



# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

## PBL och bostadsbyggande

Karolina Andersson, lantmätare, Boverket

# Inte bara PBL

## - Lagstiftning - plangenomförande

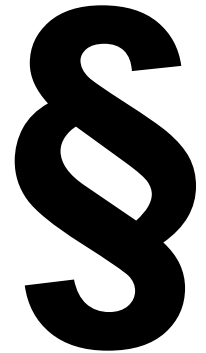
- Jordabalken
- Fastighetsbildningslagen
- Anläggningslagen
- Ledningsrättslagen
- Expropriationslagen
- Väglagen
- Lagen om byggande av järnväg
- Vattentjänstlagen
- Ellagen
- Lagen om elektronisk kommunikation
- m fl



# Kommunala planmonopolet

## 1 kap. 2 §

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.



# Planering och genomförande



politiskt

kommunens ansvar



lagstyrt

byggherrens ansvar



# Detaljplan – en lämplighetsbedömning

Kommunen prövar **ett mark- eller vattenområdes lämplighet för till exempel bebyggelse** och reglerar bebyggelsemiljöns utformning.

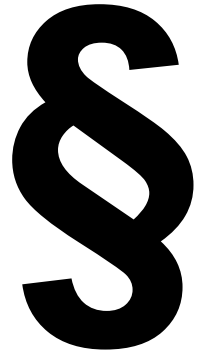


# Allmänna lämplighetskrav

## 2 kap. 3 §

Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

- en **ändamålsenlig struktur** och en **estetiskt tilltalande utformning** av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
- en från **social synpunkt god livsmiljö** som är **tillgänglig** och användbar för alla samhällsgrupper,
- en **långsiktigt god hushållning** med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
- en **god ekonomisk tillväxt** och en **effektiv konkurrens**, och
- bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.



# Avvägning mellan olika intressen

## Allmänna intressen

klimat och hälsa

kulturmiljö

naturvärden

bostadsförsörjning

infrastruktur

med mera



## Enskilda intressen

byggherrar

grannar

fastighetsägare

med flera

Vad är lämpligt och ändamålsenligt?

# Detaljplan - Planhandlingar

En detaljplan består av en **plankarta med bestämmelser**.  
Denna är bindande.

**Till detaljplanen** ska det finnas en **planbeskrivning** med:  
syftet, planeringsförutsättningarna, utredningar, överväganden som har legat till grund för utformningen, om planen avviker från översiktsplanen, bullerberäkningar, hur planen ska genomföras och konsekvenserna av detta för fastighetsägarna och andra berörda, illustrationsmaterial m m.





# Detaljplan - Innehåll

I en detaljplan **ska** kommunen bestämma gränser för:

- Allmän plats
- Vattenområden
- Kvartersmark

I en detaljplan **ska** kommunen också bestämma hur marken ska användas och hur allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap ska utformas.

I en detaljplan **får** kommunen bestämma:

- Bebyggandets omfattning, höjd, takvinkel, byggnadsteknik, utformning och placering av tomt och byggnadsverk, byggnaders användning, skydd av kulturvärden, rivningsförbud, lägenhetsfördelning, markens genomsläpplighet, stängsel och utfart, markreservat, villkor för lov, vegetation reglera markförhållanden, skydd mot störningar, föroreningar och olyckor, upphävande av strandskydd, fastighetsstorlek och bestämmelser om fastighetsindelning och rättigheter m m.

# Detaljplan - Detaljeringsgrad

Detaljplanen **får inte vara mer detaljerad än som behövs** med hänsyn till planens syfte.

Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljö **ska tydligt framgå av planen.**

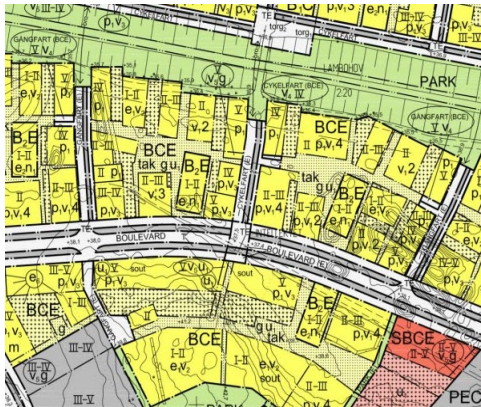


Bild: Linköpings kommun

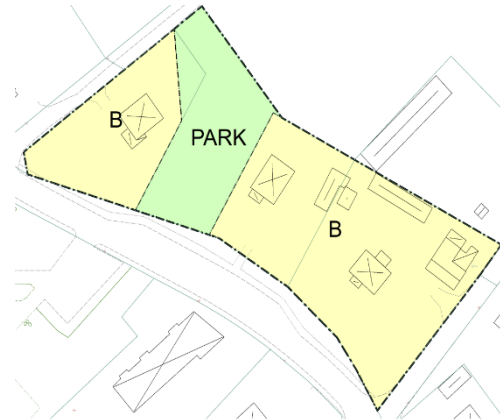


Bild: Boverket

# Markens lämplighet – PBL och MB

”Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden **används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för** med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.”

# Miljöbalken

Bestämmelserna i miljöbalken syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.

- Riksintressen – innebär inte ett automatiskt stopp för att bygga
- Miljökvalitetsnormer
- Strandskydd
- Biotopskydd och andra områdesskydd
- Bedöma miljöpåverkan – miljöbedömning - miljökonsekvensutredning

# Bygglov

Bland annat följande ska prövas i bygglov:

- planenlighet - det som inte prövas i detaljplan ska prövas i bygglov
- lämplig utformning och placering
- betydande olägenhet
- lämplighet för sitt ändamål
- god form, färg och materialverkan
- tillgänglighet och användbarhet
- tomtens anordnande
- varsamhet



# Byggskedet

Ansvaret flyttas från  
kommunen till byggherren



# Byggherrens ansvar

I samband med byggande, rivning och markarbeten är det **byggherren som har det fulla ansvaret** för att gällande lagar, förordningar, föreskrifter och beslut följs.

Till exempel att kontrollplan tas fram och kontroller görs i enligt med den, att åtgärden inte påbörjas förrän lov har beviljats eller anmälan har gjorts och startbesked finns, att åtgärden inte tas i bruk innan slutbesked finns, att Boverkets byggregler, BBR, följs m m.

# Byggnadsnämndens roll

Byggnadsnämnden ska bedöma om projektet kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt byggnadslagstiftningen.

Byggnadsnämnden ska vanligen även

- kalla till tekniskt samråd
- fastställa kontrollplan
- lämna beslut om startbesked, ev. med villkor
- göra ett arbetsplatsbesök
- lämna beslut om slutbesked

Om det är uppenbart att ett byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en annan åtgärd äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, ska byggnadsnämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätter.



Hur fungerar plan- och byggprocessen hos er utifrån det som sagts?

Vilka frågor brukar vara knepiga?

Finns det tidstjuvar i planprocessen?  
Kan man göra något åt dem?

