning mot andra användningar

Det finns ingen klar definition av vad som utgör ett boende. Det innebär att det kan vara svårt att avgöra var gränsen går mellan boende av varaktig karaktär och vård eller tillfällig vistelse. I situationer där det är svårt att avgöra vilken användning som ska användas behöver kommunen göra en bedömning av syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas. Vad en verksamhet i allmänhet kallas eller hur den benämns i annan lagstiftning är alltså inte avgörande för vilken planbestämmelse som ska användas.

### Bostäder eller tillfällig vistelse



Det kan vara svårt att avgöra var gränsen går mellan tillfällig vistelse och bostäder, det vill säga boende med varaktig karaktär. Eftersom boende är svårdefinierat är det oftast enklare att definiera var gränsen för tillfällig vistelse går. Det avgörande vid bedömningen är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Vid bedömningen saknar det normalt sett betydelse om lokalerna där verksamheten ska bedrivas har utformats och utrustats så att de klarar lagstiftningens krav avseende bostäder. Detta innebär att ett hotell som i sina rum har samtliga bostadsfunktioner ändå inte utgör en bostad eftersom syftet med hotell är att erbjuda tillfällig övernattningsmöjlighet.

Verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla övernattningsmöjligheter utanför bostaden så som hotell eller vandrarhem ingår alltså inte i B- Bostäder utan bör betecknas O-Tillfällig vistelse. Inte heller lägenhetshotell och liknande ingår i B- Bostäder. För en mer flexibel plan är det möjligt att kombinera användningarna B- Bostäder och O- Tillfällig vistelse.

Det är tillåtet att i begränsad omfattning hyra ut sängar eller enstaka rum inom B-Bostäder. Omfattningen får dock inte vara sådan att användningen får en ny inriktning. I ett rättsfall hade ett bostadshus börjat användas som bed & breakfast. Domstolen bedömde att eftersom verksamheten tog upp hela det tidigare bostadsutrymmet i byggnaden och att omgivningspåverkan kunde förväntas bli förändrad, var användningen inte längre att betrakta som boende. ([MÖD P 2014-11-28, mål nr P 4072-14](#))

## **Bostäder eller vård**

När det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen är boende eller vård. Även här är det syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. Med begreppet vård följer andra villkor än för boende vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt med mera. Kommunen måste i varje enskilt fall se till det specifika innehållet i den verksamhet som planeras. Det är inte alltid möjligt att avgöra om det är en bostad eller vård enbart utifrån vad verksamheten kallas.

Domstolarna har i praxis gjort bedömningarna bland annat utifrån hur stort vårdinslaget är och vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Ett visst vårdinslag, till exempel föräldraliknande omsorg kan dock, enligt praxis, rymmas inom B-bostäder. Gruppboendestäder och träningsbostäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan därför ingå i B- Bostäder.

Som en del av bedömningen om det är vård eller boende ingår en bedömning av den omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Det vill säga om en verksamhet kan förväntas ha en annan omgivningspåverkan än vad som i allmänhet förväntas av ett boende. Det kan till exempel vara hur trafik- och transportstrande verksamheten är. Om det är lämpligt kan användningarna kombineras för att skapa en mer flexibel plan.

## **Annan verksamhet inom B- Bostäder**

Inom användningen är det möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda enstaka rum i en bostad till kontor. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Om verksamheten ska utgöra en egen enhet, fristående från boendet, som till exempel handel och service i bottenvåningen, bör detta uttryckas med en kombination av B- Bostäder och H- Detaljhandel eller C-Centrum.

## **Förskola som bostadskomplement**

Förskolor ska i första hand planeras inom S- Skola där trafik och annan omgivningspåverkan beaktas. I begränsad omfattning kan en förskola också inrymmas som ett bostadskomplement inom B- Bostäder. Det handlar då om förskoleverksamhet i mindre omfattning i flerbostadshus.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen Bostäder anges på plankartan med versalt B och ges vid färgläggning av detaljplanen gul färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 4.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bostäder är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Precisering***

Om området för bostäder ska ha en särskild funktion som får stor betydelse för områdets utformning eller innebär viss omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis B<sub>1</sub> - Studentbostäder. En närmare utformning av bostad eller bostadskomplement regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

B Bostäder (4 kap 5 § p. 3)

B# Gruppbofastäder (4 kap 5 § p. 3)

#### **RELATERAD INFORMATION**

---

##### **Boverkets författningssamling**

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

---

##### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## **C Centrum**

Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen betecknas på plankartan med C.

Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom centrum medan en kriminalvårdsanstalt bör betecknas D- Vård.

DPB - BFS 2014:5 - 4.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### **Handel ingår**

Detaljhandel ingår i centrum, men om detaljhandeln är huvudändamålet bör den betecknas H- Detaljhandel. Om syftet är att planlägga för blandade verksamheter där handel ingår kan C- Centrum användas.

### **Lättare former av vård**

I centrum ingår lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Det kan även vara lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård. Med begreppet vård följer ofta andra krav vad gäller utformning, omgivningspåverkan och miljö. Sjukvård annat än lättare vård ingår därför inte i ändamålet centrum utan bör betecknas med D - Vård. Inte heller lokaler där patienter blir inlagda och övernattar ingår.

### **Byggnader för religiösa ändamål**

I användningen ingår byggnader för religiösa ändamål. Exempel på byggnader för religiösa ändamål är kyrka, synagoga eller moské. I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera vilken typ av byggnad som ska tillåtas då omgivningspåverkan är densamma oavsett vilken religion som utövas.

### **Skola inom centrum**

Vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan ingå i användningen centrum. Det kan till exempel röra sig om lokaler för Komvux, trafikskolor,

olika kurslokaler eller SFI. Även vissa yrkesinriktade utbildningar som till exempel frisör, kock och bageri kan ingå. Övriga skolor och undervisnings- och forskningslokaler bör alltså betecknas med S– Skola. Högskolor, universitet och liknande där huvudanvändningen är skola bör alltså lokaliseras inom S– Skola. Enstaka delar, till exempel utbildningar i begränsad omfattning, kan dock lokaliseras inom centrum.

## **Endast tillfällig övernattnig**

Hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig vistelse ingår i användningen centrum. Bostäder ingår inte men användningarna B- Bostäder och C- Centrum kan kombineras och fördelningen dem emellan anges.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versalt C och ges vid färgläggning av detaljplanen brun färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 4.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för centrum är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Precisering***

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter och bör bara preciseras om det finns skäl för det. Det kan till exempel vara om en viss verksamhet är viktig på en speciell plats. Eftersom de flesta verksamheter som ryms inom centrum även ryms inom andra användningar går det ofta att använda en annan användning istället för en precisering. Precisering kan istället användas för att utesluta en viss verksamhet som inte är lämplig på platsen.

Det är viktigt att tänka på att handel endast får begränsas genom en precisering om det finns skäl av betydande vikt. [Här kan du läsa mer om precisering av handel.](#)

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 37 §

Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis C<sub>1</sub> – Samlingslokal. En närmare utformning av centrumområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om  
planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om  
planbestämmelser för detaljplan

***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

C Centrum (4 kap 5 § p. 3)

C# Samlingslokal (4 kap 5 § p. 3)

C# Centrum, utom hotell och vandrarhem (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/](#)]

---

### På andra webbplatser

[Plan - och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]

## **D Vård**

Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Verksamheten kan vara både offentligt och privat. Användningen betecknas på plankartan med D.

I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Även sådan verksamhet som kompletterar den huvudsakliga användningen ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

DPB - BFS 2014:5 - 4.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Kriminalvård**

I användningen ingår all kriminalvård, det innebär att lokaler för häkte och kriminalvårdsanstalt inryms inom användningen. Häkte kan också inrymmas inom C- Centrum. En polisstation betecknas C-Centrum.

## **Endast vård av människor**

I användningen ingår endast vård av människor. Det innebär att vård av djur inte ingår utan betecknas L- Odling och djurhållning. Inte heller miljövård, lokalvård, föremålsvård och liknande ingår i användningen.

## **Vård och bostäder**

När det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen är boende eller vård. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivs som är avgörande. Med begreppet vård följer andra villkor än för boende vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt med mera. Kommunen måste i varje enskilt fall se till det specifika innehållet i den verksamhet som planeras. Det är inte alltid möjligt att avgöra om det är en bostad eller vård enbart utifrån vad verksamheten kallas.

Domstolarna har i praxis gjort bedömningarna bland annat utifrån hur stort vårdinslaget är och vilken omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Ett visst vårdinslag, till exempel föräldraliknande omsorg kan dock, enligt praxis, rymmas inom B-bostäder. Gruppboendestäder och träningsbostäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan därför ingå i B- Bostäder.

Som en del av bedömningen om det är vård eller boende ingår en bedömning



av den omgivningspåverkan verksamheten förväntas ha. Det vill säga om en verksamhet kan förväntas ha en annan omgivningspåverkan än vad som i allmänhet förväntas av ett boende. Det kan till exempel vara hur trafik- och transportalstrande verksamheten är. Om det är lämpligt kan användningarna kombineras för att skapa en mer flexibel plan.

## **Lättare former av vård ingår också i andra användningar**

Alla typer av sjuk- och hälsovård ingår i användningen, men lättare former så som vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personalhälsovård kan även ingå i C- Centrum.

## **Helikopterplatta på sjukhus**

Om ett sjukhus eller annan vårdinrättning behöver helikopterplatta bör D-Vård kompletteras med F- Flygtrafik och preciseras till F<sub>1</sub> – Helikopterplatta.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versalt D och ges vid färgläggning av detaljplanen röd färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för vård är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

### ***Precisering***

Om området för vård ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen, får stor betydelse för områdets utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. Med hänsyn till eventuell omgivningspåverkan är det ofta lämpligt att användningen vård preciseras.

Användningen kan även preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis D<sub>1</sub> – Vårdcentral. En närmare utformning av vård regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen

blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Exempel*

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

D Vård (4 kap 5 § p. 3)

D# Sjukhus (4 kap 5 § p. 3)

D# Kriminalvårdsanstalt (4 kap 5 § p. 3)

---

#### **RELATERAD INFORMATION**

---

##### **Boverkets författningssamling**

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [<http://sv.lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/>]

---

##### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]

## E Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål. Användningen betecknas på plankartan med E.

Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning. Även flygfyrar och liknande anläggningar för flygets behov som inte är lokaliserade i anslutning till flygplatser ingår. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt.

DPB - BFS 2014:5 - 4.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### Teknisk anläggning eller industri

Anläggningar för produktion som ingår i användningen avser framför allt produktion av energi som elektricitet och värme. Det kan till exempel handla om vindkraftverk, fjärrvärmecentral, kraftvärmeverk, kärnkraftverk eller områden för solpaneler. Industriell produktion, utöver produktion av energi, ingår inte i begreppet tekniska anläggningar utan inryms framför allt i användningen J- Industri.

Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter inom industriområden och trafikområden inryms i ändamålen J- Industri och T- Trafik och behöver därför inte betecknas med E.

### Anläggningar för va

E- Tekniska anläggningar kan användas för tekniska anläggningar eller tekniska installationer som ingår i en allmän va-anläggning. Det kan till exempel vara fördröjningsmagasin, infiltrationsbädd, brunn eller pumpstation.

### Hantering av avfall

Områden och anläggningar för hantering av avfall ingår i användningen. Det kan röra sig om allt från mindre återvinningsstationer för insamling av förpackningar, tidningar och glas till återvinningscentraler och deponier. Obemannade återvinningsstationer som är till för att samla in hushållens förpackningar och tidningar för återvinning kan även placeras inom allmän plats. [Här kan du läsa mer om återvinning inom allmän plats.](#)

### Skyddsavstånd inom detaljplan

I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en planbestämmelse. Skyddsavstånd regleras istället indirekt

genom att planens utformning anpassas till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av hur störningskänslig den planerade användningen är eller vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser. Bedömningen kan grunda sig på verksamhetens karaktär, områdets topografi och den förhärskande vindriktning, men också hur känslig den angränsande användningen är.

Detaljplanen utformas alltså så att den planerade verksamheten möjliggörs genom de planbestämmelser som krävs för att göra platsen lämplig. Det kan handla om lokalisering i förhållande till andra användningar eller om egenskapsbestämmelser för placering av byggnader och anläggningar, tekniska åtgärder eller skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar till eller från omgivningen.

I planbeskrivningen beskrivs närmare vilken typ av verksamhet planen möjliggör.

När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning exempelvis miljöbalken. För de flesta sådana prövningar krävs att åtgärden är planenlig.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen tekniska anläggningar anges på plankartan med versalt E och ges vid färgläggning av detaljplanen blågrå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.5

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för tekniska anläggningar är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

### ***Precisering***

Med hänsyn till eventuella störningar bör användningen tekniska anläggningar alltid preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis E1 – Avloppsreningsverk. En närmare utformning av området regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med

kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

E Tekniska anläggningar (4 kap 5 § p. 3)

E# Reningsverk (4 kap 5 § p. 3)

E# Transformatorstation (4 kap 5 § p. 3)

#### **RELATERAD INFORMATION**

---

##### **Boverkets författningssamling**

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/\]](#)

---

##### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## **F Flygtrafik**

Användningen flygtrafik inrymmer områden som behövs för flygverksamhet och kompletterande handel och service i mindre omfattning. Användningen betecknas på plankartan med F.

Användningen flygtrafik är avsedd för de byggnader och anläggningar som behövs för att en flygverksamhet ska fungera. Det kan till exempel vara flygfält, banor, flygledartor, helikopterplattor, terminaler och hangarer, men också busshållplatser och parkeringar som finns i anslutning till och som behövs för flygplatsen. Även kompletterande handel och service till resenärer ingår i användningen. Personalutrymmen såsom jourrum, omklädningsrum och matsal ingår också.

DPB - BFS 2014:5 - 4.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### **Tekniska anläggningar i anslutning till flygplatsen**

Tekniska anläggningar som flygfyrar och liknande som har samband med flygverksamheten ingår i användningen när de är lokaliserade inom eller i anslutning till flygplatserna. Sådana anläggningar som är lokaliserade längre ifrån flygplatsen räknas istället till E- Tekniska anläggningar.

### **Kompletterande handel och service**

Handel och service för resenärernas behov ingår i användningen. Det kan till exempel handla om kiosker, restauranger, caféer och olika typer av affärer och butiker för försäljning av presenter, kläder, böcker med mera. Även apotek, post, bank, växlingskontor, frisörer, biluthyrning, tull, lekplatser och religiösa lokaler kan ingå.

Handel som lokaliseras i anslutning till terminaler men som inte är för resenärernas behov utan för besökare utifrån ingår inte i ändamålet. Detta betecknas istället H- Detaljhandel.

### **Kontor, hotell och konferensanläggningar**

Kontor som kopplas till flygverksamheten eller till flygplatsen hörande verksamheter ingår i användningen. Övriga kontor inklusive flygbolagens externa kontor ingår inte i användningen F- Flygtrafik.

Hotell och konferensanläggningar ligger ofta i direkt anslutning till flygplatser. Dessa ingår inte i användningen utan betecknas istället med O- Tillfällig vistelse. Användningarna kan dock kombineras där det är lämpligt och fördelningen dem emellan anges.

### **Skyddsområden**

Områden runt flygplatsen, till exempel inflygningsområden, är ofta utsatta för buller. Detta påverkar möjligheterna att använda dem vilket man behöver ta hänsyn till i planeringen. Dessa områden är inte lämpliga för störningskänsliga verksamheter eller bostäder men kan användas för till exempel jord- och skogsbruk om det bedöms lämpligt.

[Här kan du läsa mer om buller i planeringen](#)

## Beteckningar och bestämmelser

Användningen anges på plankartan med versalt F och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för flygtrafik är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Precisering*

Om flygtrafikområdet ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen, får stor betydelse för områdets utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras.

Användningen kan även preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis F<sub>1</sub> – Helikopterflygplats.

En närmare utformning av flygtrafikområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

### *Exempel*

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

F	Flygtrafik (4 kap 5 § p. 3)
F#	Helikopterflygplats (4 kap 5 § p. 3)
F#	Terminal (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### **Boverkets författningssamling**

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/](#)]

---

### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]



## **G Drivmedelsförsäljning**

Användningen drivmedelsförsäljning inrymmer områden för försäljning av drivmedel. Användningen betecknas på plankartan med G.

Användningen drivmedelsförsäljning omfattar områden för försäljning av alla typer av drivmedel. Försäljning av drivmedel ska vara huvudanvändningen men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användningen ingår också. Det kan till exempel handla om biltvätt eller försäljning av verktyg och dagligvaror.

DPB - BFS 2014:5 - 4.7 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### **Fordonsservice**

Fordonsservice i mindre omfattning som fungerar som ett komplement till drivmedelsförsäljningen, till exempel en biltvätt eller mindre verkstad, ingår i användningen. Fordonsservice i större skala ingår inte utan betecknas Z-Verksamheter.

### **Service till resenärer**

Handel och service till resenärer i mindre omfattning som fungerar som ett komplement till drivmedelsförsäljningen ingår i användningen. Det kan handla om kiosk, toalett och mindre restaurang. För större anläggningar med en förväntning på mer omfattande handel eller service kan det vara lämpligt att kombinera användningen med H- Detaljhandel och ange fördelningen.

Motell ingår inte i användningen utan betecknas istället med O- Tillfällig vistelse.

### **Skyddsavstånd inom detaljplan**

Hur nära ett område för drivmedelsförsäljning kan lokaliseras andra användningar beror på ett stort antal variabler som exempelvis verksamhetens karaktär, tekniska åtgärder i den aktuella anläggningen, topografi, vegetation, förhärskande vindriktning men också hur känslig den angränsande användningen är.

I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera att endast verksamheter med visst skyddsavstånd är tillåtna. Skyddsavstånd regleras istället indirekt genom att planens utformning anpassas till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste alltså en riskbedömning göras med hänsyn till platsvalet. Bedömningen måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser.

Detaljplanen utformas alltså så att den planerade verksamheten möjliggörs genom de planbestämmelser som krävs för att göra platsen lämplig. Det kan

handla om lokalisering i förhållande till andra användningar eller om egenskapsbestämmelser för placering av byggnader och anläggningar, tekniska åtgärder eller skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar till eller från omgivningen.

I planbeskrivningen beskrivs närmare vilken typ av verksamhet planen möjliggör.

När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning exempelvis miljöbalken. För de flesta sådana prövningar krävs att åtgärden är planenlig.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versalt G och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.7 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstöd för planbestämelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstöd för drivmedelsförsäljning är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Precisering***

Området för drivmedelsförsäljning kan preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att begränsa omgivningspåverkan. Användningen kan även preciseras om den ska ha en särskild funktion som kommer få stor betydelse för områdets utformning.

Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis G<sub>1</sub> –Sjömack. En närmare utformning av drivmedelsförsäljningsområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

G Drivmedelsförsäljning ( 4 kap 5 § p. 3)

G# Drivmedelsförsäljning utom biltvätt (4 kap 5 § p. 3)

G# Laddstation för elfordon (4 kap 5 § p.3)

---

### **RELATERAD INFORMATION**

---

#### **Boverkets författningssamling**

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

---

#### **På andra webbplatser**

[Plan - och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## H Detaljhandel

Användningen detaljhandel används för att reglera områden för handel med varor och tjänster. Användningen betecknas på plankartan med H.

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.

DPB - BFS 2014:5 - 4.8 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

I användningen ingår, förutom butiksytan, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. I stormarknader och gallerior kan restauranger och caféer ingå.

### Huvudändamålet styr

Handelsverksamhet kan förekomma inom flera användningar. Avgörande vid valet av beteckning är verksamhetens karaktär och omfattning. Om handel är huvudändamålet bör den betecknas H- Detaljhandel. Om huvudändamålet är restaurang eller kontor, det vill säga inte ett komplement till detaljhandeln, bör istället användningen C- Centrum respektive K- Kontor användas.

Ett bageri motsvarande ett konditori, alltså en mindre verksamhet med butiksförsäljning kan tillåtas inom både H- Detaljhandel och C- Centrum. Är det däremot ett bageri i mer industriell omfattning där det krävs andra hänsyn vad gäller omgivningspåverkan, bör beteckningen Z- Verksamheter eller J- Industri användas.

### Dagligvaruhandel och sällanköpshandel

Både dagligvaruhandel och sällanköpshandel ingår i användningen detaljhandel.

Dagligvaruhandel innebär handel med varor som används dagligen, till exempel mat och hygienartiklar. Till sällanköpshandel räknas handel med varor som inhandlas mer sällan, exempelvis kläder, möbler, byggvaror och hemelektronik.

### Drivmedel och fordonsservice

Försäljning av drivmedel ingår inte i användningen utan ingår istället i användningen G- Drivmedelsförsäljning. Inte heller fordonsservice ingår i

detaljhandel utan bör betecknas Z- Verksamheter.

## Begränsa handel

För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan. Vid behov får dock partihandel, det vill säga handel som inte riktar sig till enskilda, och detaljhandel skiljas åt. Förutsättningarna för detaljhandel och partihandel skiljer sig ofta åt och de olika typerna av handel konkurrerar sällan med varandra. Partihandel ingår därför inte i H- Detaljhandel, utan ingår istället i J- Industri eller i vissa fall i Z- Verksamheter. Där det är möjligt att tillåta både detaljhandel och partihandel görs detta genom en kombination av H- Detaljhandel och preciseringen J<sub>1</sub>- Partihandel. (jfr [prop. 1996/97:34](#), sid. 16)

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 37 §

[Här kan du läsa mer om handel inom J- Industri](#)

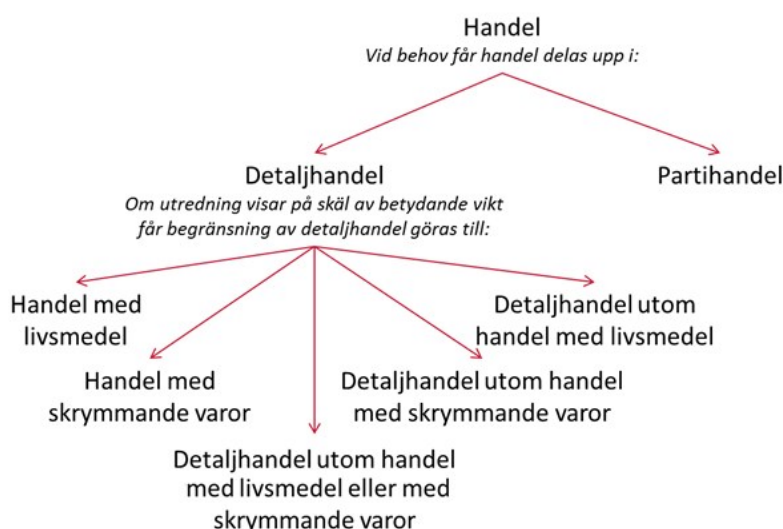
[Här kan du läsa mer om handel inom Z-Verksamheter](#)

### *Begränsning av detaljhandel*

För att det ska vara tillåtet att göra begränsningar inom H- Detaljhandel krävs skäl av betydande vikt. Handeln kan begränsas till handel med livsmedel eller handel med skrymmande varor. Det är även möjligt att genom begränsning utesluta handel med skrymmande varor, handel med livsmedel eller handel med både skrymmande varor och livsmedel. Inga andra begränsningar är tillåtna. (jfr [prop. 1996/97:34](#), sid. 16-17)

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 37 §

### *Möjligheter att precisera handel*



Illustrationen visar möjligheten att precisera handeln. Illustration: Boverket

Om kommunen avser att begränsa detaljhandeln behöver kommunen utreda

de vanliga planeringsfrågorna så som behovet av en handelsetablering samt till exempel frågor om trafik, parkering och miljö. Utöver detta behöver det även finnas en särskild utredning, varuförsörjningsplan eller motsvarande, som styrker att det finns skäl av betydande vikt för att en begränsning ska kunna göras. En sådan utredning ska tydligt redovisa behovet och konsekvenserna av en begränsning. (jfr [prop. 1996/97:34](#), sid. 16)

Utredningen behöver täcka ett större område än ett enskilt detaljplaneområde. Kommunen behöver alltså utreda vad som krävs för att skapa en totalt sett ändamålsenlig handelsstruktur. Detta kan göras i samband med översiktsplaneringen eller i en särskild handelsutredning för en del av kommunens yta.

Kan kommunen inte i en särskild utredning redovisa skäl av betydande vikt är det inte möjligt att i en detaljplan begränsa detaljhandeln.

### ***Skäl av betydande vikt***

Förarbetena ger liten vägledning i vad som avses med skäl av betydande vikt och som innebär att en begränsning av handeln kan tillåtas. Som några exempel nämns möjligheten att åstadkomma en för konsumenterna lämplig butiksstruktur, hänsyn till omgivningen samt kvartersmarkens och bebyggelsens lämpliga utformning i det aktuella fallet.

Vad gäller handel med skrymmande varor framhålls i förarbetena kravet på stora parkeringsplatser och att genom att enbart tillåta en viss sorts handel kunna åstadkomma en lämplig lokalisering och miljö för handeln. För att kunna begränsa eller helt förbjuda livsmedelshandel nämns kravet på en lämplig samhällsutveckling.

De nämnda exemplen är dock i sig inte tillräckliga för att handeln ska få begränsas utan skälen måste också ha en viss tyngd. Ett tungt vägande skäl är att övergripande miljömål kan uppnås genom en närmare reglering av handelsändamålet i det enskilda fallet. (jfr [prop. 1996/97:34](#), sid. 17)

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen detaljhandel anges på plankartan med versalt H och ges vid färgläggning av detaljplanen brun färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.8 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstöd för detaljhandel är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Precisering***

Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis H<sub>1</sub> – Handel med livsmedel. En närmare utformning av detaljhandelsområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Det är endast möjligt att precisera detaljhandel om det finns skäl av betydande vikt. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse
H	Detaljhandel (4 kap 5 § p.3)
H <sub>#</sub>	Handel med livsmedel (4 kap 5 § p.3)
H <sub>#</sub>	Handel med skrymmande varor (4 kap 5 § p.3)
H <sub>#</sub>	Detaljhandel utom livsmedel (4 kap 5 § p.3)
H <sub>#</sub>	Detaljhandel utom handel med skrymmande varor (4 kap 5 § p.3)
H <sub>#</sub>	Detaljhandel utom handel med livsmedel och skrymmande varor (4 kap 5 § p.3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/](#)]

---

### På andra webbplatser

[Plan - och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](#)]

[Regeringens proposition 1996/97:34 "Handelsändamålet i detaljplan, m.m." \(länk till annan webbplats\)](#) [[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/handelsandamalet-i-detaljplan-mm_GK0334)

---

### Publikationer

[Dags att handla nu](#) [[/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2004/dags-att-handla-nu-/](#)]

[Planera för handel](#) [[/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2015/planera-for-handel/](#)]



## **J Industri**

Användningen industri inrymmer områden för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Användningen betecknas på plankartan med J.

Med användningen industri avses all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager samt tekniska anläggningar inryms i användningen. Infrastruktur i form av till exempel spårområden som krävs för verksamheterna ingår också. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som kompletterar industriverksamheten. Om kontorsverksamheten till industrin är omfattande bör en kombination av K- Kontor och J- Industri användas och fördelningen dem emellan anges.

DPB - BFS 2014:5 - 4.9 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Produktion**

Användningen inrymmer all slags industriell produktion med undantag av produktion av energi. Produktion av energi som elektricitet och värme ingår istället i användningen E- Tekniska anläggningar.

## **Tekniska anläggningar ingår**

Tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter inom industriområden inryms i ändamålen J- Industri och behöver därför inte betecknas med E.

## **Lager ingår**

I användningen ingår lagring av material och varor. Lager ingår även som komplement till andra användningar.

## **Utbildningsverksamhet**

Användningen S- Skola används för alla typer av skolor. Vissa utbildningar som har koppling till industriverksamhet kan dock tillåtas inom J- Industri.

## **Handel inom industri**

Partihandel, alltså handel som inte riktar sig till enskilda, ingår i användningen. Denna handel kan bedrivas med varor som produceras inom området likväl som med lagervaror. För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan. Vid behov får dock detaljhandel, det vill säga handel som riktar sig till enskilda, och partihandel skiljas åt. Förutsättningarna för detaljhandel och partihandel skiljer sig ofta åt och de olika typerna av handel konkurrerar sällan med varandra. Partihandel ingår framför allt i användningen J – Industri, men kan

även ingå i Z- Verksamheter om den bedrivs med varor som produceras inom området. Detaljhandel ingår inte i J – Industri utan bör istället betecknas H- Detaljhandel eller i C - Centrum. ([jfr prop. 1996/97:34, sid. 16](#))

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 37 §

DPB - BFS 2014:5 - 4.9 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

[Här kan du läsa mer om handel inom H- Detaljhandel](#)

[Här kan du läsa mer om handel inom Z-Verksamheter](#)

## **Drivmedelsförsäljning ingår inte**

Bränslepumpar eller dylikt som betjänar verksamheter inom industriområdet ryms inom användningen. Däremot ingår inte drivmedelsförsäljning till allmänheten, utan betecknas G- Drivmedelsförsäljning.

## **Skyddsavstånd inom detaljplan**

I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en planbestämmelse. Skyddsavstånd regleras istället indirekt genom att planens utformning anpassas till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser. Bedömningen kan grunda sig på verksamhetens karaktär, områdets topografi och den förhärskande vindriktning, men också hur känslig den angränsande användningen är.

Detaljplanen utformas alltså så att den planerade verksamheten möjliggörs genom de planbestämmelser som krävs för att göra platsen lämplig. Det kan handla om lokalisering i förhållande till andra användningar eller om egenskapsbestämmelser för placering av byggnader och anläggningar, tekniska åtgärder eller skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar till eller från omgivningen.

I planbeskrivningen beskrivs närmare vilken typ av verksamhet planen möjliggör.

När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning exempelvis miljöbalken. För de flesta sådana prövningar krävs att åtgärden är planenlig.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versalt J och ges vid färgläggning av detaljplanen blågrå färg.

DPB - BFS 2014:5 - AR 4.1 och 4.9 Boverkets allmänna råd om

planbestämmelser för detaljplan

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstöd för industri är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Precisering***

Om området för industri ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen, få stor betydelse för områdets utformning eller innebära en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras.

Användningen kan även preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis J<sub>1</sub> – Massaindustri. En närmare utformning av industriområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

J	Industri (4 kap 5 § p. 3)
J <sub>#</sub>	Massaindustri (4 kap 5 § p. 3)
J <sub>#</sub>	Lager (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/](#)]

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](#)]

[Proposition 1996/97:34 Handelsändamålet i detaljplan, m.m. \(länk till annan webbplats\)](#) [[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/handelsandamalet-i-detaljplan-mm_GK0334)

## **K Kontor**

Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Användningen betecknas på plankartan med K.

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs.

Exempel på tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering som ingår i användningen är sådan verksamhet som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att tjänster i största möjliga mån utförs utan kundens närvaro. Det kan till exempel handla om advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor.

DPB - BFS 2014:5 - 4.10 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### **Kontor ingår även i andra användningar**

Kontorsverksamhet kan även utgöra ett komplement till andra verksamheter och behöver då inte betecknas som en egen användning utan ingår då i exempelvis J- Industri, H- Detaljhandel och C-Centrum.

### **Hotell ingår inte**

Hotell ingår inte i användningen kontor utan bör betecknas med användningen O- Tillfällig vistelse. Om det är lämpligt med både kontor och hotell så kan en kombination av bestämmelserna användas och fördelningen dem emellan anges.

Om det krävs för att verksamheten ska fungera är det möjligt att i begränsad utsträckning tillåta övernattnings inom kontor. Det kan till exempel vara vid jourtjänstgöring. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål. Övernattningen får inte heller vara av det slag som ingår i användningen O- Tillfällig vistelse.

### **Skolor inom kontor**

Vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan ingå i användningen K- Kontor. Det kan till exempel röra sig om lokaler för Komvux, trafikskolor, olika kurslokaler eller SFI. Högskolor, universitet och liknande där huvudanvändningen är skola bör lokaliseras inom S- Skola. Enstaka delar, till exempel utbildningar i begränsad omfattning, kan dock lokaliseras inom K- Kontor.

## Beteckningar och bestämmelser

Användningen kontor anges på plankartan med versalt K och ges vid färgläggning av detaljplanen brun färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.10 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för kontor är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Precisering*

Det är möjligt att precisera kontor till en specifik användning, däremot finns det oftast inget behov av det. Ska användningen preciseras görs det genom att beteckningen förses med en indexsiffra. En närmare utformning av kontorsområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Exempel*

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

K            Kontor (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/1](#)]

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]

## L Odling och djurhållning

Användningen odling och djurhållning används för områden för alla typer av växtodling, djurhållning, djurvård och begravningsplatser för djur. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår. Användningen betecknas på plankartan med L.

Med odling avses växtodling, till exempel plantskolor, växthus, lantbruk, trädgårds-, koloni- och odlingslotter. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår samt de ekonomibyggnader och liknande som behövs för odlingen.

I djurhållning ingår till exempel djursjukhus, smådjursklinik, stall, stuteri, kennel, 4H- Gård, djurpensionat, hunddagis och liknande. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår samt byggnader som behövs för verksamheten. Det kan ofta vara lämpligt att precisera användningen djurhållning för att tydliggöra syftet med planen och kunna hantera eventuella störningsrisker och skyddsavstånd.

DPB - BFS 2014:5 - 4.11 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### Jordbruk i stor skala

Användningen är främst avsedd att användas för att planlägga odling i mindre skala. Större odlingar och jordbruk kan ingå men planläggs oftast inte.

### Begravning av djur

Inom användningen är begravningsplats för djur tillåten. Begravning av djur ingår även i användningen M- Begravning.

### Verksamhetsanknuten försäljning

Försäljning är enbart tillåtet som ett komplement till användningen. Verksamheter med försäljning som huvudändamål bör betecknas H- Detaljhandel.

[Här kan du läsa mer om handel inom H- Detaljhandel](#)

### Stora publika anläggningar

Stora besöksintensiva anläggningar, så som en travanläggning, som ställer krav på sin omgivning genom exempelvis mer omfattande trafiklösningar ingår inte i användningen utan betecknas R- Besöksanläggningar.

### Bostäder ingår inte

Bostäder ingår inte i användningen även om det krävs för verksamheten. I de fall där det är lämpligt kan användningarna L- Odling och djurhållning



kombineras med B-Bostäder och fördelningen dem emellan anges.

## **Skyddsavstånd inom detaljplan**

Odling och djurhållning kan medföra olägenhet gällande till exempel lukt, allergener och höga ljud. Vid planering i närheten av sådan verksamhet eller vid tillkomst av sådan ny verksamhet behöver detta beaktas.

Läs mer om planering vid djurhållning i Boverkets Vägledning för och invid djurhållning i "Relaterad information".

I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en planbestämmelse. Skyddsavstånd regleras istället indirekt genom att planens utformning anpassas till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser. Bedömningen kan grunda sig på verksamhetens karaktär, områdets topografi och den förhärskande vindriktningen, men också hur känslig den angränsande användningen är.

Detaljplanen utformas alltså så att den planerade verksamheten möjliggörs genom de planbestämmelser som krävs för att göra platsen lämplig. Det kan handla om lokalisering i förhållande till andra användningar eller om egenskapsbestämmelser för placering av byggnader och anläggningar, tekniska åtgärder eller skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar till eller från omgivningen.

I planbeskrivningen beskrivs närmare vilken typ av verksamhet planen möjliggör.

När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning exempelvis miljöbalken. För de flesta sådana prövningar krävs att åtgärden är planenlig.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen odling och djurhållning anges på plankartan med versalt L och ges vid färgläggning av detaljplanen grön färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.11 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelsen på detaljplanen. Lagstödet för odling och djurhållning är PBL 4 kap 5 § p. 3.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

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

## ***Precisering***

Odling och djurhållning är en bred användning och behöver därför ofta preciseras. I en detaljplan kan det till exempel vara olämpligt med odling och djurhållning samtidigt, användningen kan då preciseras. Det kan handla om att området ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen, vilket får stor betydelse för områdets utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis L<sub>1</sub> – Ridskola. En närmare utformning av området regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

### **Beteckning Bestämmelse**

L	Odling och djurhållning (4 kap 5 § p. 3)
L <sub>#</sub>	Odling (4 kap 5 § p. 3)
L <sub>#</sub>	Koloniområde (4 kap 5 § p. 3)
L <sub>#</sub>	Veterinärmottagning (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/]

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]

---

### Publikationer

[Vägledning för planering för och invid djurhållning](#) [/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2011/vagledning-for-planering-for-och-invid-djurhallning/]

## **M Begravning**

Användningen begravn timer inrymmer områden som behövs för begravn timer ändamål. Användningen betecknas på plankartan med M.

Med användningen begravn timer avses den verksamhet och de områden som behövs för alla former av begravn timer. I användningen ingår minneslund och begravn timer plats. Även mindre byggnader som används i sammanhanget som till exempel begravn timer kapell, ceremonilokaler, bårhus, krematorier och servicebyggnader för skötsel ingår i användningen. Även försäljningslokaler för gravprydnader och blommor med mera som fungerar som ett komplement till en begravn timer plats ingår i användningen.

DPB - BFS 2014:5 - 4.12 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Byggnader för religiösa ändamål**

Byggnader för religiösa ändamål så som kyrka, synagoga eller moské ingår inte i användningen. Dessa bör betecknas med R- Besöksanläggning eller C-Centrum beroende på lokalisering. Där det är lämpligt kan användningarna kombineras. Mindre ceremonilokaler kan dock ingå i användningen begravn timer.

## **Begravn timer av djur**

Områden för begravn timer av husdjur ingår i användningen, men eftersom djur inte får begravas på samma begravn timer plats som människor behöver användningen preciseras till att enbart omfatta begravn timer av djur.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versalt M och ges vid färgläggning av detaljplanen lila färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.12 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för begravn timer är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Precisering***

Om begravn timer platsen ska ha en särskild funktion så kan användningen

preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis M<sub>1</sub> – Minneslund. En närmare utformning av begravningsplatsen regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

M	Begravning (4 kap 5 § p. 3)
M <sub>#</sub>	Minneslund (4 kap 5 § p. 3)
M <sub>#</sub>	Begravningsplats för djur (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## N Friluftsliv och camping

Användningen friluftsliv och camping bör användas för områden, anläggningar och byggnader som ska vara till för det rörliga friluftslivet samt campingplatser. Användningen betecknas på plankartan med N.

I de flesta fall behöver områden för det rörliga friluftslivet inte planläggas. Mer anlagda områden kan dock ibland behöva planläggas. I användningen ingår därför alla områden, anläggningar och byggnader som ska vara till det rörliga friluftslivet och som behöver planläggas. Det kan handla om badplatser, anlagda motionsleder, elljusspår och skidbackar. Raststugor, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, omklädningsrum och liknande som behövs för det rörliga friluftslivet ingår också.

I användningen ingår också områden för campingplatser med tillhörande verksamheter. Användningen är endast avsedd för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter. Inom campingen ingår plats för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Även servicebyggander och de byggnader och anläggningar som behövs för driften av campingen ingår. Det kan till exempel vara byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, elstolpar, butiker, restauranger, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser, badplatser och parkering.

DPB - BFS 2014:5 - 4.13 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### Friluftsliv och camping och allmän plats

Planbestämmelsen N – Friluftsliv och camping kan leda till begränsningar av allmänhetens tillgång till området. Beroende på hur bestämmelsen preciseras kan det vara möjligt att stängsla in området eller bedriv avgiftsbelagd verksamhet där. Om kommunen vill vara säker på att allmänheten alltid har tillgång till ett friluftsområde så bör det planeras som allmän plats NATUR med kommunalt huvudmannaskap istället för kvartersmark N- Friluftsliv och camping.

[Här kan du läsa mer om NATUR inom allmän plats](#)

### Campingstugor ingår inte

För att kunna fungera tillsammans med det rörliga friluftslivet är camping inom N- Friluftsliv och camping endast avsedd för enkelt flyttbara enheter och de servicebyggnader som behövs för verksamheten. Ingen form av uthyrning av campingstugor ingår i användningen. Detta ingår istället i O- Tillfällig vistelse. Om det inom vissa delar av en camping är lämpligt att uppföra campingstugor så måste dessa områden alltså betecknas med O – Tillfällig vistelse och preciseras till O<sub>1</sub>- Campingstugor. Vill kommunen tillåta både camping och campingstugor behöver N- Friluftsliv och camping och O- Tillfällig vistelse kombineras.

## **Inte möjligt att reglera säsongvis**

Inom en detaljplan måste marken vara lämplig för ett ändamål under hela året. Det är därför inte möjligt att reglera att en verksamhet enbart får sträcka sig över en viss tid på året. Det är till exempel inte möjligt att planera för camping som används under sommarmånaderna i ett område som översvämmas under andra delar av året. Detta trots att platsen alltså är lämplig under den del av året som campingverksamheten är aktuell.

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 4 §

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen friluftsliv och camping anges på plankartan med versalt N och ges vid färgläggning av detaljplanen grön färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.13 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för användningen friluftsliv och camping är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Precisering***

Om ett område för friluftsliv och camping ska ha en särskild funktion så kan användningen preciseras. Det kan handla om att området ska inrymma en verksamhet som kommer dominera användningen, vilket får stor betydelse för områdets utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan. Det kan till exempel ofta vara lämpligt att med precisering särskilja camping från andra friluftsområden.

Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis N<sub>1</sub>- Skidanläggning. En närmare utformning av området för friluftsliv och camping regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan



## *Exempel*

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

### **Beteckning Bestämmelse**

N	Friluftsliv och camping (4 kap 5 § p. 3)
N#	Badplats (4 kap 5 § p. 3)
N#	Friluftsliv, ej camping (4 kap. 5 § p.3)
N#	Camping

### **RELATERAD INFORMATION**

---

#### **Boverkets författningssamling**

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/](http://sv.lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/)]

---

#### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]

## O Tillfällig vistelse

Användningen tillfällig vistelse används för områden med alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Användningen betecknas på plankartan med O.

Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

DPB - BFS 2014:5 - 4.14 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter, ofta utanför bostaden. Verksamheten i sig är varaktig, medan övernattningarna är av icke varaktig karaktär. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

## Skillnad mellan tillfällig vistelse och bostäder

Det kan vara svårt att avgöra var gränsen går mellan tillfällig vistelse och bostäder, det vill säga boende med varaktig karaktär. Eftersom boende är svårdefinierat är det oftast enklare att definiera var gränsen för tillfällig vistelse går. Det avgörande vid bedömningen är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas. Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Vid bedömningen saknar det normalt sett betydelse om lokalerna där verksamheten ska bedrivas har utformats och utrustats så att de klarar lagstiftningens krav avseende bostäder. Detta innebär att ett hotell som i sina rum har samtliga bostadsfunktioner ändå inte utgör en bostad eftersom syftet med hotell är att erbjuda tillfällig övernattning.

Det är tillåtet att i begränsad omfattning hyra ut sängar eller enstaka rum inom B-Bostäder. Omfattningen får dock inte vara sådan att användningen får en ny inriktning. I ett rättsfall hade ett bostadshus börjat användas som bed & breakfast. Domstolen bedömde att eftersom verksamheten tog upp hela det tidigare bostadsutrymmet i byggnaden och att omgivningspåverkan kunde förväntas bli förändrad, var användningen inte längre att betrakta som boende. ([MÖD P 2014-11-28, mål nr P 4072-14](#))

## Förläggingsboende ingår

Inom användningen ingår olika typer av förläggingsboenden så som internat eller elevhem på skolor, logement inom militären, härbärgen eller liknande. I

användningen ingår även anläggningsboenden för asylsökanden och genomgångsboenden i form av förlägningsboende för nyanlända som sökt asyl, fått uppehållstillstånd och ännu inte fått ett eget boende. Dessa verksamheter är varaktiga men boendet erbjuds under en begränsad tid och ska därför ses som en tillfällig vistelse. I de fall då kommunen planlägger för genomgångsbostäder men utformar dessa som vanliga lägenheter är det lämpligt att kombinera B – Bostad och O – Tillfällig vistelse. Detta gör planen mer flexibel så att lägenheterna vid framtida behov kan användas som permanenta bostäder.

## **Campingstugor ingår i användningen**

Camping ingår i N- Friluftsliv och camping medan uthyrning av campingstugor ingår i O- Tillfällig vistelse. I användningen ingår servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för driften av stuguthyrningen. Det kan till exempel vara byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, butiker, restauranger, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser, badplatser och parkering. Vill kommunen tillåta både camping och campingstugor behöver N- Friluftsliv och camping och O- Tillfällig vistelse kombineras.

## **Övernattning i samband med idrottsevenemang**

Övernattning i till exempel gymnastiksal i samband med idrottsevenemang eller liknande är inte detsamma som O- Tillfällig vistelse utan kan förekomma inom flera användningar. Till skillnad från tillfällig vistelse är denna typ av övernattning inte en varaktig verksamhet och prövas inte mot kraven i plan- och bygglagen, PBL.

## **Tillfällig vistelse kan ingå i andra användningar**

Hotell, vandrarhem och liknande kan även ingå i C- centrum eller i R- Besöksanläggningar om de tillhör besöksanläggningen.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen anges på plankartan med versalt O och ges vid färgläggning av detaljplanen orange färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.14 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för tillfällig vistelse är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Precisering***

Om området för tillfällig vistelse ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen, får stor betydelse för områdets utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis O<sub>1</sub>- Campingstugor. En närmare utformning av området för tillfällig vistelse regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

### **Beteckning Bestämmelse**

- |    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| O  | Tillfällig vistelse (4 kap 5 § p. 3) |
| O# | Konferensanläggning (4 kap 5 § p. 3) |
| O# | Hotell (4 kap 5 § p. 3)              |
| O# | Förläggingsboende (4 kap 5 § p. 3)   |

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan - och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## **P Parkering**

Användningen parkering används för områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar. Användningen betecknas på plankartan med P.

Parkering används i de fall parkering av fordon eller en parkeringsanläggning utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen inrymmer även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk, även verksamheter som är knutna till användningen så som möjlighet till att tvätta fordon och enstaka laddstationer för elfordon eller liknande.

DPB - BFS 2014:5 - 4.15 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Parkeringsplatser som ligger på allmän plats bör betecknas med P-PLATS.

[Här kan du läsa mer om parkeringsplats inom allmän plats](#)

## **Parkering ingår även i andra användningar**

Ofta kan parkering ingå i andra användningar. Det kan vara om det behövs för att verksamheten ska fungera eller som ett komplement till den huvudsakliga användningen. Det kan till exempel vara inom R- Besöksanläggningar, B- Bostäder och H- Detaljhandel. Inom en sådan användning är det möjligt att med egenskapsbestämmelse bestämma var parkeringen ska placeras.

## **Drivmedelsförsäljning och fordonsservice ingår inte**

Drivmedelsförsäljning och mindre verkstäder ingår inte i användningen utan räknas till användningen G- Drivmedelsförsäljning. Inte heller fordonsservice ingår utan ska betecknas Z- Verksamheter.

## **Ställplats för husbil**

Enklare ställplatser för husbil ingår i parkering. Om tanken är att det ska finnas ytterligare service än det som kan förväntas av en vanlig parkering är det istället lämpligt att använda, O-Tillfällig vistelse.

## **Parkering som tredimensionell fastighet**

För att kunna bilda en självständig tredimensionell fastighet för till exempel ett underjordiskt garage, måste kommunen i detaljplanen kombinera P-Parkering med den eller de andra tillåtna användningarna. Saknas en sådan kombination av bestämmelser kan garaget inte utgöra en egen fastighet.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen parkering anges på plankartan med versalt P och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.15 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelsen på detaljplanen. Lagstödet för parkering är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Precisering***

Om parkeringsområdet ska ha en särskild funktion så kan användningen preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis P<sub>1</sub> – Ställplats för husbilar. En närmare utformning av parkeringsområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

P	Parkering (4 kap 5 § p. 3)
P#	Parkeringshus (4 kap 5 § p. 3)
P#	Cykelparkering (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)



## R Besöksanläggningar

Användningen besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. Användningen betecknas på plankartan med R och bör alltid preciseras med vad som avses.

Med användningen besöksanläggningar avses all besöksintensiv verksamhet. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Användningen är bred då gränserna mellan sådana verksamheter ofta är flytande, samtidigt som de har liknande behov och krav på kommunikationer och tillgänglighet.

I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

DPB - BFS 2014:5 - 4.16 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### Kulturella besöksanläggningar

Områden eller byggnader för kulturella ändamål av olika slag ingår i användningen. Det kan till exempel vara museer, folkparker, konsthall och liknande verksamheter. Användningen omfattar även större besöksanläggningar som exempelvis nöjesparker, konserthus, teatrar och mässhallar.

### Idrotts- och sportanläggningar

Idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader ingår i användningen. Det kan till exempel vara idrottsplats, sporthall, simhall, ridhus, travanläggningar, golfbana och skjutbana. Motionsslingor, skidspår och andra liknande anläggningar kan ingå, men kan även betecknas N- Friluftsliv och camping.

### Byggnader för religiösa ändamål

I användningen ingår byggnader för religiösa ändamål. Exempel på byggnader för religiösa ändamål är kyrka, synagoga eller moské. I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera vilken typ av byggnad som ska tillåtas då omgivningspåverkan är densamma oavsett vilken religion som utövas.

### Tillfällig vistelse kan ingå

Hotell, vandrarhem och liknande som är avsett för tillfällig vistelse ingår också om de tillhör besöksanläggningen. Däremot ingår inte camping och områden för det rörliga friluftslivet i användningen utan betecknas N- Friluftsliv och

camping.

## **Besöksanläggning och handel**

I användningen ingår viss handel som kompletterar användningen, till exempel mindre butiker och biljettförsäljning. Om syftet med verksamheten främst är handel bör H- Detaljhandel användas.

[Här kan du läsa mer om handel inom H- Detaljhandel](#)

## **Kommunikationer och tillgänglighet**

I planeringen av besöksintensiv verksamhet behöver kommunen beakta och planera för att det ska vara enkelt ta sig till platsen med hjälp av olika transportmedel. Hög trafikintensitet under korta tidsintervaller och behov av goda angöringsmöjligheter för personbilar, bussar och leveranser innebär att trafiklösningen är särskilt viktig att tänka på.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen besöksanläggningar anges på plankartan med versalt R och ges vid färgläggning av detaljplanen orange färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 och 4.16 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för besöksanläggningar är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Precisering***

Med hänsyn till eventuell omgivningspåverkan bör användningen besöksanläggningar alltid preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis R<sub>1</sub> – Golfbana. En närmare utformning av området regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om

planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

R Besöksanläggningar (4 kap 5 § p. 3)

R# Konserthus (4 kap 5 § p. 3)

R# Naturum (4 kap 5 § p. 3)

R# Motorsport (4 kap 5 § p. 3)

#### **RELATERAD INFORMATION**

---

##### **Boverkets författningssamling**

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

---

##### **På andra webbplatser**

[Plan - och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## **S Skola**

Användningen skola används för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. Användningen betecknas på plankartan med S.

Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

DPB - BFS 2014:5 - 4.17 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### **Yrkesinriktade skolor**

Yrkesinriktade skolor ingår i användningen. Utbildningar med praktiska inslag kan också ingå i andra användningar. Till exempel kan utbildningar inom frisör, kock och bageri ingå i C- Centrum. Utbildningar med behov av stort utrymme eller viss omgivningpåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan även ingå i användningarna J- Industri eller Z- Verksamheter.

### **Skolor utan behov av friyta**

Vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan även ingå i användningarna C- Centrum eller K- Kontor. Det kan till exempel röra sig om lokaler för Komvux, trafikskolor, olika kurslokaler eller SFI. Högskola, universitet och liknande där huvudanvändningen är skola bör lokaliseras inom S- Skola. Enstaka delar, till exempel utbildningar i begränsad omfattning, kan dock lokaliseras inom C- Centrum eller K- Kontor.

### **Skola med övernattnig**

Vid planläggning av skolor där vissa eller alla elever bor på skolan, så som vissa idrottsgymnasier, naturbruksgymnasier eller folkhögskolor bör S- Skola kombineras med O- Tillfällig vistelse. Anledningen till att användningen tillfällig vistelse bör användas för den här typen av boende är att boendet inte är av varaktig karaktär. Boende i form av internat eller elevhem erbjuds endast under utbildningstiden. Rör det sig däremot om boende av varaktig karaktär inom skolområdet bör kombinationen S- Skola och B- Bostäder användas.

### **Utemiljön vid skolor och förskolor**

Boverket har tagit fram vägledning om hur man i detaljplaneringen kan tillgodose barns och ungas behov av friytor för lek och utevistelse och hantera utemiljöer vid skola, förskola och fritidshem.

Läs mer om barn och ungas utemiljöer i "Relaterad information".

## Beteckningar och bestämmelser

Användningen skola anges på plankartan med versalt S och ges vid färgläggning av detaljplanen röd färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.17 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för skola är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Precisering*

Skoloråden behöver sällan preciseras till sin användning. Andra regelsystem styr exempelvis behovet av lokaler för den obligatoriska skolan. Användningen kan preciseras när kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion, till exempel förskola. Det kan även vara lämpligt att precisera användningen i de fall utemiljön inte lämpar sig för förskola eller grundskola, men gymnasieskola och vuxenutbildning är lämpligt. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis S<sub>1</sub> - Förskola. En närmare utformning av skolområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

S	Skola (4 kap 5 § p. 3)
S <sub>#</sub>	Förskola (4 kap 5 § p. 3)
S <sub>#</sub>	Gymnasium (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### På PBL kunskapsbanken

[Barn och ungas utemiljöer \[/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/barn-och-ungas-utemiljoer/\]](#)

---

### Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

[FRI - BFS 2015:1 \[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/fri---bfs-20151/\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[/http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[/http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

---

### Publikationer

[Gör plats för barn och unga! \[/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2015/gor-plats-for-barn-och-unga1/\]](#)

## T Trafik

Användningen trafik används för områden för väg- och spårtrafik samt vägreservat. Användningen betecknas på plankartan med T.

I användningen trafik ingår all trafik, godstrafik och räddningstjänst som ska finnas på kvartersmark. Till detta hör trafik med järnväg, bil, buss, taxi, utryckningsfordon, bergbana, linbana med mera. Till användningen räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas både för verksamhetens drift och för service till resenärer. Det kan till exempel vara brandstation och garage för andra utryckningsfordon, magasin, verkstäder, lastanordningar och tågstationer. På stationsområden får dessutom finnas småbutiker, resebyråer och liknande som ger service åt resenärer.

Beteckningen T- Trafik kan även användas för vägreservat.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 4.18 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Tekniska anläggningar kan ingå

Tekniska anläggningar som krävs för verksamhetens drift ingår i användningen och behöver inte betecknas E – Tekniska anläggningar.

## Område för räddningstjänst och utryckningsfordon

I användningen ingår område för räddningstjänst och utryckningsfordon, till exempel ambulans- eller brandstation. Komplement till verksamheten så som övningsområde, garage och kontor ingår i användningen. Även personalutrymmen som omklädningsrum, gym och gemensamma utrymmen ingår. Inom den här typen av verksamhet är det tillåtet med övernattnings i begränsad utsträckning. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål.

## Trafikanläggningar kan rymmas inom andra användningar

De verksamheter som nämnts ovan planeras företrädesvis som T-Trafik. Flera av verksamheterna kan också, beroende på dess omfattning, ingå i andra användningar. En mindre väntsal kan till exempel placeras på en allmän plats, ett busstorg eller en omstigningsplats kan vara centrumändamål och bussverkstäder kan placeras inom Z- Verksamheter. Större anläggningar som brandstationer, bussterminaler och tågstationer planeras dock som T-trafik.

Områden för allmän trafik ingår inte i användningen T trafik utan bör utgöra allmän plats och betecknas med VÄG eller GATA.

[Här kan du läsa mer om VÄG inom allmän plats](#)

[Här kan du läsa mer om GATA inom allmän plats](#)

## Vägreservat

Ett område som ska utgöra väg eller gata inom allmän plats i framtiden, men som inte avses att bli utförd under innevarande detaljplans genomförandetid, kan redovisas som kvartersmark med beteckningen T- Trafik, som ett så kallat vägreservat. Det föreligger då inte någon utbyggnadsskyldighet för kommunen eller Trafikverket under planens genomförandetid och området är samtidigt skyddat från att bebyggelse uppförs inom det. Om marken är i enskild ägo kan vissa lösenregler aktualiseras.

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

Utbyggnad av vägen eller gatan bör inte ske förrän området i en ny detaljplan har redovisats som allmän plats.

För att möjliggöra för fortsatt verksamhet och att marken ska brukas på ett meningsfullt sätt kan kommunen under genomförandetiden ange en tidsbegränsad tillfällig användning inom vägreservatet, till exempel L<sub>1</sub>- Odling. Tiden för den tillfälliga användningen är begränsad till högst tio år efter att planens genomförandetid börjar gälla, men är möjlig att förlänga. Bestämmelser om tillfällig användning innebär normalt en förmån för markägaren och det förutsätts därför att sådana bestämmelser inte används om markägaren motsätter sig det. För ett vägreservat där en tillfällig användning tillåts är det först när den tillfälliga användningen upphör som det blir aktuellt med inlösensskyldighet för kommunen. Utbyggnad av vägen eller gatan är sedan möjlig när området i en ny detaljplan har redovisats som allmän plats. Om utbyggnad av vägen eller gatan behöver ske innan genomförandetiden har gått ut är det endast möjligt om någon fastighetsägare som berörs inte motsätter sig det. (jfr [prop. 1985/86:1 s. 585](#))

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 26-29 §§

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Skyddsavstånd

I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en planbestämmelse. Skyddsavstånd regleras istället indirekt genom att planens utformning anpassas till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser. Bedömningen kan grunda sig på verksamhetens karaktär, områdets topografi och den förhärskande vindriktningen, men också



hur känslig den angränsande användningen är.

Detaljplanen utformas alltså så att den planerade verksamheten möjliggörs genom de planbestämmelser som krävs för att göra platsen lämplig. Det kan handla om lokalisering i förhållande till andra användningar eller om egenskapsbestämmelser för placering av byggnader och anläggningar, tekniska åtgärder eller skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar till eller från omgivningen.

I planbeskrivningen beskrivs närmare vilken typ av verksamhet planen möjliggör.

När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning exempelvis miljöbalken. För de flesta sådana prövningar krävs att åtgärden är planenlig.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen trafik anges på plankartan med versalt T och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelsen på detaljplanen. Lagstöd för trafik är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## ***Precisering***

Trafikområden innehåller många olika funktioner och behöver därför ofta preciseras. Det kan handla om att området ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen, vilket får stor betydelse för områdets utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis T<sub>1</sub> – Järnvägstrafik. En närmare utformning av trafikområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Om kommunen upprättar ett vägreservat görs det med en precisering. Om vägreservatet innebär att det är tillåtet med tidsbegränsad tillfällig användning anges den tillfälliga användningen inom klammer.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om

planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

[Här kan du läsa mer om tillfällig användning](#)

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

T	Trafik (4 kap 5 § p. 3)
T#	Järnvägstrafik (4 kap 5 § p. 3)
T#	Vägreservat (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5](#) [[/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/1](#)]

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)]

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)]

## V Hamn

Användningen hamn används för områden för sjötrafik och hamnverksamhet. Även kompletterande handel och service ingår. Användningen betecknas på plankartan med V.

Hamn kan omfatta allt från småbåtshamnar till stora färjeterminaler och industrihamnar. Med användningen hamn avses all den verksamhet som hör till sjötrafik och hamnverksamhet och som är förlagd till land, till exempel kajer, transportanordningar, terminalbyggnader, magasin, fyrrar och lotsbyggnader. Användningen kan även omfatta anläggningar i, på eller under vatten som ansluter till hamnverksamheten på land, som till exempel bryggor eller dockor. Kompletterande handel och service ingår också.

DPB - BFS 2014:5 - 4.19 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Utfyllnad i vatten

I de fall då hamnområdet sträcker sig ut över vatten är det tillåtet med utfyllnad, dock först efter prövning enligt miljöbalkens regler. Om utfyllnad inte ska vara tillåtet behöver bestämmelsen preciseras till en användning som innebär att utfyllnad inte blir aktuellt, till exempel V<sub>1</sub> – Bryggor eller V<sub>2</sub> – hamnbassäng.

## Småbåtshamn inom hamn eller vattenområde

En småbåtshamn kan ingå i både V- Hamn och W- Vattenområde. Storleken på småbåtshamnen är avgörande för vilken användning som bör användas. Mindre hamnar där karaktären av öppet vatten finns kvar kan rymmas inom vattenområde men bör preciseras till W<sub>1</sub> – Småbåtshamn. Större anläggningar bör betecknas V – Hamn och kan preciseras till V<sub>1</sub> – Småbåtshamn.

[Här kan du läsa mer om Användning av vattenområde](#)

## Handel och service

I användningen hamn inryms även kompletterande handel och service. Det kan till exempel handla om en färjeterminals behov av handel och service i form av kiosker, restauranger, caféer och olika typer av affärer och butiker för försäljning av presenter, kläder, böcker med mera. Även vanligt förekommande service som växlingskontor och uthyrning av båt, bil eller cyklar ingår i användningen.

I vissa fall kan det vara lämpligt att kombinera användningarna V- Hamn och H- Detaljhandel och fördelningen mellan dem anges. Det gäller exempelvis för ett kajstråk där handeln inte är tänkt att vara av kompletterande karaktär. I de fall det planeras för mer omfattande handel är det lämpligt att istället använda beteckningen H- Detaljhandel.

## **Kontor, hotell och konferensanläggningar**

Kontor som kopplas till hamnverksamheten ingår i användningen. Kontor för verksamhet som inte har koppling till hamnverksamheten ingår inte utan betecknas K- Kontor.

Hotell och konferensanläggningar ligger ofta i direkt anslutning till exempelvis färjeterminaler men ingår inte i användningen. Dessa betecknas istället med O- Tillfällig vistelse.

## **Hamn och industriverksamhet**

Industriverksamheter som har koppling till hamnen och vattnet, till exempel varv, oljehamnar och containerterminaler ingår i användningen. För andra industrier som lokaliseras i anslutning till ett hamnområde men som inte har koppling till hamnverksamheten är det lämpligt att kombinera användningarna V- Hamn och J- Industri och ange fördelningen mellan dem.

## **Tekniska anläggningar i anslutning till hamnen**

Tekniska anläggningar som har samband med hamnverksamheten ingår i användningen när de är lokaliserade i eller i anslutning till hamnområdet. Sådana anläggningar som är lokaliserade längre ifrån hamnen betecknas istället E- Tekniska anläggningar.

## **Öppet vatten ingår inte i användningen**

Öppet vatten som inte ska vara tillgängligt för olika anläggningar för hamnverksamheten ingår inte i användningen. Detta betecknas istället W – Vattenområde om det planläggs.

## **Skyddsavstånd inom detaljplan**

Hamnverksamhet innebär ofta omgivningspåverkan bland annat i form av buller, det kan även handla om risker vid hantering av gods. Detta påverkar möjligheterna att använda områdena omkring hamnen vilket man behöver ta hänsyn till i planeringen.

I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en planbestämmelse. Skyddsavstånd regleras istället indirekt genom att planens utformning anpassas till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av hur störningskänslig den planerade användningen är eller vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser. Bedömningen kan grunda sig på verksamhetens karaktär, områdets topografi och den förhärskande vindriktningen, men också hur känslig den angränsande användningen är.

Detaljplanen utformas alltså så att den planerade verksamheten möjliggörs genom de planbestämmelser som krävs för att göra platsen lämplig. Det kan handla om lokalisering i förhållande till andra användningar eller om egenskapsbestämmelser för placering av byggnader och anläggningar, tekniska åtgärder eller skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar till eller från omgivningen.

I planbeskrivningen beskrivs närmare vilken typ av verksamhet planen möjliggör.

När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning exempelvis miljöbalken. För de flesta sådana prövningar krävs att åtgärden är planerlig.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen hamn anges på plankartan med versalt V och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.19 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelsen på detaljplanen. Lagstödet för hamn är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Precisering***

Om hamnområdet ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen, får stor betydelse för områdets utformning eller innebär en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras.

Användningen kan även preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis V<sub>1</sub> – Varv. En närmare utformning av hamnområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om

planbestämmelser för detaljplan

### **Exempel**

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

V	Hamn (4 kap 5 § p. 3)
V#	Färjeterminal (4 kap 5 § p. 3)
V#	Industrihamn (4 kap 5 § p.3)
V#	Småbåtshamn (4 kap 5 § p.3)

#### **RELATERAD INFORMATION**

---

##### **Boverkets författningssamling**

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

---

##### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Z Verksamhetsområde

Användningen verksamheter används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Användningen betecknas på plankartan med Z.

Användningen Z- verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

DPB - BFS 2014:5 - 4.20 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### Handel inom verksamheter

För att inte motverka en effektiv konkurrens är huvudregeln att handel inte får begränsas genom regleringar i detaljplan. Vid behov får dock partihandel, det vill säga handel som inte riktar sig till enskilda, och detaljhandel skiljas åt. Förutsättningarna för detaljhandel och partihandel skiljer sig ofta åt och de olika typerna av handel konkurrerar sällan med varandra.

Partihandel ingår framför allt i användningen J – Industri, men kan även ingå i Z- Verksamheter om den bedrivs med varor som produceras inom området. Detaljhandel ingår framför allt i H- Detaljhandel. Inom Z- Verksamheter är detaljhandel tillåten som handel med skrymmande varor eftersom sådan handel har en liknande karaktär och omgivningspåverkan som övriga verksamheter som ingår i användningen. Även viss försäljning till enskilda av varor som producerats inom området kan ingå. Användningen är alltså inte avsedd för externa köpcentrum eller liknande.

(jfr [prop. 1996/97:34](#), sid. 16)

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 37 §

För att få särskilja handel med skrymmande varor från annan typ av



detaljhandel krävs att det i en särskild utredning visats att det finns skäl av betydande vikt. Eftersom handel med skrymmande varor ingår i användningen Z – Verksamheter krävs alltså alltid en sådan utredning för att använda denna bestämmelse utan precisering. Om kommunen inte gjort en särskild utredning eller om en sådan utredning visar att det inte finns skäl av betydande vikt måste handel med skrymmande varor uteslutas ur användningen, Z<sub>1</sub> – Verksamheter utom handel med skrymmande varor.

[Här kan du läsa mer om handel inom H- Detaljhandel](#)

[Här kan du läsa mer om handel inom J- Industri](#)

### ***Särskild utredning***

För att skilja ut handel med skrymmande varor från annan typ av detaljhandel krävs alltså en särskild utredning, varuförsörjningsplan eller motsvarande som styrker att det finns skäl av betydande vikt. En sådan utredning ska tydligt redovisa behovet och konsekvenserna av en begränsning. Det är alltså inte tillräckligt att enbart utreda de vanliga planeringsfrågorna så som behovet av en handelsetablering och frågor om trafik, parkering och miljö. (jfr [prop. 1996/97:34](#), sid. 16)

Utredningen behöver täcka ett större område än ett enskilt detaljplaneområde. Kommunen behöver alltså utreda vad som krävs för att skapa en totalt sett ändamålsenlig handelsstruktur. Detta kan göras i samband med översiktsplaneringen eller i en särskild handelsutredning för en del av kommunens yta.

### ***Skäl av betydande vikt***

Förarbetena ger liten vägledning i vad som avses med skäl av betydande vikt och som innebär att en begränsning av handeln kan tillåtas. Som några exempel nämns möjligheten att åstadkomma en för konsumenterna lämplig butiksstruktur, hänsyn till omgivningen samt kvartersmarkens och bebyggelsens lämpliga utformning i det aktuella fallet.

Vad gäller handel med skrymmande varor framhålls i förarbetena kravet på stora parkeringsplatser och att genom att enbart tillåta en viss sorts handel kunna åstadkomma en lämplig lokalisering och miljö för handeln.

De nämnda exemplen är dock i sig inte tillräckliga för att handeln ska få begränsas utan skälen måste också ha en viss tyngd. Ett tungt vägande skäl är att övergripande miljömål kan uppnås genom en närmare reglering av handelsändamålet i det enskilda fallet. (jfr [prop. 1996/97:34](#), sid. 17)

### **Försäljning och hantering av drivmedel ingår inte**

Drivmedelsförsäljning och annan hantering av drivmedel ingår inte i användningen. Drivmedelsförsäljning bör betecknas G- Drivmedelsförsäljning. Verksamheter som kräver bränslepumpar eller dylikt lokaliseras inom J-

industri.

## **Begränsad omgivningspåverkan**

Inom Z- Verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Verksamheter med större påverkan bör lokaliseras inom J-Industri. Det finns ingen tydlig gräns mellan vad som ryms inom J-Industri eller inom Z-Verksamheter, utan det är en bedömning som kommunen behöver göra från fall till fall och vilka förutsättningar som finns på platsen.

## **Skyddsavstånd inom detaljplan**

I en detaljplan är det inte lämpligt att reglera skyddsavstånd genom måttangivelser i en planbestämmelse. Skyddsavstånd regleras istället indirekt genom att planens utformning anpassas till de specifika förhållandena på platsen. I varje enskilt fall måste kommunen göra en bedömning av hur störningskänslig den planerade användningen är eller vilken omgivningspåverkan den har. Denna bedömning måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser. Bedömningen kan grunda sig på verksamhetens karaktär, områdets topografi och den förhärskande vindriktningen, men också hur känslig den angränsande användningen är.

Detaljplanen utformas alltså så att den planerade verksamheten möjliggörs genom de planbestämmelser som krävs för att göra platsen lämplig. Det kan handla om lokalisering i förhållande till andra användningar eller om egenskapsbestämmelser för placering av byggnader och anläggningar, tekniska åtgärder eller skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar till eller från omgivningen.

I planbeskrivningen beskrivs närmare vilken typ av verksamhet planen möjliggör.

När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning exempelvis miljöbalken. För de flesta sådana prövningar krävs att åtgärden är planenlig.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Användningen verksamheter anges på plankartan med versalt Z och ges vid färgläggning av detaljplanen beige färg.

DPB - BFS 2014:5 - 4.1 & 4.20 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Lagstodet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstodet för verksamheter är PBL 4

kap 5 § p. 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Precisering***

Om området ska ha en särskild funktion som kommer dominera användningen eller får stor betydelse för områdets utformning så kan användningen preciseras. Användningen kan även preciseras om kommunen vill avgränsa användningen till en specifik funktion för att undvika störningar. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis  $Z_1$  - Bilprovning. En närmare utformning av området regleras med egenskapsbestämmelser.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses med kvartersmarken.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

Z	Verksamheter (4 kap 5 § p. 3)
$Z_{\#}$	Verksamheter utom handel med skrymmande varor (4 kap 5 § p. 3)
$Z_{\#}$	Verkstäder (4 kap 5 § p. 3)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan - och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Användning av vattenområde

Bestämmelsen vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller för områden där kommunens avsikt med planeringen är att karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Om det finns vattenområden inom en detaljplan ska de alltid avgränsas och användningen ska anges. Användning av vattenområde betecknas med W på plankartan.

Enligt plan- och bygglagen, PBL, ska användningen och utbredningen av ett vattenområde alltid anges i en detaljplan. Bestämmelsen W - Vattenområde bör bara användas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten ska behållas. Det kan handla om friluftsbad, småbåtshamn eller anläggningar för vattenförsörjning. Syftet med bestämmelserna är att avgränsa vattenområden från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet eller för att trygga vattnets användbarhet för verksamheter som är placerade i vatten och där karaktären av öppet vatten ska behållas.

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

DPB - BFS 2014:5 - 5.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Vad kan ingå i vattenområde

Om ett vattenområde ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera enligt de regler som gäller på platsen så räcker det med att använda bestämmelsen W - Vattenområde. Enligt regelverk som gällde innan äldre plan- och bygglagen var bestämmelser för vattenområden en form av specialområde. Dessa var i stort sett begränsade till att hålla vattenområdet fritt från störande ingrepp. Vid införandet av äldre plan- och bygglagen blev vattenområden en egen områdeskategori. I förarbetena till lagen förklarades att ändringen inte syftade till någon förändring av tidigare praxis.

PBL ger också möjlighet att reglera byggande i vatten. Inom W - Vattenområde handlar det om verksamheter som innebär att karaktären av öppet vatten finns kvar. Några verksamheter som kan vara möjliga eftersom de kräver vattenkontakt för sin funktion är till exempel idrotts- och friluftsanläggningar, energiproduktion, vattenverk, avloppsrecipient med mera. Alla permanenta anordningar under, i eller över vattnet måste preciseras i planen och förutsätter prövning enligt miljöbalkens regler för att genomföras. (jfr [prop. 1985/86:1](#) sid. 562 och 156–157)

## Kvartersmark eller allmän plats på vatten

Verksamheter och användningar som placeras på, i eller över vatten men där karaktären av öppet vatten inte ska finnas kvar, bör anges som kvartersmark eller allmän plats. Ett exempel kan vara en byggnad för museum som byggs ut över vatten, vilket då planläggs som kvartersmark R. Motsvarande gäller för

bostäder som planläggs på vatten, det anges då som kvartersmark B för bostäder. Tidigare har verksamheter och användningar som placerats på vatten ofta angetts som vattenområde och preciserats med en beteckning som motsvarar en kvartersmarksbeteckning, till exempel WB - Bostäder på vatten. Detta har uppfattats som otydligt.

Om vatten planläggs som kvartersmark eller allmän plats betyder det att planen tillåter utfyllnad, dock först efter prövning enligt miljöbalkens regler. Om utfyllnad inte ska vara tillåten krävs det att användningen preciseras till en användning som innebär att utfyllnad inte blir möjlig. Till exempel kan C – Centrum preciseras till C<sub>1</sub> – Flytande restaurang.

## **Småbåtshamn inom hamn eller vattenområde**

En småbåtshamn kan ingå i både W-Vattenområde och V- Hamn. Syftet och storleken med småbåtshamnen är avgörande för vilket som används. Mindre hamnar där karaktären av öppet vatten finns kvar kan rymmas inom vattenområde men bör preciseras till W<sub>1</sub> – Småbåtshamn. Större anläggningar och anläggningar där syftet är att allmänheten kan stängas ute bör däremot betecknas V – Hamn och kan preciseras till V<sub>1</sub> – Småbåtshamn.

## **Användning på is**

Vissa användningar av vattenområden kan vara aktuella enbart på is, som exempelvis landningsbana för flygplan, vinterväg, testbanor, skoterled, hästsportbana. Den alternativa användningen bör anges med en precisering, till exempel W<sub>1</sub> – Väg på is.

## **Markåtkomst, ersättning, iordningställande**

För vattenområden finns inte några regler om markåtkomst och ersättning liknande de som gäller för allmän plats och kvartersmark. Det finns därmed inte heller några regler i PBL om skyldighet för kommunen att iordningställa anläggningar inom ett vattenområde eller att lösa in området.

## **Beteckningar**

Vattenområde betecknas på plankartan med versalt W och ges vid färgläggning av detaljplanen blå färg.

Varje planbestämmelse som används ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i fjärde kapitlet PBL. Lagstödet för användning av vattenområde bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för alla användningar inom vattenområde är PBL 4 kap 5 § 3.

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

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Enbart precisering – inga egenskapsbestämmelser**

Om det behövs kan användningsbestämmelser för vattenområde preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, till exempel W<sub>1</sub> - Småbåtshamn.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 5.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

I PBL finns det endast stöd för att ange användning av vattenområden. Boverket tolkar detta som att det inte finns stöd för att ange egenskapsbestämmelser för vattenområden. Det innebär att mer detaljerad reglering behöver ske genom precisering av användningsbestämmelsen. Kommunen måste då vara noga med att den precisering som görs inte blir för detaljerad utan går att motivera med hänsyn till planens syfte.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

## **Olika användningskategorier i skilda plan**

I vissa fall kan det finnas behov av att ange olika användningskategorier, det vill säga allmän plats, kvartersmark och vattenområde, för skilda plan i en detaljplan. Det kan till exempel handla om att kvartersmark behöver överlappa allmän plats eller vattenområde. Det är då möjligt att reglera så att olika användningar gäller i olika nivåer.

För att särskilja olika användningskategorier från varandra i olika plan används parenteser. Den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och styr färgläggningen på plankartan. Sekundära användningar anges inom parentes. Egenskapsbestämmelser som hör till en sekundär användning bör på plankartan sättas inom samma parentes som användningen de hör till. I listan med planbestämmelser redovisas de separat inom parentes.

Ett genomförande av en detaljplan med användningskategorier i skilda plan förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. Vid genomförandet kommer den huvudsakliga användningen att vara en traditionell fastighet som urholkas av ett tredimensionellt utrymme som rymmer den sekundära användningen.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 7.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 6.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

En annan möjlighet som kan användas istället för att lägga användningskategorier i skilda plan är att använda administrativa bestämmelser om markreservat för allmännyttigt ändamål. Detta kan användas när det

handlar om kompletterande anläggningar, framför allt väg- och trafikanläggningar. Markreservat genomförs främst genom bildande av servitut och förutsätter inte tredimensionell fastighetsbildning.

[Här kan du läsa mer om förutsättningarna för att reglera med markreservat för allmännyttiga ändamål](#)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets föfattningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/1\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)



## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur en allmän plats exempelvis ska ordnas, nyttjas eller skyddas. Egenskapsbestämmelser för allmän plats ska tydliggöra vilken miljö och vilka funktioner detaljplanen garanterar och kan samtidigt vara underlag för kostnadsberäkningar. Bestämmelserna ska utformas med hänsyn till detaljplanens syfte och inte göras mer detaljerade än nödvändigt.

Med egenskapsbestämmelser för allmän plats är det möjligt att reglera:

- utformning av allmän plats
- placering
- mark och vegetation
- stängsel och utfart
- skydd av kulturvärden
- rivningsförbud
- varsamhet
- skydd mot störningar

DPB - BFS 2014:5 - 6.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Egenskapsbestämmelser gör det möjligt att i detalj styra hur allmänna platser inom en detaljplan ska utformas. Utformningen av allmänna platser ska alltid anges i de fall kommunen är huvudman. Om det är enskilt huvudmannaskap får utformningen anges vid behov.

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

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 punkt 2 §§

Utformningen av allmänna platser ska alltid anges vid kommunalt huvudmannaskap. En anledning är att utformningsbestämmelserna ligger till grund för kostnadsberäkningar för anläggande och drift av allmänna platser med tillhörande anordningar. De som berörs av planen ska ges möjlighet till inflytande och kunna utläsa vilken utformning som är tänkt, inte minst eftersom kommunen får ta ut ersättning av fastighetsägarna för att anlägga eller förbättra allmänna platser. Om planen inte är tillräckligt specificerad får kostnadsberäkningen baseras på ett utförande enligt "ortens sed".

## Bestämmelser och beteckningar

Det finns flera sätt att beteckna egenskapsbestämmelser för allmän plats på plankartan. Oftast betecknas egenskapsbestämmelserna med ord i klartext skriva med gemener, till exempel lek eller dike. Långa ord skrivs med fördel som förkortning med gemener, till exempel kan hpl stå för bestämmelsen hållplats med väderskydd. Egenskapsbestämmelser för allmän plats kan även betecknas med symboler, punkter, linjer och mått.

DPB - BFS 2014:5 - 6.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Egenskapsbestämmelser kan gälla för ett helt användningsområde eller för mindre områden avgränsade av egenskapsgränser. Inom samma avgränsade område kan flera egenskapsbestämmelser användas.

DPB - BFS 2014:5 - 6.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Varje egenskap formuleras som en egen egenskapsbestämmelse. Bestämmelsen ska formuleras tydligt och koncist.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

Varje planbestämmelse som används ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i 4 kapitlet PBL och syftet med planbestämmelsen ska vara förenligt med de syften som anges i 2 kapitlet PBL. Vid val av planbestämmelser är det också viktigt att ta hänsyn till de följder bestämmelserna kommer att få.

## **Reglera inte mer än nödvändigt**

Vid val av egenskapsbestämmelser är det viktigt att ta hänsyn till syftet med detaljplanen och vilka följder bestämmelserna får vid genomförandet. Alla egenskapsbestämmelser som används i en detaljplan måste fungera tillsammans för att det ska vara möjligt att genomföra detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser ger möjlighet att i detalj styra hur planområdet ska utformas, men en detaljplan ska inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå planens syfte. Genom att inte reglera för mycket i detalj kan planens aktualitet och användbarhet förlängas.

DPB - BFS 2014:5 - 6.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

## RELATERAD INFORMATION

---

### Ur Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark reglerar bland annat bebyggelsens omfattning. Egenskapsbestämmelser ger möjlighet att i detalj reglera hur kvartersmarken ska utformas, men de ska bara användas när det är nödvändigt för att uppnå planens syfte.

Inom ett användningsområde på kvartersmark preciserar och avgränsar egenskapsbestämmelser:

- bebyggandets omfattning
- fastighetsstorlek
- placering
- utformning och utförande
- lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter
- markens anordnande och vegetation
- stängsel och utfart
- skydd av kulturvärden
- rivningsförbud
- varsamhet
- skydd mot störningar

DPB - BFS 2014:5 - 7.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Bestämmelser och beteckningar

Det finns flera sätt att beteckna egenskapsbestämmelser för kvartersmark på plankartan. Oftast betecknas egenskapsbestämmelserna med en fristående gemen bokstav. Utöver detta kan bestämmelserna också betecknas med symboler, punkter, raster, linjer och mått. Egenskapsbestämmelser kan gälla för ett helt användningsområde eller för mindre delområden avgränsade av egenskapsgränser. Inom samma geografiska område kan flera egenskapsbestämmelser användas.

DPB - BFS 2014:5 - 7.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Varje egenskap formuleras som en egen egenskapsbestämmelse. Bestämmelsen ska formuleras tydligt och koncist.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

Varje planbestämmelse som används ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i 4 kapitlet PBL och syftet med planbestämmelsen ska vara förenligt med de syften som anges i 2 kapitlet PBL. Vid val av planbestämmelser är det också viktigt att ta hänsyn till de följder bestämmelserna kommer att få.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3

## Reglera inte mer än nödvändigt

Vid val av egenskapsbestämmelser är det viktigt att ta hänsyn till syftet med detaljplanen och vilka följder bestämmelserna får vid genomförandet. Alla egenskapsbestämmelser som används i en detaljplan måste fungera tillsammans för att det ska vara möjligt att genomföra detaljplanen. En detaljplan ska inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planläggningen. Egenskapsbestämmelser ger möjlighet att i detalj styra hur planområdet ska utformas, men för att förlänga planens aktualitet och användbarhet ska endast de planbestämmelser som är nödvändiga för att uppnå planens syfte tas med. Särskilt detaljplaner som anpassas till ett visst projekt ges ofta så detaljerade planbestämmelser att detaljplanen riskerar att bli oanvändbar om projektet förändras eller inte blir genomfört.

DPB - BFS 2014:5 - 7.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 32 §

### RELATERAD INFORMATION

---

#### Ur Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

---

#### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser används för att reglera administrativa frågor som rör planområdet. Det handlar om bestämmelser för exempelvis huvudmannaskap, genomförandetid och markreservat.

Med administrativa bestämmelser är det möjligt att reglera:

- huvudmannaskap för allmänna platser
- genomförandetid
- ändrad lovplikt
- villkor för lov och startbesked
- markreservat för allmännyttiga ändamål
- markreservat för gemensamhetsanläggningar
- fastighetsindelning och rättighetsområden
- upphävande av strandskydd

Detaljplanens genomförandetid är en administrativ bestämmelse som alltid ska anges.

Det är möjligt att använda administrativa bestämmelser för alla typer av användningskategorier inom en detaljplan, det vill säga allmän plats, kvartersmark och vattenområden.

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Administrativa bestämmelser är ofta exakta i sin formulering och medger oftast inte något tolkningsutrymme. Avvikelse från administrativa bestämmelser görs normalt inte. Vid val och formulering av administrativa bestämmelser är det därför viktigt att beakta syftet med bestämmelserna och vilka följder de kan få.

Varje planbestämmelse som används ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i 4 kapitlet PBL och syftet med planbestämmelsen ska vara förenligt med de syften som anges i 2 kapitlet PBL. Vid val av planbestämmelser är det också viktigt att ta hänsyn till de följder bestämmelserna kommer att få.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Beteckningar och bestämmelser

Det finns flera olika sätt att ange administrativa bestämmelser beroende på typ av bestämmelse och dess syfte.

### *När bestämmelserna gäller hela planområdet*

Det är vanligt att de administrativa bestämmelserna gäller hela planområdet. Dessa bestämmelser behöver ingen särskild beteckning på plankartan utan formuleras som en generell bestämmelse i listan med planbestämmelser, till exempel Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### ***När bestämmelserna gäller delar av planområdet***

Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet betecknas på olika sätt på plankartan beroende på vilken administrativ bestämmelse det gäller. Den generella beteckningen för administrativa bestämmelser är gement a.

Om det finns flera administrativa bestämmelser som betecknas med a i planen ska a kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra.

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

För administrativa bestämmelser som gäller markreservat för allmännyttiga ändamål och gemensamhetsanläggningar ska särskilt angivna gemena bokstäver användas.

Om det finns flera administrativa bestämmelser som betecknas med samma bokstav i planen ska dessa kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra.

u området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar

l området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga luftledningar

h området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga energianläggningar

c området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga anläggningar för elektronisk kommunikation

x området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik

z området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttig körtrafik

t området/utrymmet ska vara tillgängligt för tunnel/ bro/ brygga för allmännyttig trafik

DPB - BFS 2014:5 - 8.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

g området/utrymmet ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning

DPB - BFS 2014:5 - 8.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Fastighetsindelingsbestämmelser betecknas med fastighetsindelingslinje.

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet kan avgränsas av antingen administrativ gräns eller användningsgräns.

## RELATERAD INFORMATION

---

### Ur Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/1\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)



## Huvudmannaskap

Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen. Kommunen kan också bestämma att det inom en och samma detaljplan ska vara olika huvudmän för olika allmänna platser, det vill säga enskilt huvudmannaskap för vissa allmänna platser och kommunalt för de övriga. Enskilt huvudmannaskap regleras med en administrativ bestämmelse.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Detta anges direkt i plan- och bygglagen och i de fall planen ska ha kommunalt huvudmannaskap, ska det därför inte finnas någon planbestämmelse om huvudmannaskap. Däremot är det lämpligt att det nämns i genomförandedelen i planbeskrivningen att huvudmannaskapet är kommunalt.

Om det finns särskilda skäl kan någon annan än kommunen vara huvudman, så kallat enskilt huvudmannaskap. Detta måste anges genom en planbestämmelse. Ska en allmän plats ha enskilt huvudmannaskap är det viktigt att kommunen motiverar de särskilda skälen i planbeskrivningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 7, 33 §§

## Kommunalt huvudmannaskap

Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. När kommunen är huvudman för de allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. När kommunen är huvudman för en allmän plats ansvarar den även för underhållet. Detta gäller också om detaljplanen upphävs. Det innebär att kommunens ansvar för den allmänna platsen inte upphör om detaljplanen upphävs. Om kommunen vill överlåta underhållet av den allmänna platsen till enskilt huvudmannaskap bör kommunen efter upphävandet anta en ny plan med bestämmelser om att huvudmannaskapet ska vara enskilt.

[\(jfr. prop. 1985/86:1, sid. 659 \)](#)

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 18,21 §§

## Enskilt huvudmannaskap

Om kommunen bestämmer att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt ska detta anges med en planbestämmelse. Det krävs särskilda skäl för en sådan bestämmelse och skälen ska anges i planbeskrivningen. Det ska tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts samt vad huvudmannaskapet

innebär för dem som blir berörda. Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året, för industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplanläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. I beslutet om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör kommunen beakta i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller anläggningar som finns på den. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

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

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas. Därför måste det finnas ett visst intresse från fastighetsägarna att genomföra planen för att enskilt huvudmannaskap ska kunna fungera.

I detaljplan går det endast att bestämma att det ska vara enskilt huvudmannaskap och inte vem eller vilka som ska ha ansvaret. Det är alltså inte möjligt att genom en planbestämmelse ange vem som ska vara huvudman istället för kommunen.

Även om huvudmannaskapet är enskilt för de allmänna platserna i detaljplanen har kommunen möjlighet att bestämma hur dessa ska användas och utformas. Detta sker genom användningsbestämmelser respektive egenskapsbestämmelser.

#### Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 8 §

### **Olika huvudmän för olika allmänna platser inom samma detaljplan**

De allmänna platserna inom en och samma detaljplan kan delas upp så att vissa har kommunalt huvudmannaskap och andra har enskilt huvudmannaskap. Det gör det möjligt att anpassa huvudmannaskapet till de praktiska behov som finns, utan att behöva göra en detaljplan för varje delområde. Uppdelningen av kommunalt och enskilt huvudmannaskap för allmänna platser kan vara lämplig inom ett område där det både finns platser med anläggningar som betjänar en större allmänhet samt andra platser som mest används av de boende i området. Det kan exempelvis vara en badplats samt tillfarten till denna som används av stora delar av kommunens invånare och därmed bör ha kommunalt huvudmannaskap. Resterande allmänna platser i området, som främst används av de boende, kan ges enskilt huvudmannaskap.

Om det är både kommunalt och enskilt huvudmannaskap inom samma detaljplan är det viktigt att kommunen tydligt visar vilka avvägningar som gjorts och motiverar de särskilda skäl som lett till att vissa platser gets enskilt huvudmannaskap. Detta ska framgå av planbeskrivningen. Av den ska också framgå vad huvudmannaskapet innebär för dem som blir berörda av detaljplanen så att de förstår dess innebörd.

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

## **Beteckningar och bestämmelser**

Om planen ska ha kommunalt huvudmannaskap ska ingen planbestämmelse finnas eftersom kommunalt huvudmannaskap är huvudregel och är bestämt direkt i plan och bygglagen.

Om bestämmelsen om enskilt huvudmannaskap gäller all allmän plats inom planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen om enskilt huvudmannaskap behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Kommunen kan bestämma att olika huvudmannaskap ska gälla för olika delar av detaljplanen. På de allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap anges detta på plankartan med a. Om det finns andra administrativa bestämmelser i planen som också betecknas med a ska a kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet avgränsas av administrativ gräns och gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser kan alltså korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för enskilt huvudmannaskap är PBL 4 kap 7 §.

## DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Exempel då huvudmannaskapet är enskilt för en eller flera allmänna platser inom planområdet:

Beteckning	Bestämmelse
a	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen (PBL 4 kap 7§)

### RELATERAD INFORMATION

---

#### Ur Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/\]](#)

#### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

[Regeringens proposition 1985/86:1 " Med förslag om en ny plan- och bygglag" på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/med-forslag-till-ny-plan--och- G9031/?text=true\]](#)

## Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden kan dock förlängas genom ändring av detaljplan med högst fem år i sänder. Dessutom kan genomförandetiden, efter att den har gått ut, förnyas genom ändring av detaljplan med högst fem år i sänder.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 21,24 §§

Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft eller från en senare tidpunkt, som i så fall anges i planen. Kommunen kan bestämma olika genomförandetider för olika delar av detaljplanen. På så sätt kan utbyggnadsordning och etappindelning bestämmas. Med hänsyn till att planen kan komma att överklagas av enskild eller överprövas av länsstyrelsen och att det därför inte går att bedöma när planen kommer att vinna laga kraft, bör inte något datum då genomförandetiden löper ut anges. Endast den tidsrymden som ska gälla för genomförandetiden bör bestämmas.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 21 §

## Rättigheter och skyldigheter

Före genomförandetidens början får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområde. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 39 §

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 30 §

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 9 §

Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till

fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 40 §

Byggnadsnämnden kan avvakta med att avgöra en ansökan om lov inom en detaljplan där genomförandetiden gått ut, förutsatt att arbetet med en ny detaljplan för området påbörjats. Planarbetet måste dock avslutas inom två år, från det att ansökan om lov inkommit till nämnden. Annars ska byggnadsnämnden avgöra lovärendet enligt den gällande planen.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 28 §

## **Beteckningar och bestämmelser**

Om bestämmelsen om genomförandetid gäller hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Genomförandetiden behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Kommunen kan bestämma olika genomförandetider för olika delar av detaljplanen. Detta anges på plankartan med a. De olika a-bestämmelserna kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet avgränsas av administrativ gräns och gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser kan alltså korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för genomförandetid är PBL 4 kap 21 §.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Exempel då olika genomförandetid gäller för olika delar av planområdet:

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse
a #	Genomförandetiden är [x] år (PBL 4 kap 21 §)
a #	Genomförandetiden är förlängd med [x] år (PBL 4 kap 24 §)
a #	Genomförandetiden är förnyad med [x] år (PBL 4 kap 24§)
a #	Genomförandetiden är [x] år och börjar [x] år efter det att planen vunnit laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Ur Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/1\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

## Upphävande av strandskydd

Upphävande av strandskydd är en administrativ bestämmelse som anger var strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område. För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs att det finns särskilda skäl.

I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Vissa områden är dock undantagna från kommunens beslutanderätt. Det gäller till exempel områden som omfattas av vissa andra skydd enligt miljöbalken. Inom dessa områden är det länsstyrelsen som kan besluta om upphävande av strandskyddet. Strandskyddet bör aldrig upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 17 §

Det är själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen, PBL. Bestämmelser om vilka krav som ska vara uppfyllda för att strandskyddet ska kunna upphävas finns i miljöbalkens sjunde kapitel och i plan- och bygglagens fjärde kapitel.

Miljöbalk (1998:808) 7 kap 18c, 18d §§

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 17 §

Beslutet att upphäva strandskyddet görs genom en administrativ bestämmelse i detaljplanen. Det är gränsen för det område där strandskyddet upphör som ska markeras på plankartan. Kommunen bör i planbeskrivningen motivera vilka skäl som legat till grund för att strandskyddet kan upphävas liksom skälen för den avgränsning som gjorts. Eventuella illustrationer av betydelse för bestämmelsen bör också finnas med i planbeskrivningen.

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

### ***Länsstyrelsen prövar kommunens beslut om strandskydd***

När kommunen genom detaljplan upphäver strandskyddet, har länsstyrelsen skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen ska också överpröva kommunens beslut att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

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

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

### ***När får strandskyddet upphävas i detaljplan***

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda:



- det ska finnas särskilda skäl, och
- intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset

I miljöbalken anges de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet. Det är endast dessa skäl som är giltiga i bedömningen. Sex av skälen kan aktualiseras över hela landet medan det sjunde skälet endast gäller inom så kallade LIS-områden d v s områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 17 §

Miljöbalk (1998:808) 7 kap 18c, 18d §§

### ***Vilka områden får ett beslut om upphävande inte omfatta***

Strandskyddet kan inte upphävas i område som behövs för att mellan strandlinjen och bebyggelsen säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion, till exempel en anläggning som kräver direkt koppling till vattnet.

Miljöbalk (1998:808) 7 kap 18f §

### ***Reglering av återstående strandskydd***

Kravet på fri passage innebär att strandskyddet endast undantagsvis kan upphävas helt. Om det finns behov av att närmare reglera markanvändningen inom det område där strandskyddet inte är upphävt så kan man endast använda planbestämmelser som är förenliga med strandskyddet. Ofta kan strandskyddad mark då läggas ut som allmän plats och betecknas till exempel som NATUR eller PARK.

Läs mer om strandskydd i handboken Strandskydd – en vägledning för planering och prövning från Boverket och Naturvårdsverket. Se Relaterad information.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Om hela planområdet ligger inom strandskyddat område och om bestämmelsen om upphävande av strandskydd gäller hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen om upphävande av strandskydd behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Kommunen kan bestämma att bestämmelsen om upphävande av strandskydd endast gäller för del eller delar av ett planområde. Detta anges på plankartan med a. Om det finns andra administrativa bestämmelser i planen som också

betecknas med a ska a kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet avgränsas av administrativ gräns och gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser kan alltså korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för upphävande av strandskydd är PBL 4 kap 17 §.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Exempel då strandskyddet är upphävt för del eller delar av planområdet:

<b>Beteckning</b>	<b>Bestämmelse</b>
a	Strandskyddet är upphävt (PBL 4 kap 17 §)

## RELATERAD INFORMATION

---

### Ur Boverkets författningssamling

[DPB - BFS 2014:5 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb--bfs-20145/\]](#)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)

---

### Publikationer

[Strandskydd – en vägledning för planering och prövning. Handbok 2009:4. Utgåva 2 \[sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2012/strandskydd--en-vagledning-for-planering-och-provning-hansbok-20094-utgava-2/\]](#)

## Villkor för lov och villkor för startbesked

Villkor för lov och villkor för startbesked är administrativa bestämmelser som anger att bygglov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

En detaljplan ska vara inriktad på genomförande av föreslagen bebyggelse och de rättigheter som planen medger får endast i mycket begränsad omfattning villkoras. Vet man i inte vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig kan man inte villkora utan måste se till att marken är lämplig innan planen antas.

Ibland är ett område, som är aktuellt för planläggning, inte lämpligt för det avsedda ändamålet vid den tidpunkt som detaljplanen upprättas. Med vissa åtgärder kan dock området göras lämpligt för ändamålet. De åtgärder som behöver göras kan ofta vara omfattande och kostsamma. För att det ska vara motiverat att lägga ner dessa kostnader kan det vara nödvändigt att först anta en detaljplan som ger marken ett ökat värde genom sina byggrätter. Då kan en planbestämmelse användas, med villkor att bygglov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss åtgärd har vidtagits. I vissa fall kan det dessutom vara mer ekonomiskt och praktiskt att vidta åtgärden först efter det att bygglov getts och i anslutning till att startbesked lämnas. Då kan en planbestämmelse användas, med villkor att startbesked inte får ges för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en viss åtgärd har vidtagits.

Även om kommunen väljer att använda en planbestämmelse om villkor för lov så kan det finnas en möjlighet att vid bygglovsprövningen bestämma att villkoret istället ska vara uppfyllt för att startbesked ska kunna ges.

### Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 37a §

Vilka åtgärder som helst kan inte användas som villkor, utan bara sådana åtgärder som finns angivna i plan- och bygglagen. Kommunen får avgöra om åtgärderna ska ha vidtagits innan bygglov får ges, eller innan startbesked får ges. Om den villkorade förutsättningen har betydelse för grannar, kan det dock vara lämpligt att pröva om villkoret är uppfyllt redan i bygglovskedet. Bestämmelsen om villkor för lov och villkor för startbesked gör det alltså möjligt att anta planen redan innan marken är lämplig för bebyggelse. Bestämmelsen innebär dock ett hinder mot att ge lov eller startbesked så länge sökanden inte sett till att åtgärden har vidtagits. ([Jfr prop 2013/14:126 sid. 192](#))

För att ett villkor för lov eller villkor för startbesked ska kunna införas som planbestämmelse måste det ha ett naturligt samband med planens övriga bestämmelser. Det krävs även att det kan visas att den villkorade åtgärden leder till att marken blir lämplig för den ändrade användningen. Det ska med andra ord vara utrett redan i planskedet att åtgärden går att genomföra och att

åtgärden gör marken ändamålsenlig. Detta krävs för att inte kommunen ska införa planbestämmelser som kan medföra att en byggrätt inte kan utnyttjas. Kommunen bör i ett tidigt skede av planarbetet ha ett väl genomarbetat underlag för bedömning av vilka åtgärder som är möjliga att genomföra inom planområdets olika delar. De villkorade åtgärderna ska vara så preciserade och effektbeskrivna att det är tydligt att de är genomförbara och att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs. En planbestämmelse ska dock inte vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå syftet med planen.

I en plan som i huvudsak reglerar befintliga förhållanden kan en planbestämmelse med villkor för lov respektive startbesked inte användas, eftersom det krävs att åtgärden som kräver bygglov eller startbesked väsentligt förändrar markens användning. Kommunen kan inte heller ha beslutat om full befrielse från bygglov om en planbestämmelse med villkor för lov ska användas.

I plan- och bygglagen anges vilka åtgärder som kan vara villkor för att lov eller startbesked ska ges. Följande åtgärder kan vara villkor:

- att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp har kommit till stånd.
- att ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen
- att utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats
- att markens lämplighet för bebyggande har säkerställs genom att en markförorening har avhjälpats eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten
- att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 14 §

## **Villkor gällande trafik-, energi-, vattenförsörjnings- eller avloppsanläggning**

Villkor gällande trafik-, energi-, vattenförsörjnings- eller avloppsanläggning kan bara användas om kommunen inte ska vara huvudman för dessa anläggningar. Det ska framgå av planbestämmelsen vilken anläggning villkoret avser och det ska var utrett att det är genomförbart. För att det ska kunna vara genomförbart krävs bland annat att fastighetsägarna själva ska kunna påverka att anläggningen kommer till stånd.

## **Villkor gällande byggnadsverk**

Villkor gällande byggnadsverk kan exempelvis bli aktuellt vid omvandling av äldre fritidshusområden eller i samband med stadsförnyelse där en förtätning kräver att ett byggnadsverk måste rivas, byggas om, flyttas eller få ändrad användning. Det ska framgå av bestämmelsen vilket eller vilka byggnadsverk som berörs och hur de ska förändras.

## Villkor gällande utfart

Villkor gällande att utfart eller annan utgång från fastighet ändras kan bli aktuellt om det behövs för en förbättrad trafikmiljö. Det bör preciseras hur utfarten ska ändras. Preciseringsen bör inte vara för detaljerad utan istället bör den beskriva var det inte är lämpligt att anlägga utfarten. Om planen ändå kräver en detaljerad precisering av den nya utfarten är det viktigt att överväga troliga förändringar i fastighetsindelningen. För att förhindra att nya olämpliga utfarter anläggs efter att bygglov eller startbesked getts, kan bestämmelsen kompletteras med en egenskapsbestämmelse om utfart.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 9 §

## Villkor gällande markföroreningar och skydds- eller säkerhetsåtgärder

När det gäller villkor rörande markföroreningar behöver det göras analyser om markföroreningarnas omfattning och innehåll redan vid planläggningen. Detta för att det ska gå att bedöma om tomten efter ett avhjälpande är lämplig att bebygga.

När det gäller villkor om att skydds- eller säkerhetsåtgärder har vidtagits, kan det till exempel vara åtgärder som syftar till att undvika olyckor, erosion eller översvämning. Plan och bygglagen förutsätter att bestämmelser om skyddsåtgärder med stöd av 4 kap 12 § kompletteras med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked enligt 4 kap 14 §. Villkoren får endast omfatta åtgärder som kan vidtas på den egna tomten och som syftar till att göra den egna tomten lämplig. Det ska framgå av villkoret vilken skyddsåtgärd som ska utföras. Villkoret bör kompletteras med en egenskapsbestämmelse om skydd mot störningar.

DPB - BFS 2014:5 - 7.13 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Villkor gällande omgivningsbuller

Kommunen får i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked får ges endast under förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits. Omgivningsbuller är buller som härrör från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar. Det ska framgå av villkoret vilken åtgärd som ska utföras. Exempel på åtgärder som kan förebygga olägenheter av buller är ljudavskärmande byggnader och bullerskärmar. Det kan till exempel vara lämpligt att låta en byggnad som inte innehåller bostäder, till exempel ett kontorshus eller affärslokaler, fungera som en bullerskydd mellan en störande verksamhet och bostäder. Villkoren kan avse anordningar på den egna tomten men även i större skala på andra fastigheter. Lagregeln är inte begränsad till att åtgärden ska utföras inom planområdet, men det ska säkerställas att åtgärden går att genomföra. När den här typen av bestämmelse används är det viktigt att kommunen har gjort

bedömningen att de åtgärder villkoren avser kommer att genomföras, eftersom den enskilde fastighetsägaren som är beroende av detta annars inte kan utnyttja sin byggrätt. Det är också viktigt att klargöra hur drift och underhåll av det som åtgärden avser ska skötas. Det finns goda skäl att vara försiktig med att i detaljplan ange villkor som innebär att byggrätter blir beroende av en annan part. (jfr prop2013/14:128 sid. 47 ff)

Plan- och bygglag (2010:900) 4 §

Plan- och bygglagen förutsätter att bestämmelser om skyddsåtgärder med stöd av 4 kap 12 § kompletteras med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked enligt 4 kap 14 §. Bestämmelser om villkor kan i sin tur behöva kompletteras med en egenskapsbestämmelse om skydd mot störningar. Bullerskärm kan vara en sådan skyddsåtgärd. Om den villkorade åtgärden avser en ljuddämpande byggnad bör villkoret i stället kompletteras med nödvändiga användnings- och egenskapsbestämmelser.

## Beteckningar och bestämmelser

Om bestämmelsen med villkor för bygglov eller villkor för startbesked gäller hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen om villkor för bygglov eller villkor för startbesked behöver då endast anges bland planbestämmelserna. Eftersom dessa bestämmelser är så precisa i sin reglering bör detta i huvudsak bara vara aktuellt i mindre planer, så kallade frimärksplaner.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Oftast gäller bestämmelser med villkor för bygglov eller villkor för startbesked för del eller delar av ett planområde. Bestämmelsen anges då på plankartan med a. Om det finns flera olika bestämmelser för villkor för bygglov eller villkor för startbesked eller om det finns andra administrativa bestämmelser i planen som också betecknas med a ska a kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet avgränsas av administrativ gräns och gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser kan alltså korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för villkor för lov och startbesked är Plan och bygglag (2010:900) 4 kap 14 §

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Exempel då villkor för bygglov eller villkor för startbesked gäller för del eller delar av planområdet:

Beteckning	Bestämmelse
a	Bygglov får inte ges för [åtgärd som innebär en väsentlig ändrad markanvändning] förrän [anläggning] har kommit till stånd. (PBL 4 kap 14 § 1)  Exempel på hur detta kan se ut:  Bygglov får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän anläggning för avlopp har kommit till stånd. (PBL 4 kap 14 § 1)
a	Bygglov får inte ges för [åtgärd som innebär en väsentlig ändrad markanvändning] förrän [byggnadsverk fått ändrad användning] (PBL 4 kap 14 § 2)  Exempel på hur detta kan se ut:  Bygglov får inte ges för bensinstation förrän skolbyggnaden på fastigheten har ändrats till kontor (PBL 4 kap 14 § 2)
a	Bygglov får inte ges för [åtgärd som innebär en väsentlig ändrad markanvändning] förrän [utfarten har ändrats] (PBL 4 kap 14 § 3)  Exempel på hur detta kan se ut:  Bygglov får inte ges för parkeringshus förrän utfarten har flyttats från Storgatan till Kungsgatan. (PBL 4 kap 14 § 3)
a	Bygglov får inte ges för [åtgärd som innebär en väsentlig ändrad markanvändning] förrän [åtgärd mot omgivningsbuller har vidtagits] (PBL 4 kap 14 § 5)  Exempel på hur detta kan se ut:



a	Bygglov får inte ges för bostadshus förrän bullerskärm enligt skyddsbestämmelsen m1 längs Storgatan har uppförts. (PBL 4 kap 14 § 5)
a	Startbesked får inte ges för [åtgärd som innebär en väsentlig ändrad markanvändning] förrän [anläggning] har kommit till stånd. (PBL 4 kap 14 § 1)  Exempel på hur detta kan se ut:  Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän anläggning för vatten och avlopp har kommit till stånd. (PBL 4 kap 14 § 1)
a	Startbesked får inte ges för [åtgärd som innebär en väsentlig ändrad markanvändning] förrän [byggnadsverk fått ändrad användning] (PBL 4 kap 14 § 2)  Exempel på hur detta kan se ut:  Startbesked får inte ges för bensinstation förrän skolbyggnaden på fastigheten har ändrats till kontor (PBL 4 kap 14 § 2)
a	Startbesked får inte ges för [åtgärd som innebär en väsentlig ändrad markanvändning] förrän [utfarten har ändrats] (PBL 4 kap 14 § 3)  Exempel på hur detta kan se ut:  Startbesked får inte ges för parkeringshus förrän utfarten har flyttats från Storgatan till Kungsgatan. (PBL 4 kap 14 § 3)
a	Startbesked får inte ges för [åtgärd som innebär en väsentlig ändrad markanvändning] förrän [åtgärd mot omgivningsbuller har vidtagits] (PBL 4 kap 14 § 5)  Exempel på hur detta kan se ut:  Startbesked får inte ges för bostadshus förrän bullerskärm enligt skyddsbestämmelsen m1 längs Storgatan har uppförts. (PBL 4 kap 14 § 5)

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900](#)]

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338](#)]

[Regeringens proposition 2013/14:126 ”En enklare planprocess” på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[[http://riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/en-enklare-planprocess\\_H103126](http://riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/en-enklare-planprocess_H103126)]

## Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt är en administrativ bestämmelse som kommunen i vissa fall kan använda för att reglera omfattningen av lovplikten i detaljplan.

I en detaljplan är det i vissa fall möjligt att föra in bestämmelser som minskar eller ökar den generella lovplikten inom hela eller delar av planområdet för vissa åtgärder. I plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF, preciseras vad som får regleras beträffande lovplikten. Detta gäller för såväl bygg-, rivnings- eller marklovplikt. Bestämmelsen bör alltid preciseras med vad som avses. Om lovpliktens omfattning regleras i en detaljplan är det viktigt att planbestämmelsen tydligt anger vilka åtgärder som omfattas av ändringen av lovplikten. Kommunen bör alltid noga överväga om det är lämpligt att ändra lovplikten. Ändras lovplikten bör detta alltid motiveras i planbeskrivningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 7-8 §§

DPB - BFS 2014:5 - 8.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 10-12 §§

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 2 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 4,4a §§

Även om en åtgärd undantas från lovplikt i en detaljplan får åtgärden inte strida mot någon av detaljplanens bestämmelser. För lovpliktiga åtgärder prövas planenligheten vid lovprövningen. För åtgärder som är undantagna från lovplikt i en detaljplan ligger ansvaret för att kontrollera om åtgärden överensstämmer med planen på byggherren.

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §

## Minskad lovplikt

### ***Minskad bygglovsplikt för byggnader, anläggningar, skyltar och ljusanordningar i detaljplan***

Under förutsättning att en bygglovsprövning inte är nödvändig för att tillvarata grannars eller allmänna intressen kan kommunen i detaljplan genom planbestämmelser bestämma att bygglov inte krävs, om åtgärderna utförs på ett visst sätt och under en viss tid. Planbestämmelsen kan därför bli detaljerad och omfattande. Om lovplikten minskas ska det av planbestämmelsen framgå under vilken tid bestämmelsen gäller. Det är lämpligt att tiden sammanfaller med genomförandetiden för detaljplanen, men den kan vara kortare eller längre.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 7 §

Alla bygglovspliktiga åtgärder kan bygglovsbefrias inom område med detaljplan, det vill säga:

- nybyggnad,
- tillbyggnad,
- annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
- annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri,
- annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt,
- att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra andra anläggningar som annars är bygglovspliktiga, eller
- att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra skyltar och ljusanordningar.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 7 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 2 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 4 §

Kommunen kan genom en planbestämmelse i detaljplan helt undanta vissa åtgärder inom planområdet från bygglovsplikt. Planbestämmelserna ska innehålla de krav som ska vara uppfyllda för att en lovpliktig åtgärd ska bli lovbefriad. Kraven kan exempelvis vara att byggnader som utformas eller utförs på ett visst sätt, exempelvis med en maximal storlek, inte kräver bygglov.

Bygglovsbefrielse kan användas när en detaljplan i sin helhet innehåller så detaljerade bestämmelser, att det inte återstår några väsentliga frågor att pröva i ett bygglovsärende. Detta kan exempelvis vara aktuellt när planen har utarbetats för ett speciellt projekt. I detaljplanen kan då beslutas att bygglov inte ska krävas för att utföra de åtgärder som behövs för att genomföra planen. Men bygglovsbefrielse kan också användas när detaljplanen inte är så detaljerad. Då måste i stället själva bestämmelsen om bygglovsbefrielse vara detaljerad och ange vad som ska gälla för att bygglov inte ska behövas. En bestämmelse om bygglovsbefrielse kan då användas för att förenkla och skynda på byggandet, om det finns ett behov av att snabbt kunna uppföra nya byggnader. Om byggherren ändå vill avvika från de preciserade kraven som angetts i bestämmelsen om bygglovsbefrielse, blir byggnadsåtgärden lovpliktig och kommer då att prövas mot detaljplanens bestämmelser i vanlig ordning. En precisering i detaljplanen kan avse inte bara hur åtgärderna ska utföras utan även den tid under vilken de får utföras utan bygglov. Tiden för lovbefrielse kan sammanfalla med genomförandetiden, men det finns inget hinder mot att bestämma en kortare eller längre tid. Ett beslut om bygglovsbefrielse i detaljplan kan ändras före genomförandetidens utgång utan hinder av de

bestämmelser i PBL som annars skyddar fastighetsägaren mot ändringar under genomförandetiden.  
(jfr prop. 1993/94:178 sid. 114-115 f.)

Om kommunen minskar lovplikten för nybyggnad eller tillbyggnad krävs en separat anmälan för dessa åtgärder.

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 5 §

### ***Minskad rivningslovplikt i detaljplan***

Normalt krävs rivningslov inom ett område med detaljplan för att riva en byggnad eller del av byggnad som vid sitt uppförande krävde bygglov. Kommunen kan dock i detaljplan bestämma att det inte krävs rivningslov för att riva en sådan byggnad eller del av byggnad. Om kommunen beslutat om en sådan befrielse från rivningslov, krävs det dock för flertalet rivningsåtgärder att det görs en anmälan för åtgärden.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 10 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 5-6 §§

### ***Minskad marklovsplikt i detaljplan***

Normalt krävs marklov inom ett område med detaljplan för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats. Kommunen kan i detaljplan bestämma att det inte krävs marklov för dessa åtgärder.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 11 §

I bestämmelser om ändrad marklovplikt bör det preciseras till vilken nivå schaktningen eller fyllningen får göras utan att lov krävs.

DPB - BFS 2014:5 - 8.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Utökad lovplikt**

Kommunen har möjlighet att utöka lovplikten för ett antal åtgärder. För utökning av bygglovsplikten krävs det i vissa fall att området är en värdefull miljö.

### ***Utökad bygglovsplikt i alla miljöer i detaljplan***

För alla typer av miljöer har kommunen möjlighet att i detaljplan bestämma att bygglov krävs för vissa åtgärder som annars är undantagna från den lagreglerade lovplikten. Det gäller följande åtgärder:

- färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial,
- en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel på en- och tvåbostadshus,

- att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra ljusanordningar inom områden som ligger i närheten av en befintlig eller planerad anläggning för totalförsvaret, statlig flygplats, annan flygplats för allmänt bruk, kärnreaktor, annan kärnenergianläggning eller annan anläggning som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 8 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 2 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 4a §

### ***Utökad bygglovsplikt för grundvattentäkter i detaljplan om det finns särskilda skäl***

Enligt miljöbalken krävs inte tillstånd för vattentäkt för en- eller tvåfamiljsfastigheters eller jordbruksfastigheters husbehovsförbrukning eller värmeförsörjning. Om det finns särskilda skäl för en bygglovsprövning har kommunen dock möjlighet att införa bygglovsplikt i detaljplan för att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter. Denna möjlighet gäller för alla typer av miljöer i detaljplan. Särskilda skäl anses föreligga om det råder brist på grundvatten eller om det finns risk för att brist ska uppkomma eller för saltvatteninträngning. (jfr [prop. 1990/91:146](#) sid. 83)

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 8 §

Miljöbalk (1998:808) 11 kap 11 §

Genom att även mera omfattande ändringar av befintliga anläggningar görs bygglovspliktiga, kan det kontrolleras att grundvattenuttaget inte ökas alltför mycket genom exempelvis borring till större djup eller genom andra åtgärder som kan höja kapaciteten. Bestämmelsen kan också tillämpas inom områden där det finns risk för föroreningar av grundvattnet genom olämpliga brunnar. Bygglovsplikten kan begränsas till vissa åtgärder, så att det exempelvis inte krävs bygglov för att gräva en brunn, men att det krävs bygglov för att borra en brunn. Bedömningen av skälen för att införa lovplikt måste ske med utgångspunkt från vattensituationen. I många fall kan det krävas utomstående experter för att få ett fullgott underlag för kommunens ställningstagande. (jfr [prop. 1990/91:146](#) sid. 55 f., 77, 83)

### ***Utökad bygglovsplikt i värdefulla miljöer i detaljplan***

Inom ett område som utgör en värdefull miljö kan kommunen i vissa fall bestämma att bygglov krävs för vissa åtgärder som annars är undantagna från den lagreglerade lovplikten. Kommunen får bestämma att bygglov krävs för:

- att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 m<sup>2</sup>, så kallad friggebod
- att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 m<sup>2</sup>, så kallat attefallshus
- att göra en tillbyggnad på max 15 m<sup>2</sup>

- att bygga högst två takkupor
- att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad
- att underhålla eller ändra ett byggnadsverk eller bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och som inte får förvanskas
- en liten fast cistern eller annan liten fast anläggning för hälso- eller miljöfarliga kemiska produkter och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser och som endast är avsedd för en viss fastighets behov
- en liten mast eller ett litet torn för en viss fastighets behov
- ett vindkraftverk som omfattas av tillstånd enligt miljöbalken
- en parkeringsplats om det på fastigheten bara finns ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov eller om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i detaljplan har avsatts till gata eller väg
- upplag, materialgårdar, murar, plank och transformatorstationer som omfattas av undantag från krav på bygglov i vägplan enligt väglagen eller järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg (1995:1649)
- ett upplag eller materialgård av liten omfattning i form av en eller flera containrar i omedelbar närhet till en pågående verksamhet inom ett industriområde
- ett upplag som består av högst två enheter i form av fritidsbåt, husvagn eller husbil placerade i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus,
- att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt som har en area på högst 1,0 m<sup>2</sup>
- att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt som är till för ett tillfälligt evenemang och är uppsatt under högst fyra veckor
- att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en orienteringstavla på högst 2,0 m<sup>2</sup>
- att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt inomhus, eller
- att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljusanordning.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 8 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 2 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 4a §

### ***Utökad rivningslovsplikt i detaljplan***

Normalt krävs inte rivningslov för en byggnad eller en del av en byggnad som får uppföras utan bygglov. Kommunen kan dock i detaljplan införa krav på rivningslov för bygglovsbefriade byggnader.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 10 §

### ***Utökad marklovsplikt i detaljplan***

Lovplikt för trädfällning och skogsplantering kan införas i detaljplan genom bestämmelser om att marklov krävs för dessa åtgärder. Det kan exempelvis bli

aktuellt om det finns ett behov av att skydda träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Det kan vara enstaka träd eller en grupp av träd, exempelvis en allé. Att marklov kan krävas för skogsplantering innebär inte att kommunen kan reglera plantering av fruktträd på villatomter och liknande åtgärder. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 708)

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 12 §

## **Beteckningar och bestämmelser**

Om bestämmelsen med ändrad lovplikt gäller hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen som styr ändrad lovplikt behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Om bestämmelsen med ändrad lovplikt gäller för del eller delar av ett planområde anges bestämmelsen på plankartan med a. Om det finns flera olika bestämmelser med ändrad lovplikt eller om det finns andra administrativa bestämmelser i planen som också betecknas med a ska a kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet avgränsas av administrativ gräns och gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser kan alltså korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för ändrad lovplikt är PBL 4 kap 15 §.

DPB - BFS 2014:5 - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Exempel då bestämmelsen med ändrad lovplikt gäller för del eller delar av



planområdet:

Beteckning	Bestämmelse
a	Bygglov krävs inte för [åtgärd]. Bestämmelsen gäller under [tid]. (PBL 4 kap 15 § 1)
a	Exempel på hur detta kan se ut: Bygglov krävs inte för bostadshus som är max 60 m <sup>2</sup> med en nockhöjd på max 4,5 m med ett avstånd på minst 4,5 m från tomtgräns. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid. (PBL 4 kap 15 § 1)
a	Bygglov krävs även för [åtgärd]. (PBL 4 kap 15 § 1)
a	Exempel på hur detta kan se ut: Bygglov krävs även för komplementbyggnad eller komplementbostadshus större än 15 kvm. (PBL 4 kap 15 § 1)
a	Marklov krävs inte för [åtgärd]. (PBL 4 kap 15 § 3)
a	Exempel på hur detta kan se ut: Marklov krävs inte för schaktning till ett djup om max 1,5 meter. (PBL 4 kap 15 § 3)
a	Marklov krävs även för [åtgärd]. (PBL 4 kap 15 § 3)
a	Exempel på hur detta kan se ut: Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter större än 20 cm vid stamhöjd 1 meter. (PBL 4 kap 15 § 3)
a	Rivningslov krävs inte för [åtgärd]. (PBL 4 kap 15 § 2)
a	Exempel på hur detta kan se ut: Rivningslov krävs inte för rivning av befintligt förrådshus. (PBL 4 kap 15 § 2)
a	Rivningslov krävs även för [åtgärd]. (PBL 4 kap 15 § 2)
	Exempel på hur detta kan se ut:

a

Rivningslov krävs även för komplementbyggnader och komplementbostadshus mindre än 25 m<sup>2</sup>. (PBL 4 kap 15 § 2)

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#) [<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[[\[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\\]\]\(#\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-</a></p></div><div data-bbox=)

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

Administrativa bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål innebär att ett område eller utrymme reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

I en detaljplan kan kommunen ange markreservat för allmännyttiga ändamål på såväl kvartersmark som allmän plats och vattenområde. Markreservatet innebär en möjlighet att använda mark, som till exempel skulle vara för enskilt bruk, för allmännyttiga ändamål. Till exempel kan del av en bostadsfastighet reserveras för en allmän vattenledning.

I lagen används begreppet allmänt ändamål med innebörden att det är allmännyttiga ändamål som ska tillgodoses. Det utesluter inte att verksamheten bedrivs av enskilda eller offentligt ägda bolag, det vill säga att också privata aktörer som tillfredsställer samhällsnyttiga behov ges möjlighet att utnyttja dessa områden.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 5, 6, 8 §§

Markreservat som behövs för allmännyttiga ändamål kan bestämmas för:

- ledningar,
- energianläggningar,
- anläggningar för elektroniska kommunikation och
- trafik- och väganläggningar.

Även befintliga anläggningar bör normalt säkras med markreservat.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 6 §

## Markreservat innebär en begränsning

Planbestämmelsen markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. När området har tagits i anspråk av till exempel en ledningsrätt kan begränsningar även finnas i ledningsrättsbeslutet vilka kan vara av betydelse för ytterligare byggnation.

En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon rättighet inte bildats. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Eftersom en bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av markens användning ska dess placering bedömas noggrant, så att det inte innebär en onödig inskränkning för fastighetsägaren. Bestämmelser för markreservat kan därför inte anges allmänt utan läget och avgränsningen måste

preciseras. Markreservat bör endast användas om det på ett rimligt sätt kan kombineras med den huvudsakliga markanvändningen.

Det är inte lämpligt att använda prickmark istället för markreservat eftersom det vid tolkning av planen inte är tydligt varför marken är prickad. Däremot går det bra att kombinera dessa bestämmelser. För förståelsen av planbestämmelsen och för tolkningen vid genomförandet bör syftet med markreservatet beskrivas i planbeskrivningen.

DPB - BFS 2014:5 - 8.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **Planbestämmelsen medför ingen rättighet - Rätten till utrymmet måste säkras**

Planbestämmelsen för markreservat för allmännyttiga ändamål ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas.

Att en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål används i en detaljplan betyder inte att det har prövats att en rättighet kan bildas. Det är huvudmannen för anläggningen som måste ta initiativ till utnyttjande av markreservatet. Detta görs antingen genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Planbestämmelsen innebär alltså inte att det finns någon garanti för att en rättighet verkligen bildas. Huvudregeln är dock att planbestämmelsen är en nödvändig förutsättning på kvartersmark för att kunna bilda ledningsrätt eller servitut vid en lantmäteriförrättning. Planbestämmelsen visar även lantmäterimyndigheten hur planen är tänkt att genomföras. Syftet med planbestämmelsen är att ett markområde reserveras så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en rättighet bildas där.

Om bestämmelsen markreservat för allmännyttiga ändamål används bör det klargöras att det finns förutsättningar för att bilda en rättighet så att detaljplanen kan genomföras. Finns inte förutsättningar för att inrätta en rättighet bör inte heller planbestämmelse om markreservat användas. Det ska framgå i planbeskrivningen hur markreservatet är tänkt att genomföras och vilka konsekvenser detta får för fastighetsägarna och andra berörda.

## **Inlösenkyldighet**

För de flesta markreservat gäller inlösenkyldighet. Om markreservatet avser en allmän ledning eller en allmän trafikaneläggning på mark som ska användas för enskilt byggande är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet, om fastighetsägaren begär det. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse. Det bör framgå i planbeskrivningen vem som är tänkt att vara huvudman för trafikaneläggningen eller ledningen så att fastighetsägaren vet vem den ska rikta sin begäran mot.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 18 §

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 19 §

[Läs mer om inlösen skyldighet i delen Allmänt om PBL under rubriken Ersättning och inlösen.](#)

## Ledningar (u- och l- områden)

Ledningar för allmännyttiga ändamål innebär bland annat vatten- och avloppsledningar, starkströmsledningar, fjärrvärmeledningar, bredbandsledningar. I begreppet ledning ingår alltså även vissa energianläggningar och anordningar för elektroniska kommunikationsnät både över och under mark. De rekommenderade beteckningarna skiljer mellan om ledningen ska förläggas som u - underjordisk ledning eller l - luftledning.

Markreservat kan anges för ledningar fram till och med den punkt där det allmänna ansvaret upphör. Till exempel förbindelsepunkten för vatten- och avloppsledningar.

Om mark behöver tas i anspråk på ett mer omfattande sätt, till exempel för en transformatorstation, bör kommunen inte besluta om ett markreservat utan ge området en särskild användningsbestämmelse genom E - Tekniska anläggningar.

Huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar är normalt kommunen. För starkström är den huvudman som har områdeskoncession. För övriga slag av ledningar får huvudmannskapet avgöras från fall till fall. Det är huvudmannen som ska förvärva rätt att använda markreservatet, detta görs normalt genom ledningsrätt. Huvudmannen är även skyldig att lösa in utrymmet om fastighetsägaren begär det.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 18 §

DPB - BFS 2014:5 - 8.3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.3.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Energianläggningar (h-områden)

Med energianläggningar menas bland annat fjärrvärmeledningar, undercentraler, värmeväxlare och markförlagda anläggningar för värmelagring eller värmeproduktion.

I de flesta fall kan energianläggningar rymmas inom bestämmelsen u underjordiska ledningar. För att undvika en onödig precisering är det lämpligt att använda u så långt anläggningen överensstämmer med bestämmelsen.

Större energianläggningar är inte lämpliga att lägga ut som markreservat utan

bör ges en egen användningsbestämmelse genom E - Tekniska anläggningar.

Planbestämmelsen h - energianläggningar är lämplig att använda då anläggningen inte ryms inom bestämmelsen u - underjordiska ledningar eller är så pass omfattande att E - Tekniska anläggningar bör användas.

Vem som är huvudman för en energianläggning får avgöras från fall till fall. Det finns ingen generell inlösenregel för energianläggningar. Däremot är huvudmannen skyldig att lösa in utrymmet om markreservatet avser en ledning.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 18 §

DPB - BFS 2014:5 - 8.3.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### **Anordningar för elektroniska kommunikationsnät (c-områden)**

Anordningar för elektroniska kommunikationsnät för allmänt ändamål är framförallt så kallade bredbandsledningar för vilka en distributör är huvudman.

I de flesta fall kan anordningar för elektroniska kommunikationsnät rymmas inom bestämmelsen u - underjordiska ledningar. För att undvika en onödig precisering är det lämpligt att använda u så långt anordningen överensstämmer med bestämmelsen.

Större anordningar som basstationer och liknande är inte lämpliga att lägga ut som markreservat utan bör ges en egen användningsbestämmelse genom E - Tekniska anläggningar.

Planbestämmelsen c - anordningar för elektroniska kommunikationsnät är lämplig att använda då anordningen inte ryms inom bestämmelsen u - underjordiska ledningar eller är så pass omfattande att E - Tekniska anläggningar bör användas.

Det finns ingen generell inlösenregel för anordningar för elektroniska kommunikationsnät. Däremot är huvudmannen skyldig att lösa in utrymmet om markreservatet avser en ledning.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 18 §

DPB - BFS 2014:5 - 8.3.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

### **Trafik- och väganläggningar (x-, z- och t- områden)**

Med trafik- och väganläggningar avses till exempel gång- och cykelvägar, slänter eller områden för att lägga upp snö vintertid. De rekommenderade bokstäverna skiljer mellan om anläggningen är avsedd för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x), körtrafik (z) eller tunnel, bro eller brygga (t).

Det är inte lämpligt att lägga ut större trafik- och väganläggningar som markreservat utan de bör planeras som allmän plats. Även om det inte är en större anläggning ska det alltid utvärderas om ett markreservat är det lämpligaste sättet att reglera denna användning eftersom en reglering med ett markreservat inte garanterar att anläggningen blir genomförd och tillgänglig för allmänheten.

Bestämmelserna om markreservat är främst avsedda att användas för kompletterande anläggningar, till exempel slänter eller tunnlar, eller för en passage mellan två allmänna platser över kvartersmark. Ett av de ursprungliga motiven bakom den lagreglering som gav upphov till x-, z- och t-områden var att möjliggöra allmän användning av kvartersmark när det allmänna utrymmesbehovet avsåg till exempel en passage i bottenplanet genom ett bebyggt kvarter. Eftersom det tidigare inte var möjligt att bilda tredimensionella fastigheter kunde inte en sådan separering göras på annat sätt än genom rättighetsbildning. Med de möjligheter som idag finns med tredimensionell fastighetsindelning är det dock fullt möjligt att i stället för ett x-, z- eller t-område planlägga till exempel ett utrymme i bottenplanet som allmän plats. För att en sådan planlösning ska vara lämplig måste dock den avsedda tredimensionella fastighetsbildningen vara lämplig enligt de särskilda lämplighetsvillkoren för 3D i fastighetsbildningslagen.

Det är bara kommunen som kan vara huvudman för denna typ av anläggningar. Markreservatet måste därför ansluta till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Markreservatet genomförs vanligen genom att det vid en lantmäteriförrättning bildas ett servitut för en kommunal fastighet att utnyttja området. För att ett servitut ska kunna bildas krävs att servitutet är av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning. För att ett servitut ska kunna bildas för sådana ändamål som avses med dessa markreservat krävs i regel att den härskande fastigheten är en kommunal gatufastighet där markreservatet utgör en del av trafiksystemet. Kommunen ska se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet och det är kommunen som är inlösenkyldig om fastighetsägaren begär det.

Det går inte att kombinera bestämmelserna x, z eller t med g, markreservat för gemensamhetsanläggning, för samma område och ändamål. De är två oförenliga planbestämmelser och en sådan reglering går inte att genomföra.

DPB - BFS 2014:5 - 8.3.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.3.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.3.7 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## **När används inte markreservat**

Om mark behöver tas i anspråk på ett mer omfattande sätt bör kommunen inte medge detta inom ett markreservat utan beteckna det som en särskild

användningsbestämmelse genom E - Tekniska anläggningar.

Markreservat för väg- och trafikanläggningar på kvartersmark bör heller inte användas om en sådan anläggning är mer lämplig som allmän plats, till exempel GÅNG eller CYKEL.

Om markreservat inte på ett rimligt sätt kan kombineras med den huvudsakliga markanvändningen ska det inte användas. Om inte förutsättningarna för bildande av rättigheter för ändamålet finns bör heller inte markreservat användas.

## **Planbestämmelsen används framför allt på kvartersmark**

Markreservat för allmännyttiga ändamål används främst för att kunna lösa allmänna behov när det krävs att dessa placeras på kvartersmark. Detta eftersom det på kvartersmark krävs en sådan planbestämmelse för att genomförandet ska anses planenligt. Planbestämmelsen används på samma sätt inom vattenområde.

På allmän plats kan planbestämmelserna u, l, h och c användas då man vill styra var funktionen ska lokaliseras. Det är dock inte nödvändigt eftersom dessa allmännyttiga ändamål generellt sett alltid är förenligt med en allmän plats. När det är enskilt huvudmannaskap kan det ändå vara fördelaktigt att göra detaljplanen tydlig för alla parter och använda planbestämmelserna u, l, h och c om man vet att en allmän plats behövs användas för något av dessa ändamål.

När det gäller planbestämmelserna x, z och t används dessa inte på allmän plats oavsett huvudmannaskap.

## **Att kombinera markreservat för allmännyttiga ändamål med markreservat för gemensamhetsanläggningar**

Möjligheten att kombinera en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål med en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning på samma område är begränsad. Ett markreservat för allmännyttigt ändamål ska tillgodose ett allmänt behov till skillnad från en gemensamhetsanläggning som syftar till att tillgodose bara en begränsad grupp fastigheters enskilda men gemensamma behov. Det betyder att om bestämmelserna kombineras och markreservaten gäller samma ändamål och område, så kommer de båda planbestämmelserna att bli oförenliga och därmed inte möjlig att genomföra. Exempel på oförenliga bestämmelser är planbestämmelsen trafik- och väganläggningar (x, z och t-områden) och gemensamhetsanläggning (g) om ändamålet/anläggningen är densamma.

Om en bestämmelse om markreservat för allmännyttigt ändamål och en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning avser olika



ändamål kan det däremot vara möjligt att kombinera bestämmelserna. En sådan kombination förutsätter att båda ändamålen ska vara möjliga att genomföra utan att påverka varandra. Det kan till exempel handla om en gemensamhetsanläggning för väg och ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning. Ett annat exempel skulle kunna vara om både enskilda och allmänna ledningar kan placeras inom samma område utan att påverka varandra.

## **Vid tvingande reglering krävs bestämmelse om rättighetsområde**

Om en rättighet behöver regleras mer i detalj för att underlätta detaljplanens genomförande kan bestämmelser om rättighetsområden användas.

Genom en bestämmelse om rättighetsområde kan kommunen bland annat bestämma var en rättighet ska bildas, för vilket ändamål och vilka som berörs av den. Sådana bestämmelser är dock tvingande vid genomförandet och kräver redan i planarbetet prövningar av sådant slag som annars görs i lantmäteriförrättningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

[Läs mer om indelning av fastigheter och rättighetsområden i delen Administrativa bestämmelser under rubriken Rättighetsområden.](#)

## **Bygglovsbefriade åtgärder kan försvåra genomförandet av markreservat**

För en- eller tvåbostadshus finns det vissa undantag, både från kravet på bygglov och från kravet på att åtgärder ska vara planenliga även om de inte behöver bygglov. Det gäller bland annat vissa uteplatser, murar, plank, skärmtak, komplementbyggnader (friggebodar), komplementbostadshus (attefallshus) och tillbyggnader. Eftersom de bygglovsbefriade åtgärderna får placeras i strid mot planen kan de placeras på ett område med markreservat för allmännyttiga ändamål. Det kan då uppstå en konflikt mellan markreservatet och åtgärden. Placeringen av en bygglovsbefriad åtgärd kan leda till att genomförandet av markreservatet försvåras eller till och med omöjliggörs, eftersom de lovbeFriade åtgärderna, så som ett komplementbostadshus, kan vara svåra att flytta. För att säkerställa genomförandet av markreservat bör man därför noggrant överväga placeringen och användningen av markreservatet.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4 §

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §

När en rättighet väl är bildad, genom till exempel en ledningsrätt, kan denna i sin tur hindra uppförandet av lovbeFriade åtgärder eftersom fastighetsägaren då ska förhålla sig till denna och till det som sägs i beslutet om ledningsrätten.

## Beteckningar och bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål anges på plankartan med u, l, h, c, x, z eller t. Om det finns flera bestämmelser med olika innebörd som betecknas med samma bokstav i planen ska dessa kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet avgränsas av administrativ gräns och gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser kan alltså korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

DPB - BFS 2014:5 - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

DPB - BFS 2014:5 - 8.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för markreservat för allmännyttiga ändamål är PBL 4 kap 5-6 §§, 8§.

DPB - BFS 2014:5 - DPB 1.1.3

Exempel då bestämmelsen gäller för del eller delar av planområdet:

Beteckning	Bestämmelse
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 5 § 2 för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, alternativt PBL 4 kap 8 § 2 för allmän plats med enskilt huvudmannaskap, alternativt PBL 4 kap 6 § för kvartersmark och vattenområde)
l	Markreservat för allmännyttig luftledning (PBL 4 kap 5 § 2 för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, alternativt PBL 4 kap 8 § 2 för allmän plats med enskilt huvudmannaskap, alternativt PBL 4 kap 6 § för kvartersmark och vattenområde)
h	Markreservat för allmännyttig energianläggning (PBL 4 kap 5 § 2 för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, alternativt PBL 4 kap 8 § 2 för allmän plats

	med enskilt huvudmannaskap, alternativt PBL 4 kap 6 § för kvartersmark och vattenområde)
c	Markreservat för allmännyttig anordning för elektronisk kommunikation (PBL 4 kap 5 § 2 för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, alternativt PBL 4 kap 8 § 2 för allmän plats med enskilt huvudmannaskap, alternativt PBL 4 kap 6 § för kvartersmark och vattenområde)
x	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 6 §)
z	Markreservat för allmännyttig körtrafik (PBL 4 kap 6 §)
t	Markreservat för tunnel för allmännyttig trafik (PBL 4 kap 6 §)

## Markreservat för gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning är en administrativ bestämmelse som anger att ett område eller utrymme ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningar är till för en grupp av fastigheters gemensamma behov.

Med planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning får kommunen i en detaljplan ange vilka områden som ska reserveras för gemensamhetsanläggningar. I planbestämmelsen får anges vad gemensamhetsanläggningen ska avse. Genom en sådan planbestämmelse visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt. Det kan till exempel vara att fastigheterna inom ett kvarter behöver gemensam utfartsväg, parkering, garage, lekplats eller brygga.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.4

#### Markreservat för gemensamhetsanläggningar – 4 kap. 18 § första stycket och 30 § PBL

##### Allmänt råd

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar innebär att ett område eller utrymme reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning bör betecknas g.

### Markreservat innebär en begränsning

Planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det inrättas en gemensamhetsanläggning på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. När området har tagits i anspråk av en gemensamhetsanläggning kan begränsningar även finnas i anläggningsbeslutet vilka kan vara av betydelse för ytterligare byggnation.

En bestämmelse om markreservat begränsar möjligheten att använda marken även om någon gemensamhetsanläggning inte inrättats. För att denna begränsning ska försvinna krävs att planbestämmelsen tas bort genom att detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Eftersom en bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av markens användning ska dess placering bedömas noggrant, så att det inte innebär en onödigt inskränkning för fastighetsägaren. Bestämmelser för markreservat kan därför inte anges allmänt utan läget och avgränsningen måste preciseras.

### Planbestämmelsen medför ingen rättighet - Rätten till utrymmet måste säkras

Planbestämmelsen för markreservat för gemensamhetsanläggningar ger ingen

rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

Att en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning används i en detaljplan betyder inte att det har prövats att en gemensamhetsanläggning kan inrättas. Det innebär alltså inte att det finns någon garanti för att en gemensamhetsanläggning verkligen inrättas eller att en gemensamhetsanläggning lokaliseras till just det reserverade utrymmet. Vid genomförandet av detaljplanen avgörs detta vid en anläggningsförrättning. Syftet med planbestämmelsen är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas där samt att den visar förrättningslantmätaren hur planen är tänkt att genomföras.

Om bestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning används bör det klargöras att det finns förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning. Till exempel ska gemensamhetsanläggningen vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter. Finns inte förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning bör inte heller planbestämmelse om markreservat användas.

Det är inte möjligt att i planbestämmelsen reglera hur genomförandet av gemensamhetsanläggningen ska gå till. Till exempel går det inte att reglera vilka fastigheter som ska vara delägare. Däremot ska det framgå i planbeskrivningen hur markreservatet är tänkt att genomföras och vilka konsekvenser detta får för fastighetsägarna och andra berörda. Exempelvis bör det framgå vem som ska ansöka om lantmäteriförrättning, vilka kostnader som uppkommer vid inrättandet och förvaltningen av gemensamhetsanläggningen samt hur den är tänkt att förvaltas.

Om en gemensamhetsanläggning behöver regleras mer i detalj för att underlätta detaljplanens genomförande kan bestämmelser om rättighetsområden användas. Sådana bestämmelser är dock tvingande vid genomförandet och kräver redan i planarbetet prövningar av sådant slag som annars görs i lantmäteriförrättningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

[Läs mer om rättighetsområden i delen Administrativa bestämmelser under rubriken Rättighetsområden.](#)

## **Att genomföra planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggningar**

För att en gemensamhetsanläggning ska inrättas ansöker vanligtvis någon eller några fastighetsägare, som kommer att ha nytta av den, om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Vid anläggningsförrättningen har de berörda sakägarna möjlighet att framföra yrkanden. Beroende på vad

sakägarna yrkar kan det påverka om det kommer att inrättas en gemensamhetsanläggning eller ej samt vad den kommer att omfatta. Vid bedömningen tar även lantmäterimyndigheten hänsyn till detaljplanens syfte, planbestämmelser och hur kommunen beskrivit hur genomförandet ska ske. I anläggningsbeslutet ska anges bland annat anläggningens ändamål, läge och vilka fastigheter som ska vara delägare. Ofta anges även vilka andelstal fastigheterna ska ha i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift. Eftersom en gemensamhetsanläggning innebär att mark tas i anspråk tar lantmäterimyndigheten även ett beslut där ersättning för upplåtelse och inlösen bestäms.

Det är fastigheterna som blir delägare i gemensamhetsanläggningen, inte fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Är det många delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

## **Planbestämmelsen används framför allt på kvartersmark**

Gemensamhetsanläggningar är till för att lösa flera fastigheters gemensamma behov, det vill säga en grupp av fastigheter som har ett liknande behov. Planbestämmelsen kan inte användas för att tillgodose allmänna behov. För det används planbestämmelser för allmän plats eller markreservat för allmännyttiga ändamål.

Planbestämmelsen används oftast på kvartersmark till exempel för en utfartsväg. Den kan också användas inom vattenområde för till exempel en brygga.

Det finns inget hinder mot att använda planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggningar på allmän plats där det är enskilt huvudmannaskap. En sådan reglering är dock onödig, eftersom ett inrättande av gemensamhetsanläggning är det sätt som ändå vanligen används för att genomföra allmän plats där kommunen inte är huvudman.

Att använda planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning på allmän plats där kommunen är huvudman innebär oftast att bestämmelserna blir oförenliga. Det beror på att en gemensamhetsanläggning är en form av enskilt nyttjande och att allmän plats med kommunalt huvudmannaskap endast i begränsad omfattning kan upplåtas för enskilt nyttjande. En kombination av dessa två bestämmelser är därför oftast inte möjlig. Det kan dock finnas undantag när en kombination är möjlig. Undantag kan aktualiseras om en gemensamhetsanläggning inte påverkar användningen av den allmänna platsen, till exempel om man vill tillåta att en gemensamhetsanläggning för en ledning placeras under en gata. I ett sådant fall är det viktigt att ange i planbestämmelsen att markreservatet för gemensamhetsanläggningen är begränsad i höjdded så att det framgår att användningen av den allmänna platsen inte påverkas av en tänkt gemensamhetsanläggning.

## **Att kombinera markreservat för gemensamhetsanläggningar med markreservat för allmännyttiga ändamål**

Möjligheten att kombinera en planbestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning med en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål på samma område är begränsad. En gemensamhetsanläggning syftar till att tillgodose en begränsad grupp fastigheters enskilda men gemensamma behov, medan ett markreservat för allmännyttigt ändamål ska tillgodose ett allmänt behov utan sådan begränsning. Det betyder att om bestämmelserna kombineras och markreservaten gäller samma ändamål och område, så kommer de båda planbestämmelserna att bli oförenliga och därmed inte möjlig att genomföra. Exempel på oförenliga bestämmelser är planbestämmelsen trafik- och väganläggningar (x, z och t-områden) och gemensamhetsanläggning (g) om ändamålet/anläggningen är densamma.

Om en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning och en bestämmelse om markreservat för allmännyttigt ändamål avser olika ändamål kan det däremot vara möjligt att kombinera bestämmelserna. En sådan kombination förutsätter att båda ändamålen ska vara möjliga att genomföra utan att påverka varandra. Det kan till exempel handla om en gemensamhetsanläggning för väg och ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning. Ett annat exempel skulle kunna vara om både enskilda och allmänna ledningar kan placeras inom samma område utan att påverka varandra.

## **Bygglovsbefriade åtgärder kan försvåra genomförandet av markreservat**

För en- eller tvåbostadshus finns det vissa undantag, både från kravet på bygglov och från kravet på att åtgärder ska vara planenliga även om de inte behöver bygglov. Det gäller bland annat vissa uteplatser, murar, plank, skärmtak, komplementbyggnader (friggebodar), komplementbostadshus (attefallshus) och tillbyggnader. Eftersom de bygglovsbefriade åtgärderna får placeras i strid mot planen kan de placeras på ett område med markreservat för gemensamhetsanläggning. Det kan då uppstå en konflikt mellan markreservatet och åtgärden. Placeringen av en bygglovsbefriad åtgärd kan leda till att genomförandet av markreservatet försvåras eller till och med omöjliggörs, eftersom de lovbeFriade åtgärderna, så som ett komplementbostadshus, kan vara svåra att flytta.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4-4b §§

Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §

När en gemensamhetsanläggning väl är inrättad kan den i sin tur hindra uppförandet av lovbeFriade åtgärder eftersom fastighetsägaren då ska förhålla

sig till gemensamhetsanläggningen och det som sägs i anläggningsbeslutet.

## Beteckningar och bestämmelser

Markreservat för gemensamhetsanläggningar anges på plankartan med g. Om det finns flera bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar med olika innebörd i planen ska g kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet avgränsas av administrativ gräns och gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser kan alltså korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 1.2.1

#### Precisering av planbestämmelser – 4 kap. 30 och 32 § PBL

##### Allmänt råd

Vid precisering av en planbestämmelse bör beteckningen kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra. En precisering innebär att enbart det som anges är tillåtet.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 2.5

#### Administrativ gräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

##### Allmänt råd

Administrativa gränser avgränsar områden med administrativa bestämmelser.

Administrativ gräns bör anges med linjen:

— + — + — + — +

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 2.6

#### Gränshierarki – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

##### Allmänt råd

Användningsgräns gäller fram till annan användningsgräns eller planområdesgräns.

Egenskapsgräns gäller fram till annan egenskapsgräns, användningsgräns eller planområdesgräns.

Administrativ gräns gäller fram till annan administrativ gräns, användningsgräns eller planområdesgräns.

Egenskapsgränser och administrativa gränser kan korsa varandra utan inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.1

#### Administrativa bestämmelser – 4 kap. 5 § 2, 6–7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§ PBL

##### Allmänt råd

Administrativa bestämmelser reglerar huvudmannaskap för allmänna platser, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov, villkor för startbesked, markreservat för allmännyttiga ändamål, markreservat för gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning och rättighetsområden samt upphävande av strandskydd.

Administrativa bestämmelser kan tillämpas för kvartersmark, vattenområden och allmän plats.

Administrativa bestämmelser för delar av ett planområde bör betecknas med



gement a, förutom markreservat för allmännyttiga ändamål och gemensamhetsanläggningar som bör betecknas med angivna gemena bokstäver samt fastighetsindelingsbestämmelser som betecknas med fastighetsindelingslinje.

## **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.4**

### **Markreservat för gemensamhetsanläggningar – 4 kap. 18 § första stycket och 30 § PBL**

#### **Allmänt råd**

Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar innebär att ett område eller utrymme reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning. Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning bör betecknas g.

[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för markreservat för gemensamhetsanläggningar är PBL 4 kap 18 § första stycket.

## **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 1.1.3**

### **Redovisning av lagstöd – 4 kap. 1, 30 och 32 § PBL**

#### **Allmänt råd**

Lagstödet för planbestämmelser bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna

Exempel då bestämmelsen gäller för del eller delar av planområdet:

Beteckning	Bestämmelse
g	Markreservat för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
g	Markreservat för gemensamhetsanläggning för [anläggning] (PBL 4 kap 18 § första stycket)
	Exempel på hur detta kan se ut:
g	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering (PBL 4 kap 18 § första stycket)

## Bestämmelser om fastighetsindelning

Bestämmelser om fastighetsindelning är administrativa bestämmelser som bör användas när det finns behov av att bestämma en blivande fastighetsindelning.

Genom bestämmelser om fastighetsindelning får kommunen bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter. Bestämmelser om fastighetsindelning får införas i detaljplanen om det behövs för att man ska kunna få till stånd en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta planens genomförande. Bestämmelserna är styrande och kan leda till tvångsbeslut mot fastighetsägarnas vilja. Vid planens genomförande finns få möjligheter till variationer eller anpassningar. Om en annan lösning bedöms som mer lämplig vid genomförandet måste planen ändras, ersättas eller upphävas.

I Boverkets tidigare vägledningar till PBL 2010:900 har bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden med ett gemensamt namn kallats fastighetsindelningsbestämmelser. I Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2014:5, DPB) har dessa bestämmelser skiljts från varandra och det är nu enbart bestämmelser om fastighetsindelning enligt 4 kap 18 § andra stycket punkt 1 som ryms inom begreppet fastighetsindelningsbestämmelser. Bestämmelser som reglerar rättigheter enligt 4 kap 18 § andra stycket punkt 2-4 benämns nu enbart som bestämmelser om rättighetsområden.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 2 §

## När används bestämmelser om fastighetsindelning

Bestämmelser om fastighetsindelning bör införas när till exempel ägostrukturen i ett kvarter är splittrad och utbyggnaden sker successivt eller för att bevara ett fastighetsmönster av betydelse för en viss kulturmiljö. Det finns dock ingen skyldighet för kommunen att införa bestämmelser om fastighetsindelning.

Bestämmelser om fastighetsindelning ska användas när det finns behov av att bestämma en blivande fastighetsindelning. Ett exempel är att undvika problemet med "först till kvarn" när gränsdragningen inom ett kvarter ska avgöras. Det är dock viktigt att tänka på att bestämmelser om fastighetsindelning kan vara ett hinder om alternativa lösningar är möjliga vid genomförandet.

## Motsvarar tidigare reglering i fastighetsplan och tomtindelning

Bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden motsvarar vad som i äldre lagstiftning kunde regleras i fastighetsplan och tomtindelning.

## **Det krävs villkorsprövning enligt fastighetsbildningslagen**

En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter ska vara förenlig med vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Det innebär att om denna typ av bestämmelser ska användas i detaljplanen måste vissa villkor enligt fastighetsbildningslagen prövas i planärendet. De villkor som måste uppfyllas är bland annat att de fastigheter som enligt planbestämmelsen ska bildas ska vara varaktigt lämpliga för sitt ändamål. Det innebär också att fördelarna med de fastighetsregleringar som krävs för att genomföra fastighetsindelningen överväger kostnaderna och olägenheterna med dem, det så kallade båtnadsvillkoret.

Prövningen av dessa villkor bör synas i planbeskrivningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 1 §

Fastighetsbildningslag (1970:988) 5 kap 4 §

## **Bestämmelser om fastighetsindelning är expropriativa och bindande för genomförandet**

Bestämmelser om fastighetsindelning är ett starkt redskap för att åstadkomma en viss fastighetsindelning i de fall där det bedöms som väsentligt att genomförandet sker på ett visst bestämt sätt eller där tvångsbeslut bedöms som nödvändiga. Bestämmelser om fastighetsindelning är expropriativa, det vill säga att beslut kan fattas mot fastighetsägarnas vilja. Fastighetsindelningen måste överensstämma med bestämmelserna för att berörda fastigheter ska vara planenliga vid en lovprövning.

Planen genomförs fastighetsrättsligt vid en lantmäteriförrättning och lantmäterimyndigheten får inte fatta något beslut som strider mot bestämmelserna i detaljplanen, med undantag för sådant som kan betraktas som mindre avvikelser enligt fastighetsbildningslagen. Trots att vissa villkor prövas i planärendet prövar lantmäterimyndigheten dessa även vid lantmäteriförrättningen. Det finns dock ett undantag och det är det så kallade båtnadsvillkoret i fastighetsbildningslagen 5 kap 4 §. Detta undantag gäller dock bara under planens genomförandetid. Efter genomförandetiden ska lantmäterimyndigheten göra även denna prövning.

Om lantmäterimyndigheten vid förrättningen gör en annan bedömning av villkoren, än vad som gjordes i planen, blir konsekvensen att någon fastighetsbildning överhuvudtaget inte kan ske. Båtnadsvillkoret kan dock åsidosättas genom avtal mellan parterna. I sådana fall kan fastighetsbildning ske enligt planen om fastighetsägarna är överens om detta. Om det krävs ett tvångsbeslut är dock planen inte genomförbar. Det bör dock uppmärksammas att det finns ytterligare villkor i fastighetsbildningslagen som ska prövas vid lantmäteriförrättningen förutom de villkor som prövas i planen.

Under samrådet och granskningen är bestämmelser om fastighetsindelning något som lantmäterimyndigheten särskilt ska bevaka. Detta för att hindra att bedömningarna ska bli olika i plan- och genomförandeskedet och att kommunen på så vis får en plan som inte går att genomföra.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 2 §

Fastighetsbildningslag (1970:988) 5 kap 4 §

## **Samfälligheter**

Mark som tillhör flera fastigheter gemensamt utgör en samfällighet som även brukar kallas för marksamfällighet. Det som har sagts om fastigheter gäller även för sådana samfälligheter. Det innebär bland annat att man genom bestämmelser om fastighetsindelning kan reglera att en marksamfällighet ska bildas för ett visst markområde.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

## **Planändring under genomförandetiden**

En detaljplan får normalt inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om planändringen görs för att införa bestämmelser om fastighetsindelning.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 39 §

Syftet med detta undantag är att möjliggöra ett förfarande i två steg, på det sätt som har varit brukligt i vissa kommuner när det gäller fastighetsplaner. Om det visar sig att detaljplanen blir svår att genomföra därför att fastighetsägarna har olika uppfattningar om hur detta ska ske, kan frågan alltså avgöras genom att man i planen inför bindande bestämmelser om fastighetsindelningen. När en sådan planändring har vunnit laga kraft, kan de tvångsmedel som finns i fastighetsbildningslagen tillämpas.

## **Särskild plankarta**

En plankarta innehåller ofta en stor mängd information. Bestämmelser som reglerar fastighetsindelning får redovisas på en särskild plankarta om det behövs för att planen ska bli tydlig.

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

## **Fastighetskonsekvenskartor**

För att förtydliga den juridiskt bindande detaljplanen kan planbeskrivningen också innehålla fastighetskonsekvenskartor. På en fastighetskonsekvenskarta kan kommunen till exempel visa vilken mark som ska föras till eller från olika fastigheter. Beroende på komplexiteten i området kan den kompletteras med

förklarande text eller tabeller. Att beskriva markområdena i kvadratmeter kan vara informativt men bör göras i samråd med lantmäterimyndigheten. Detta för att undvika att lämna ut missvisande uppgifter då olika fastighetsgränser kan ha olika lägesnoggrannhet.

## Beteckningar och bestämmelser

Bestämmelser om hur områden ska vara indelade i fastigheter regleras med en fastighetsindelningsslinje. Fastighetsindelning anges på plankartan med



Fastighetsgränser som ska utgå med anledning av bestämmelsen bör inte markeras på särskilt sätt på plankartan.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.5

**Fastighetsindelning – 4 kap.  
18 § första stycket 1 och 30 § PBL**

#### Allmänt råd

Fastighetsindelningsbestämmelser bör tillämpas när en viss lösning för fastighetsindelningen eftersträvas eller när det finns behov av att bestämma en fastighetsindelning.

Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter bör regleras med en fastighetsindelningsslinje. Fastighetsindelningsslinje bör betecknas:



Fastighetsindelningsslinjer gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Om en fastighetsindelningsslinje sammanfaller med någon plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen. De blivande fastigheterna bör namnges med Fastighet som vid behov kan förkortas Fgh följt av versala bokstäver i alfabetisk ordning.

Fastighetsindelningsslinjer gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Fastighetsindelningsslinjer kan därför korsas alla typer av gränser utan att det får någon inverkan på planen. Om en fastighetsindelningsslinje sammanfaller med någon annan plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen.

Exempel:

	Fastighetsindelningsslinje och egenskapsgräns
	Fastighetsindelningsslinje och administrativ gräns
	Fastighetsindelningsslinje, egenskapsgräns och administrativ gräns



[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

De blivande fastigheterna bör namnges på plankartan med Fastighet som vid behov kan förkortas Fgh följt av versala bokstäver i alfabetisk ordning. Detta görs för att förtydliga vad fastighetsindelingslinjerna reglerar. Det är även viktigt att namnge de blivande fastigheterna för att underlätta förståelsen av det som är beskrivet i genomförandedelen i planbeskrivningen.

## Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.5

**Fastighetsindelning – 4 kap.  
18 § första stycket 1 och 30 § PBL**

### Allmänt råd

Fastighetsindelingsbestämmelser bör tillämpas när en viss lösning för fastighetsindelningen eftersträvas eller när det finns behov av att bestämma en fastighetsindelning.

Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter bör regleras med en fastighetsindelingslinje. Fastighetsindelingslinje bör betecknas:



Fastighetsindelingslinjer gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Om en fastighetsindelingslinje sammanfaller med någon plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen. De blivande fastigheterna bör namnges med Fastighet som vid behov kan förkortas Fgh följt av versala bokstäver i alfabetisk ordning.

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen.

Lagstödet för Fastighetsindelning är PBL 4 kap 18 § andra stycket punkt 1.


## Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 1.1.3

**Redovisning av lagstöd – 4 kap. 1, 30 och 32 § PBL**

### Allmänt råd

Lagstödet för planbestämmelser bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna

Exempel på bestämmelse för hur mark inom planområdet ska vara indelad i fastigheter:

Beteckning	Bestämmelse
	Områdets indelning i fastigheter (Fgh A-X) (PBL 4 kap 18 § andra stycket 1)

Om hela planområdet består av en fastighet behöver ingen beteckning anges

på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna. Bestämmelsen kan då exempelvis formuleras: "Området ska omfatta en fastighet".

## **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 1.2**

### **Beteckningssystemet – 4 kap. 26, 30 och 32 §§ PBL**

#### **Allmänt råd**

Planbestämmelserna bör skrivas på samma handling som plankartan och ges beteckningar på plankartan som visar var de gäller. Planbestämmelser kan också gälla för hela planområdet och behöver då ingen beteckning på plankartan.

#### **1.2.1 Precisering av planbestämmelser – 4 kap. 30 och 32 § PBL**

##### **Allmänt råd**

Vid precisering av en planbestämmelse bör beteckningen kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra. En precisering innebär att enbart det som anges är tillåtet.

#### **1.2.2 Tillfällig användning – 4 kap. 26, 30 och 32 § PBL**

##### **Allmänt råd**

Tillfälliga användningar bör betecknas med den tillfälliga användningen inom klammer och preciseras i planbestämmelsen till det ändamål som avses och den tidsrymd som den tillfälliga användningen ska gälla.

#### **1.2.3 Kombinationer av användningar – 4 kap. 30 och 32 § PBL**

##### **Allmänt råd**

Det är möjligt att kombinera flera användningar inom samma område. Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Om användningsbestämmelserna tillåter två eller flera användningar och inget anges om fördelningen dem emellan är fördelningen fri. Vid färgläggning bör den huvudsakliga användningens färg tillämpas och om fördelningen är fri bör den användningen som kommer först i bokstavsordning avgöra färgläggningen.

#### **1.2.4 Olika användningar i skilda plan – 4 kap. 30 och 32 § PBL**

##### **Allmänt råd**

För att särskilja användning av allmän plats, vattenområde och kvartersmark från varandra i olika plan bör den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och styra färgläggningen. Sekundära användningar bör anges inom parentes. Egenskapsbestämmelser till en sekundär användning bör anges inom parentes.

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](#)

[Plan- och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](#)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)



## Bestämmelser om rättighetsområden

Rättighetsområden är administrativa bestämmelser för nya rättighetsområden och rättighetsområden som ska ändras eller upphävas.

Genom bestämmelser om rättighetsområden får kommunen bestämma vilka servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas. Kommunen får även bestämma vilka anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, vilka fastigheter som ska delta i dessa och vilka utrymmen som ska tas i anspråk för dem.

Bestämmelser om rättighetsområde får införas i detaljplanen om det behövs för att underlätta planens genomförande. Bestämmelser om rättighetsområden bör införas när till exempel en gemensamhetsanläggning eller ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Bestämmelserna är styrande och kan leda till tvångsbeslut mot fastighetsägarnas vilja. Vid planens genomförande finns få möjligheter till variationer eller anpassningar. Om en annan lösning bedöms som mer lämplig vid genomförandet måste planen ändras, ersättas eller upphävas. När en rättighet inte behöver regleras så detaljerat för att underlätta detaljplanens genomförande kan det vara lämpligare att använda bestämmelser om markreservat.

I Boverkets tidigare vägledning till PBL 2010:900 har bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden med ett gemensamt namn kallats fastighetsindelningsbestämmelser. I Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2014:5, DPB) har dessa bestämmelser skiljts från varandra och det är nu enbart bestämmelser om fastighetsindelning enligt 4 kap 18 § andra stycket punkt 1 som ryms inom begreppet fastighetsindelningsbestämmelser. Bestämmelser som reglerar rättigheter enligt 4 kap 18 § andra stycket punkt 2-4 benämns nu enbart som bestämmelser om rättighetsområden.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 2 §

Anläggningslag (1973:1149) 9 §

Ledningsrättslag (1973:1144) 8 §

## Motsvarar tidigare reglering i fastighetsplan och tomtindelning

Bestämmelser om rättighetsområden och bestämmelser om fastighetsindelning motsvarar vad som i äldre lagstiftning kunde regleras i fastighetsplan och tomtindelning.

## Det krävs villkorsprövning enligt annan lagstiftning

Om bestämmelser om rättighetsområde ska användas i detaljplanen måste

vissa villkor enligt annan lagstiftning prövas i planärendet. Beroende på vad som ska regleras är olika lagar tillämpliga, det kan till exempel vara fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) eller anläggningslagen (1973:1149). Prövningen av dessa villkor bör synas i planbeskrivningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

En detaljplanebestämmelse om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Detta innebär bland annat att de fastigheter som berörs av planbestämmelsen ska vara varaktigt lämpliga för sitt ändamål. Det innebär också att de fastighetsregleringar som krävs för att genomföra rättighetsbildningen ska leda till att fastighetsvärdena ökar.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 1 §

Fastighetsbildningslag (1970:988) 5 kap 4 §

En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med vissa bestämmelser i anläggningslagen. Detta innebär att deltagandet i gemensamhetsanläggningen måste vara av väsentlig betydelse för de fastigheter som enligt planen ska delta. Dessutom måste anläggningen leda till att fastighetsvärdena ökar.

Anläggningslag (1973:1149) 5-6 §§

En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt får inte användas om ändamålet bättre kan tillgodoses på något annat sätt än genom ledningsrätt eller om olägenheterna av en ledningsrättsupplåtelse, från allmän eller enskild synpunkt, överväger de fördelar som kan vinnas genom upplåtelsen.

Ledningsrättslag (1973:1144) 6 §

## **Det kan även krävas bestämmelser om fastighetsindelning**

För att kunna göra de prövningar som krävs för att använda planbestämmelser om rättigheter kan det vara nödvändigt att även reglera fastighetsindelningen. För att till exempel kunna pröva om ett servitut uppfyller villkoren i fastighetsbildningslagen 5 kap 4§ kan det vara nödvändigt att veta indelningen av de fastigheterna som servitutet berör.

## **Bestämmelser om rättighetsområde är expropriativa och bindande för genomförandet**

Bestämmelser om rättighetsområde är ett starkt redskap för att åstadkomma en viss rättighetsåtgärd i de fall där det bedöms som väsentligt att genomförandet sker på ett visst bestämt sätt eller där tvångsbeslut bedöms som nödvändiga. Med stöd av bestämmelser om rättighetsområde kan beslut fattas utan att de berörda fastighetsägarna är överens om detta.

För att få bygglov krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Detta kan bland annat innebära att det servitut som en fastighet ska nyttja enligt planbestämmelsen måste vara bildat för att bygglov ska kunna ges. Det innebär även att en gemensamhetsanläggning som fastigheten ska vara delägare i enligt planbestämmelsen måste vara inrättad innan fastigheten kan anses överensstämma med detaljplanen. (Jfr. prop 1985/86:1 s 710)

Planen genomförs fastighetsrättsligt vid en lantmäteriförrättning och lantmäterimyndigheten får inte fatta något beslut som strider mot bestämmelserna i planen, med undantag för sådant som kan betraktas som mindre avvikelser enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen eller ledningsrättslagen. Villkoren som ska prövas i planen ska sedan inte prövas av lantmäterimyndigheten under genomförandetiden. Detta gäller dock inte villkoren i 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen, som alltid ska prövas. Efter genomförandetiden ska lantmäterimyndigheten pröva samtliga villkor och om den då gör en annan bedömning av villkoren blir konsekvensen att någon rättighetsbildning inte kan ske. Det bör uppmärksammas att det finns ytterligare villkor i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen som ska prövas vid lantmäteriförrättningen förutom de villkor som prövas i planen.

Under samrådet och granskningen är bestämmelser om rättighetsområde något som lantmäterimyndigheten särskilt ska bevaka. Detta för att minska risken för att bedömningarna ska bli olika i planerings- och genomförandeskedet och att kommunen på så vis får en plan som inte går att genomföra.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 2 §

Anläggningslag (1973:1149) 6 a§ 9§ §§

Ledningsrättslag (1973:1144) 6 §

Ledningsrättslag (1973:1144) 8 §

Fastighetsbildningslag (1970:988) 5 kap 4 §

## **Planändring under genomförandetiden**

En detaljplan får normalt inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om planändringen görs för att införa bestämmelser om rättighetsområde.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 39 §

Syftet med detta undantag är att möjliggöra ett förfarande i två steg, på det sätt som har varit brukligt i vissa kommuner när det gäller fastighetsplaner. Om det visar sig att detaljplanen blir svår att genomföra därför att fastighetsägarna har olika uppfattningar om hur detta ska ske, kan frågan alltså avgöras genom att man i planen inför bindande bestämmelser om rättighetsområde. När en sådan planändring har vunnit laga kraft, kan de tvångsmedel som finns i

fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen tillämpas.

## Särskild plankarta

En plankarta innehåller ofta en stor mängd information. Bestämmelser som reglerar rättighetsområden får redovisas på en särskild plankarta om det behövs för att planen ska bli tydlig.

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

## Beteckningar och bestämmelser

Rättighetsområden anges på plankartan med a. Om det finns flera bestämmelser om rättighetsområden med olika innebörd eller om det finns andra administrativa bestämmelser i planen som också betecknas med a ska a kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Rättigheter som avses är servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar. Det är viktigt att bland planbestämmelserna på detaljplanen tydligt redovisa innebörden av bestämmelsen och vilka fastigheter rättigheten berör. Administrativa bestämmelser som gäller delar av planområdet avgränsas av administrativ gräns och gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns. Egenskapsgränser och administrativa gränser kan alltså korsas utan att det har någon inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 1.2.1

#### Precisering av planbestämmelser – 4 kap. 30 och 32 § PBL

##### Allmänt råd

Vid precisering av en planbestämmelse bör beteckningen kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra. En precisering innebär att enbart det som anges är tillåtet.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 2.5

#### Administrativ gräns – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

##### Allmänt råd

Administrativa gränser avgränsar områden med administrativa bestämmelser.

Administrativ gräns bör anges med linjen:

— + — + — + — +

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 2.6

#### Gränshierarki – 4 kap. 5 § 1 och 30 § PBL

##### Allmänt råd

Användningsgräns gäller fram till annan användningsgräns eller planområdesgräns.

Egenskapsgräns gäller fram till annan egenskapsgräns, användningsgräns eller planområdesgräns.

Administrativ gräns gäller fram till annan administrativ gräns, användningsgräns eller planområdesgräns.

Egenskapsgränser och administrativa gränser kan korsa varandra utan inverkan på de bestämmelser som de reglerar.

## Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.1

### Administrativa bestämmelser – 4 kap. 5 § 2, 6–7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§ PBL

#### Allmänt råd

Administrativa bestämmelser reglerar huvudmannaskap för allmänna platser, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov, villkor för startbesked, markreservat för allmännyttiga ändamål, markreservat för gemensamhetsanläggningar, fastighetsindelning och rättighetsområden samt upphävande av strandskydd.

Administrativa bestämmelser kan tillämpas för kvartermark, vattenområden och allmän plats.

Administrativa bestämmelser för delar av ett planområde bör betecknas med gement a, förutom markreservat för allmännyttiga ändamål och gemensamhetsanläggningar som bör betecknas med angivna gemena bokstäver samt fastighetsindelningsbestämmelser som betecknas med fastighetsindelningsslinje.

## Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 8.6

### Rättighetsområden – 4 kap. 18 § första stycket 2–4 och 30 § PBL

#### Allmänt råd

Administrativa bestämmelser för nya rättighetsområden, och rättighetsområden som ska upphöra bör betecknas a och avgränsas med administrativ gräns.

[Läs mer om gränshierarki i delen Gränsbeteckningar under rubriken Gränshierarki.](#)

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen.

Lagstödet för Rättighetsområden är PBL 4 kap 18 § andra stycket 2-4.

## Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser 1.1.3

### Redovisning av lagstöd – 4 kap. 1, 30 och 32 § PBL

#### Allmänt råd

Lagstödet för planbestämmelser bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna

Exempel då bestämmelser för rättighetsområden gäller för del eller delar av planområdet:

Beteckning	Bestämmelse
a	Servitut avseende rätt till [ändamål] till förmån för [Fastigheten X] som belastar [Fastigheten Y] (PBL 4 kap 18 § andra stycket 2)
	Exempel på hur detta kan se ut:
a	Servitut avseende rätt till utfart till förmån för Berga 1:1 som belastar Berga 1:2 (PBL 4 kap 18 § andra stycket 2)

a	Ledningsrätt för [typ av ledning] (PBL 4 kap 18 § andra stycket 2)
a	Exempel på hur detta kan se ut:  Ledningsrätt för vattenledning (PBL 4 kap 18 § andra stycket 2)
a	Gemensamhetsanläggning för [ändamål]. [Fastigheterna X-Y] är de delägande fastigheterna. (PBL 4 kap 18 § andra stycket 3-4)
a	Exempel på hur detta kan se ut:  Gemensamhetsanläggning för väg. Fastigheterna Violen 1-8 är de delägande fastigheterna. (PBL 4 kap 18 § andra stycket 3-4)

## Äldre handböcker och vägledningar

Handböckerna ger vägledning vid tolkning av äldre planer. Läs den handbok som gällde när planen antogs.

### Boken om detaljplan och områdesbestämmelser

"Boken om detaljplan och områdesbestämmelser" gavs ursprungligen ut inför plan- och bygglagens ikraftträdande 1 juli 1987. Handboken behandlar i huvudsak plan- och bygglagens formella krav. Handboken ersatte de två tidigare publikationerna; "Detaljplaneanvisningar" och vissa delar av "Handläggning av plan- och byggnadsärenden" från Planverket. Innehållet reviderades 1993, 1996 och 2002. Det allmänna rådet har upphört att gälla.

"Boken om detaljplan" uppdateras inte längre och det allmänna rådet har upphört att gälla. "Boken om detaljplan" är ersatt med PBL kunskapsbanken.

### Handböcker från Byggnadsstyrelsen och Planverket

I slutet av listan hittar du sex publikationer som är föregångare till "Boken om detaljplan och områdesbestämmelser". Böckerna gavs ut av Kungliga byggnadsstyrelsen och Statens planverk.

## RELATERAD INFORMATION

---

### På Boverket

[PBL kunskapsbanken \[sv/PBL-kunskapsbanken/\]](http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/)

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\) \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/?bet=2010:900\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

[Plan - och byggförordning \(2011:338\) på Sveriges riksdags webbplats \(länk till annan webbplats\)](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-338/?bet=2011:338)