



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende



# PBL kunskapsbanken

– en handbok om plan- och bygglagen

Planbestämmelser för detaljplan 1 augusti 2018 - 30 september 2020

2020-09-15

## Innehåll

5	Planbestämmelser för detaljplan
7	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
23	Planbestämmelser som saknar lagstöd
27	Planbestämmelser och beteckningar
29	Hantering av bygglovsbefriade åtgärder i detaljplan
38	Gränser
42	Användning av allmän plats
46	Torg
50	Väg
54	Gata
59	Gång
62	Cykel
65	Parkeringsplats
68	Park
73	Natur
78	Skydd
81	Återvinning
85	Användning av kvartersmark
91	B Bostäder
95	C Centrum
99	D Vård
102	E Tekniska anläggningar
105	F Flygtrafik
108	G Drivmedelsförsäljning
111	H Detaljhandel

116	J Industri
120	K Kontor
123	L Odling och djurhållning
127	M Begravning
130	N Friluftsliv och camping
133	O Tillfällig vistelse
137	P Parkering
140	R Besöksanläggningar
143	S Skola
146	T Trafik
150	V Hamn
154	Z Verksamhetsområde
159	Beteckningar som inte längre används
162	Användning av vattenområde
166	Egenskapsbestämmelser för allmän plats
170	Utformning av allmän plats
174	Placering
177	Mark och vegetation
182	Stängsel och utfart
185	Skydd av kulturvärden
190	Rivningsförbud
194	Varsamhet
198	Skydd mot störningar
202	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
206	Bebyggandets omfattning
208	Utnyttjandegrad
217	Begränsning av markens utnyttjande
224	Höjd på byggnader
233	Takvinkel
237	Fastighetsstorlek
243	Placering
247	Utformning
251	Utförande
257	Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

260	Markens anordnande och vegetation
266	Stängsel och utfart
271	Skydd av kulturvärden
279	Rivningsförbud
283	Varsamhet
289	Skydd mot störningar
297	Administrativa bestämmelser
300	Huvudmannaskap
304	Genomförandetid
307	Upphävande av strandskydd
311	Villkor för lov och villkor för startbesked
318	Ändrad lovplikt
326	Markreservat för allmännyttiga ändamål
335	Markreservat för gemensamhetsanläggning
341	Bestämmelser om fastighetsindelning
348	Bestämmelser om rättighetsområden
354	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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 Boverkets författningssamling 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](#)

[\[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\]](#)

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

---

### 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

## 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](#)

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

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

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

[webbplats](#) [<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

[Lagar/Lagar/Svenskofattningssamling/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](#)

[\[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\]](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](#)

[\[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\]](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 bygglovsplikt. 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](#)

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-](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 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 utförmmande 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 markförening 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](#)

[\[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\]](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 \[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\]](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 rättighetsupplåtelser (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 rivras.

## 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](#)

## Mer information

Boverket har spelat in en föreläsning om planbestämmelsernas tydlighet. Planarkitekt Therese Byheden och arkitekt Adam Laurin diskuterar vad PBLs krav på tydlighet innebär för olika typer av planbestämmelser och i olika planeringsituationer. Hur tydliga måste planbestämmelserna vara för att kunna tillämpas i bygglov och vid fastighetsbildning? Innebär tydliga planbestämmelser mindre flexibla planer? Och hur mycket av bedömningarna går att lämna till bygglovsskedet?



Klicka på play-knappen för att starta föreläsningen.

### RELATERAD INFORMATION

#### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags 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\]](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 \[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\]](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](#)

[\[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\]](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](#)

[\[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\]](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.

Planbestämmelser ska vara tydliga så att det klart framgår vad som avses.

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

## Planbestämmelser får verkan 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.

[Här kan du läsa mer 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.

[Här kan du läsa mer om planbestämmelser som saknar lagstöd](#)

## Avvikelser

Grundprincipen är att bestämmelserna i detaljplanen ska följas. I vissa fall kan byggnadsnämnden dock medge avvikelser från detaljplanen i samband med

prövning av bygglov. Vilka avvikelser som kan medges beror bland annat på om detaljplanens genomförandetid har gått ut.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

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

Oavsett om genomförandetiden har gått ut eller inte får avvikelser bara medges om de inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller en begränsning av rättighet eller av en pågående verksamhet i omgivningen.

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

Både under planens genomförandetid och efter den kan små avvikelser medges. Byggnadsnämnden kan också medge avvikelser om åtgärden är av begränsad omfattning och behövs för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. I båda fallen måste avvikelserna vara förenliga med detaljplanens syfte.

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

Som liten avvikelse kan till exempel räknas en något överskriden byggnadshöjd eller byggnadsarea, men inte annan markanvändning än den avsedda. För att byggnadsnämnden ska kunna lämna lov till annan markanvändning innan genomförandetidens utgång krävs att detaljplanen först ersätts eller ändras. ([jfr prop. 2009/10:170 sid. 289- 291](#))

Efter att genomförandetiden har gått ut får fler typer av avvikelser medges. En typ är åtgärder som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Åtgärden ska vara förenlig med detaljplanens syfte. Det kan exempelvis vara miljöhus eller cykelförråd på prickmark. En annan typ av avvikelse är en åtgärd som innebär en användning som utgör ett lämpligt komplement till användningen i detaljplanen. Det kan exempelvis vara en kvartersbutik i bottenplanet i ett flerbostadshus. ([jfr prop. 2013/14:126 sid. 310](#))

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

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags 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\]](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](#)

[\[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\]](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. Riskerna 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 markförhållanden 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

#### **RELATERAD INFORMATION**

---

##### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags 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\]](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](#)

[\[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\]](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 rättssäkerhet 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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-)

[900/?bet=2010:900\]](900/?bet=2010:900])

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-](Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-)

[338/?bet=2011:338\]](338/?bet=2011:338])

## Hantering av bygglovsbefriade åtgärder i detaljplan

Vid planläggning kan kommunen behöva ta hänsyn till bygglovsbefriade åtgärder. Det gäller särskilt de lovbeFriade åtgärder som inte behöver följa detaljplanen.

I plan- och bygglagen, PBL, och i plan- och byggförordningen, PBF, anges en grundläggande lovplikt för vissa åtgärder, som byggnader, tillbyggnader och andra anläggningar än byggnader, såsom plank och parkeringsplatser. Från denna grundläggande lovplikt finns det ett antal undantag, så kallade bygglovsbefriade åtgärder. Vissa av reglerna om bygglovsbefrielse gäller dock inte inom vissa typer av områden och i vissa fall kan lovplikten återinföras med planbestämmelse i detaljplan. Flera av de åtgärder som är lovbeFriade måste ändå följa detaljplanens bestämmelser, medan andra inte behöver göra det.

Vid planläggning behöver kommunen veta vad och hur mycket som kan komma att byggas utöver det som regleras i detaljplanen. Det är därför väsentligt att känna till vilka bygglovsbefriade åtgärder som finns.

Den här texten redovisar kort hur och när lovbeFrielserna gäller. Texten går igenom de bygglovsbefriade åtgärderna dels utifrån vilka som inte behöver följa detaljplan och i vilka fall det är möjligt att återinföra lovplikten i detaljplanen, dels utifrån vilka som ska följa detaljplan och hur kommunen då kan hantera dem vid planläggningen.

[Här kan du läsa mer om lovplikt och bygglovsbefriade åtgärder.](#)

### Bygglovsbefriade åtgärder och utökad lovplikt

I vissa fall går det att genom planbestämmelser återinföra lovplikten för bygglovsbefriade åtgärder. Möjligheterna att återinföra lovplikt beror på typen av åtgärd och vilken karaktär området eller byggnadsverket som åtgärden ska utföras i eller på har. Det kan handla om ett område eller byggnadsverk som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt 8 kap. 13 § PBL, så kallat 8:13-område eller 8:13-byggnad. Det kan även handla om områden som utgör en värdefull miljö men också om områden utan utpekade värden.

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

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

[Här kan du läsa mer om att utöka lovplikten.](#)

För vissa åtgärder gäller inte lovbeFrielse om åtgärden ska utföras inom 8:13-områden eller på 8:13-byggnader. Ibland gäller inte heller lovbeFrielse inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret, om det gäller flygplatser eller övnings- och skjutfält. I dessa situationer behöver kommunen därför inte återinföra lovplikt i detaljplanen.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 3b,3c §§**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4d,4f §§**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 5a §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 6a §**

### ***Hur vet man om planen gäller en 8:13-byggnad, ett 8:13-område eller en värdefull miljö?***

Det är byggnadens eller bebyggelseområdets värden som avgör om något är en 8:13-byggnad eller ett 8:13-område. Områden som innehåller värden, men där värdena inte kan anses vara lika höga som för ett 8:13-område, kan kommunen bedöma vara en värdefull miljö.

Det behövs alltså inget utpekande i förväg, men för att underlätta för såväl den enskilde som byggnadsnämndens handläggare är det dock lämpligt att kommunen tar fram ett material som visar vilka byggnader och bebyggelseområden som kommunen bedömer är särskilt värdefulla. Detta material är dock inte juridiskt bindande. Byggnadsnämnden måste därför i varje enskilt fall ta ställning till om en viss byggnad eller ett visst område är särskilt värdefullt.

Kommunen kan för sin bedömning behöva använda befintliga underlag av olika slag eller ta fram nya underlag. Det kan exempelvis vara kulturmiljöprogram, byggnadsinventeringar eller ställningstaganden i översiktsplanen. Om ett område är av riksintresse för kulturmiljövärden tyder det på att området är ett särskilt värdefullt område.

Om en byggnad eller ett bebyggelseområde omfattas av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud så får frågan anses vara avgjord. Detta eftersom sådana bestämmelser enbart får omfatta sådan särskilt värdefull bebyggelse.

När en sådan planbestämmelse inte finns kan kommunen som underlag för sin bedömning använda olika typer av material som till exempel kulturmiljöprogram, byggnadsinventeringar eller ställningstaganden i översiktsplanen. En bedömning om en viss byggnad eller ett visst område är särskilt värdefullt måste dock göras i varje enskilt fall.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

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

[Här kan du läsa mer om bestämmelser om kulturvärden.](#)

### **Åtgärder som inte behöver följa detaljplan**

Vissa bygglovsbefriade åtgärder behöver inte följa gällande detaljplan. Det innebär att de kan uppföras eller utföras till exempel på mark som inte får

bebyggas enligt detaljplanen, utöver högsta utnyttjandegrad eller i strid mot utformningsbestämmelser. Kommunen behöver därför vid detaljplaneläggning vara medveten om de olika åtgärderna och hur de kan påverka lämplighetsbedömningen.

### ***Attefallshus***

Ett attefallshus är en bygglovsbefriad komplementbyggnad eller komplementbostadshus till ett en- eller tvåbostadshus. Det får vara högst 30 m<sup>2</sup> och högst 4 meter högt. Det får inte uppföras närmare gräns än 4,5 meter utan grannes medgivande.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4a §**

För attefallshus gäller:

- Attefallshus behöver inte följa detaljplanen.
- Inom 8:13-områden får attefallshus inte byggas.
- Inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret, om det gäller flygplatser eller övnings- och skjutfält får attefallshus i form av komplementbostadshus inte byggas.
- Inom 30 meter från en järnväg får attefallshus inte byggas.
- Inom område som utgör värdefull miljö kan kommunen återinföra lovplikt med en planbestämmelse.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4d §**

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

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Tillbyggnad 15 m<sup>2</sup>***

För en tillbyggnad på högst 15,0 m<sup>2</sup> på ett en- eller tvåbostadshus krävs inte alltid bygglov. Tillbyggnaden får inte placeras närmare gräns än 4,5 meter utan grannes medgivande.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4b §**

För sådan tillbyggnad om högst 15 m<sup>2</sup> gäller:

- Tillbyggnaden behöver inte följa detaljplanen.
- Inom 8:13-områden och på 8:13-byggnader får en sådan tillbyggnad inte göras.
- Inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret, om det gäller flygplatser eller övnings- och skjutfält får en sådan tillbyggnad inte utföras.
- Inom område som utgör värdefull miljö kan kommunen återinföra lovplikt med planbestämmelse.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4d §**

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

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Takkupor***

Under vissa förutsättningar får det uppföras högst två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus utan bygglov. Takkuporna får uppta högst halva takfallet och de får inte innebära något ingrepp i den bärande konstruktionen.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4b §**

För sådana takkupor gäller:

- Takkuporna behöver inte följa detaljplan.
- Inom 8:13-områden och på 8:13-byggnader får sådana takkupor inte utföras.
- Inom område som utgör värdefull miljö kan kommunen återinföra lovplikt med planbestämmelse i detaljplan.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4d §**

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

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Inreda ytterligare bostad***

Det är möjligt att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus utan bygglov.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4c §**

För inredande av ytterligare en bostad gäller:

- Åtgärden behöver inte följa detaljplan.
- Inom 8:13-områden och i 8:13-byggnader får inredande av ytterligare en bostad inte utföras.
- Inom eller i anslutning till områden av riksintresse för totalförsvaret, om det gäller flygplatser eller övnings- och skjutfält får inredande av ytterligare en bostad inte utföras.
- Inom område som utgör värdefull miljö kan kommunen återinföra lovplikt med planbestämmelse.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4d §**

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

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Friggebod***

En friggebod är en bygglovsbefriad komplementbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus. En friggebod får vara högst 15 m<sup>2</sup> och 3 meter hög. Den får inte uppföras närmare gräns än 4,5 meter utan grannes medgivande.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4 §**



För friggebod gäller:

- Friggebodar behöver inte följa detaljplan.
- Inom område som utgör värdefull miljö kan kommunen återinföra lovplikt med planbestämmelse.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Skyddad uteplats med mur eller plank***

En skyddad uteplats med mur eller plank vid en- eller tvåbostadshus kan anordnas utan bygglov. Det gäller om muren eller planket uppförs inom 3,6 meter från bostadshuset, inte är högre än 1,8 och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter utan grannes medgivande.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4 §**

För sådan skyddad uteplats med mur eller plank gäller:

- Den skyddade uteplatsen med mur eller plank behöver inte följa detaljplan.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Skärmtak***

Att bygga ett eller flera skärmtak till en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader får göras utan bygglov. Det gäller skärmtak över uteplats, altan, balkong eller entré om den sammanlagda arean inte överskrider 15 m<sup>2</sup>. De får inte placeras närmare gräns än 4,5 meter utan grannes medgivande.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4 §**

För sådana skärmtak gäller:

- Skärmtaken behöver inte följa detaljplan.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Altan***

En altan kan på grund av sin utformning i vissa fall kräva bygglov. En sådan altan som görs till ett en- och tvåbostadshus eller ett komplementbostadshus kan i vissa fall byggas utan bygglov. Den måste vara en uteplats på marken, får byggas högst 3,6 meter från bostadshuset och får inte vara högre än 1,8 meter över marken. Den får inte placeras närmare gräns än 4,5 meter utan grannens medgivande.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4f §**

För sådana altaner gäller:

- Altanen behöver inte följa detaljplan.
- Inom 8:13-områden och till 8:13-byggnader får en sådan altan inte utföras.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

## **Åtgärder som behöver följa detaljplan**

Vissa bygglovsbefriade åtgärder ska följa gällande detaljplan. Det innebär att kommunen i detaljplan kan reglera även sådant som sedan inte prövas med bygglov. Kommunen kan förbjuda exempelvis balkonger eller reglera utformning på sådana eller ange färgsättning för att styra hur de bygglovsbefriade åtgärderna ska genomföras. Kommunen kan därmed även hindra mindre lämpliga placeringar och utformningar genom egenskapsbestämmelser. Om åtgärder utförs i strid mot detaljplanebestämmelser kan kommunen ingripa med tillsyn och kräva rättelse.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 20 §**

## ***Liten tillbyggnad som exempelvis balkong eller burspråk***

Att göra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel på en- och tvåbostadshus får under vissa förutsättningar genomföras utan bygglov. En sådan liten tillbyggnad får inte vidtas närmare gräns än 4,5 meter utan grannes medgivande.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 5a §**

För sådan liten tillbyggnad gäller:

- Åtgärden måste följa detaljplan.
- Inom 8:13-områden och på 8:13-byggnader får tillbyggnaden inte utföras.
- Kommunen har möjlighet att återinföra lovplikten med planbestämmelse i detaljplan oavsett typ av miljö.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

## ***Fasadändring på en- och tvåbostadshus***

För en- och tvåbostadshus är det möjligt att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnaden eller området karaktär utan bygglov.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 5 §**

För sådan fasadändring gäller:

- Fasadändringen måste följa detaljplan.
- Kommunen har möjlighet att återinföra lovplikten med planbestämmelse i detaljplan oavsett typ av miljö.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Fasadändring på andra byggnader än en- och tvåbostadshus***

För andra byggnader än en- och tvåbostadshus är det möjligt att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på fasad eller tak som vetter mot kringbyggd gård utan bygglov.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 6a §**

För sådan fasadändring gäller:

- Fasadändringen måste följa detaljplan.
- Inom 8:13-områden och på 8:13-byggnader får fasadändringen inte utföras.
- Kommunen har möjlighet att återinföra lovplikten med planbestämmelse i detaljplan oavsett typ av miljö.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Tillfälliga mindre byggnader på allmän plats***

Under vissa förutsättningar får tillfälliga mindre byggnader på allmän plats uppföras utan bygglov. Byggnaden måste placeras på mark som kommunen äger. Den får vara placerad på marken i högst tre månader och byggnaden får vara högst 15 m<sup>2</sup> och 3 meter hög. Exempel på tillfälliga mindre byggnader är valstugor, informationsbyggnader eller byggnader för försäljning av mat, dryck och liknande.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 3a §**

För sådana byggnader gäller:

- Byggnaderna måste följa detaljplan.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Väderskydd för kollektivtrafik***

Under vissa förutsättningar får fristående väderskydd för kollektivtrafiken uppföras utan bygglov. Väderskydden får vara högst 15 m<sup>2</sup> och 3 meter hög och inte stå i direkt anslutning till ett annat väderskydd.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 3b §**

För sådana väderskydd gäller:

- Väderskydden måste följa detaljplan.
- Inom 8:13-områden får väderskydden inte uppföras.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### ***Solfångare och solcellspaneler***

Solfångare och solcellspaneler kan på grund av sin utformning i vissa fall kräva bygglov. Det är dock i vissa fall möjligt att på en byggnad montera solfångare och solcellspaneler som följer byggnadens form utan bygglov. Det gäller även om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 3c §**

För sådana solfångare och solcellspaneler gäller:

- Solfångarna och solcellspanelerna måste följa detaljplan.
- På 8:13-områden och på 8:13- byggnader får solfångarna och solcellspanelerna inte monteras.
- Solfångarna och solcellspanelerna får inte monteras inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret.
- Kommunen har möjlighet att återinföra lovplikten med planbestämmelse i detaljplan oavsett typ av miljö.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

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

### ***Bygglovsbefriade anläggningar och skyltar***

Bestämmelser om bygglovsplikt för anläggningar och skyltar finns i plan- och byggförordningen. Från dessa generella krav på bygglov finns det ett antal undantag. Det gäller till exempel för vissa parkeringsplatser, telemaster och skyltar samt för uppställning av fritidsbåtar, husvagnar och husbilar vid en- och tvåbostadshus.

**Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 1-3 §§**

Bygglovsbefriade anläggningar och skyltar måste följa gällande detaljplan. Det innebär att kommunen ändå kan styra exempelvis placering, utformning och storlek på dem genom bestämmelser i detaljplan. I vissa situationer finns det även möjlighet för kommunen att återinföra lovplikt med planbestämmelse.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

**Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 2 §**

**Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 4a §**

[Här kan du läsa mer om lovplikten för anläggningar.](#)

[Här kan du läsa mer om lovplikten för skyltar.](#)

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-](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)

## Gränser

En planbestämmelse anger vad som gäller inom ett visst område på plankartan. Dessa områden avgränsas av olika typer av gränslinjer. 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 bland annat bebyggandets omfattning, utformning och olika typer av skydd 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.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900\]](#)

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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 §

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 6.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Om huvudmannaskapet 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 huvudmannaskap 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 huvudmannaskap 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §

#### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

#### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 7.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

#### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 tas i anspråk helt för enskilt ändamål 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 ljust grå färg.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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

---

### 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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 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.

## **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 ljust grå färg.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.3**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

## Exempel

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
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 <sub>#</sub>	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 <sub>#</sub>	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](#)

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

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

[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](#)

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

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

[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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Användningen inrymmer de vanliga arrangemangen av trafikanordningar, trottoarer, planteringar, gräsytor, hållplatskydd, 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

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

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

[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](#)

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

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

[338/?bet=2011:338\]](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 trafikanvändningar. 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1** **Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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](#)

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

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

[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](#)

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

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

[338/?bet=2011:338\]](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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-](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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

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

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

[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](#)

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

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

[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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 planerliga 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 tas i anspråk helt för enskilt ändamål 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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

---

### 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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900\]](#)

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 utrymnen 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 området 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 området 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 planenliga och gagnar allmänheten. På samma sätt kan en enskild huvudman upplåta marken för ändamål som gagnar det gemensamma intresset. Om allmän plats behöver tas i anspråk helt för enskilt ändamål 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
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

---

### 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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900\]](#)

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.10 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

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

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 olägenheter 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1  
Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse	Förklaring
SKYDD#	Bullervall (PBL 4 kap 5 § p. 2 alternativt PBL 4 kap 8 § p. 2)	Vall som skyddar mot bullerstörning.
SKYDD#	Översvämningsyta (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 \(](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-](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/?bet=2010:900)

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

[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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

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

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

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

---

### Publikationer

[Avfallshandboken \[sv/om-boverket/publicerat-av-](https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2011/avfallshantering---tillganglig-saker-och-estetisk/)

[boverket/publikationer/2011/avfallshantering---tillganglig-saker-och-estetisk/\]](https://www.boverket.se/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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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. Lagstöd för användning av kvartersmark bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstöd för alla användningar inom kvartersmark är PBL 4 kap 5 § p. 3.

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

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Vid kombinationer av olika användningar behöver kommunen beakta den möjlighet och skyldighet kommunen har till inlösen när det gäller mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande. Mark för annat än enskilt bebyggande kan till exempel vara mark som planläggs med användningar som skola, vård och tekniska anläggningar. En kombination av en sådan användning och en användning för enskilt byggande som till exempel bostäder eller handel kan innebära problem vid genomförandet då rätten till inlösen kan bli oklar.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 13 §**

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

### **Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 1,3 §§**

## **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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 7.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 trafikplanläggningar. 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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 inlösen skyldighet för kommunen. ([jfr rop. 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

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

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

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

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

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

[Regeringens proposition 2013/14:126 En enklare planprocess](#)

[---

2020-09-15 10:44](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/En-enklare-planprocess_H103126/?text=true]</a></p></div><div data-bbox=)

## 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.2**

### 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 övernattningsm.

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. En sådan kombination kan dock i vissa fall innebära svårigheter vid genomförandet. Det handlar om när kommunen har en rättighet eller skyldighet att lösa in mark som ska användas

för annat än enskilt bebyggande.

## **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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.2**

Lagstödet 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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### ***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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

***Exempel***

I exemplen nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

B Bostäder (4 kap 5 § p. 3)

B# Gruppbofastigheter (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](#)

[\[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\]](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](#)

[\[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\]](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, biografier, 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.3**

## 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.3**

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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### ***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.



**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
avsnitt 1.2.1**

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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
avsnitt 1.2.1**

***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](#)

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900\]](#)

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

[webbplats](#) [<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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 personalthälsovård.

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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.4**

## 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. Gruppboende och träningsboende 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. En sådan kombination kan dock i vissa fall innebära svårigheter vid genomförandet. Det handlar om när kommunen har en rättighet eller skyldighet att lösa in mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande.

## 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.1 & 4.4**

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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

### ***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 \[sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/\]](#)

---

#### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags 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\]](#)

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

## 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.5**

### 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 omgivningens påverkan 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 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 §**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### ***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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

#### ***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)
E#	Serverhall (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](#)

[\[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\]](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](#)

[\[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\]](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, flygledartorn, 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.6**

### 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. En sådan kombination kan dock i vissa fall innebära svårigheter vid genomförandet. Det handlar om när kommunen har en rättighet eller skyldighet att lösa in mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande.

## 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.1 & 4.6**

Lagstöd 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 §**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

### *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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900](#)]

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.7**

### 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.1 & 4.7**

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

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

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

## ***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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.8**

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](#)

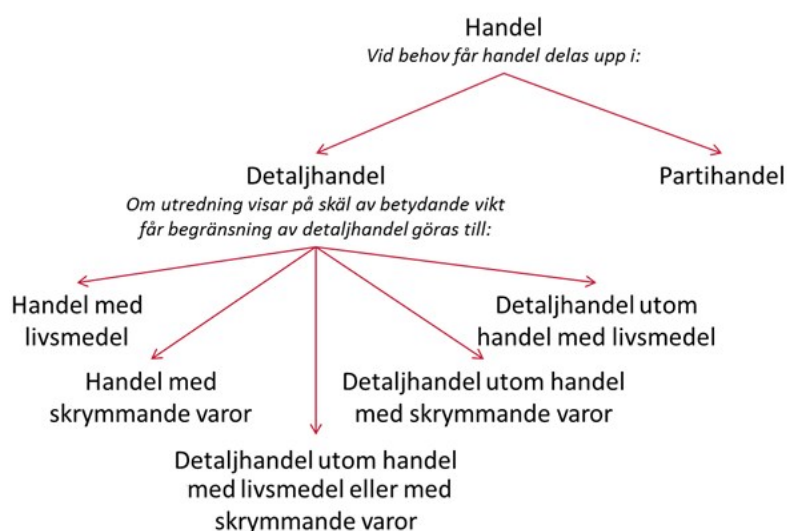
[Här kan du läsa mer om handel inom Z-Verksamheter](#)

### *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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.1 & 4.8**

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

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

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

## *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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

## *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](#)

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

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

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

[webbplats](#) [<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

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

[Regeringens proposition 1996/97:34 "Handelsändamålet i detaljplan,](#)

[m.m."](#) [<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. Inom användningen industri är det tillåtet med övernattnings i begränsad utsträckning. Övernattningen ska innebära ett komplement som är nödvändigt för verksamheten och får inte utgöra bostadsändamål.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 krävs det normalt 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.9  
Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 J1 – Massaindustri. En närmare utformning av industriområdet regleras med egenskapsbestämmelser.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

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

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

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

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

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

[Proposition 1996/97:34 Handelsändamålet i detaljplan, m.m.](#)

[\[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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 övernattning 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

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

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags 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\]](#)

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

## 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.1 & 4.11 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelsen på detaljplanen. Lagstödet för odling och djurhållning är PBL 4 kap 5 § p. 3.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 och preciseras till R<sub>1</sub>- respektive C<sub>1</sub>-Byggnad för religiösa ändamål. 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

### *Precisering*

Om begravningsplatsen 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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# Minneslund (4 kap 5 § p. 3)

M# Begravningsplats för djur (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](#)

[<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](#) [<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 servicebyggnader 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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/]

---

#### **På andra webbplatser**

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

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

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

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 förläggingsboende 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 gymnastiksalar 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.1 & 4.14 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

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

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

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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

[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](#)

[<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](#) [<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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

[\[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\]](#)

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

## 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -**

### 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](#)

[\[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\]](#)

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

[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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 övernattning

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.

### 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.1 & 4.17 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Lagstödet 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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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](#)

[<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](#)

[<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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 inlösenregler 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 §

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §**

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

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

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

## Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

## Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 <sub>#</sub>	Järnvägstrafik (4 kap 5 § p. 3)
T <sub>#</sub>	Vägreservat (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 \(](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-)

[900/?bet=2010:900\]](900/?bet=2010:900)

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-](Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011_sfs-2011-)

[338/?bet=2011:338\]](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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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. En sådan kombination kan dock i vissa fall innebära svårigheter vid

genomförandet. Det handlar om när kommunen har en rättighet eller skyldighet att lösa in mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande. 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. En sådan kombination kan dock i vissa fall innebära svårigheter vid genomförandet. Det handlar om när kommunen har en rättighet eller skyldighet att lösa in mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande.

## **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 planenlig.

## Beteckningar och bestämmelser

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

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.1 & 4.19 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Lagstödet 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 §**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 <sub>#</sub>	Färjeterminal (4 kap 5 § p. 3)
V <sub>#</sub>	Industrihamn (4 kap 5 § p.3)
V <sub>#</sub>	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](#)

[\[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\]](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](#)

[\[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\]](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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 4.1 & 4.20 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Lagstöd för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstöd för verksamheter är PBL 4

kap 5 § p. 3.

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

##### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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<sub>1</sub> - Bilprovning. En närmare utformning av området regleras med egenskapsbestämmelser.

##### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

##### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 <sub>#</sub>	Verksamheter utom handel med skrymmande varor (4 kap 5 § p. 3)
Z <sub>#</sub>	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](#)

[\[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\]](#)

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

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

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

## Beteckningar som inte längre används

En del användningar och beteckningar som tidigare använts har tagits bort eller slagits samman med andra användningar i beteckningssystemet. Dessa användningar och beteckningar bör inte längre användas men förekommer fortfarande i äldre planer.

### Allmänt ändamål

Före införandet av Plan och bygglagen, PBL, 1987 fanns möjligheten att beteckna användningsområden i byggnadsplaner och stadsplaner med A- Allmänt ändamål. Det innefattade all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman, det vill säga stat, landsting, kommun eller statskyrka, men inte statliga och kommunala bolag och liknande. Med PBL kom krav på att markens användning skulle anges närmare i detaljplaner, för att kommunen skulle kunna bevilja bygglov. Eftersom bestämmelsen A- Allmänt ändamål inte tydligt redovisar markanvändningen bör den inte längre användas som en egen användning. Bokstaven A bör heller inte användas för någon annan användning, då den är starkt förknippad med den äldre betydelsen.

### A i äldre planer

Det finns fortfarande en hel del gällande stadsplaner och byggnadsplaner med användningsområden betecknade med A – Allmänt ändamål. Användningarna i dessa är oftast inte preciserade. Kravet i PBL på att ändamålet måste redovisas innan bygglov får ges gäller inte för dessa äldre planer.

Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudman för en verksamhet inom A- Allmänt ändamål. Sedan 1 januari 2015 är det även möjligt för enskilda huvudmän att få bygglov och bedriva verksamhet inom dessa områden. Det innebär att det inte längre krävs planändring eller att planen ersätts för att bygglov ska kunna ges för annat än yttre och inre ändring. Detta gäller till exempel om en kommun säljer en skola till ett fastighetsbolag. Däremot får bygglov bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Om bygglov ges till en sökande som inte är ett offentligt organ ska rätten respektive skyldigheten för kommunen att lösa in marken upphöra att gälla. ([jfr prop. 2013/14:126 sid. 194 ff.](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 32-32a §§**

### Q - Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden

Q har tidigare haft betydelsen "Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden", även kallat "kulturresevat". Sådana områden var avsedda enbart för befintlig bebyggelse med kulturhistoriskt värde. Användningen var fri

så länge den inte inkräktade på själva bevarandet eller störde omgivningen. Om visst användningssätt behövde förhindras med hänsyn till omgivningen eller av annat skäl skulle bestämmelsen preciseras. Q- användningen medförde inte i sig något formellt rivningsförbud, men rivningslov kunde i allmänhet vägras med stöd av PBL. Ersättningsfrågan blev då beroende bland annat av om fastighetsägaren tecknat avtal eller medgivande gentemot kommunen när Q- bestämmelsen infördes.

Beteckningen Q bör inte längre användas eftersom den inte tydligt reglerar hur ett område ska användas. Om en viss användning, till exempel bostäder, önskas i en byggnad som ska bevaras är det B- Bostäder som ska anges. Användningen kan kompletteras med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser eller skydd av kulturvärden. Bokstaven Q bör heller inte användas för någon annan användning, då den är så starkt förknippad med den äldre betydelsen.

## **Y - Idrott**

Y har tidigare haft betydelsen Idrott. Bestämmelserna R - Kultur, Y- Idrott och till viss del N Friluftsområde har sedan slagits samman och benämndes under en kort period R- Kultur och fritid. Från och med att det allmänna rådet började gälla 1 januari 2015 bör bestämmelsen R- Besöksanläggningar användas. För att undvika förväxling med tidigare betydelser av användningen bör beteckningen Y inte användas i nya detaljplaner.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 4.16**



## 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](#)

[\[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/\]](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/)

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

[webbplats](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-byggforordning-2011338\\_sfs-2011-338/](http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-byggforordning-2011338_sfs-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 §

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 § p. 3.

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

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.4 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 7.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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

[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](#)

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

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

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

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

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

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Egenskapsbestämmelser för allmän plats reglerar hur en allmän plats ska ordnas eller skyddas. Egenskapsbestämmelser för allmän plats betecknas med ord i klartext eller förkortningar skrivna med gemener. Utöver detta kan bestämmelserna även betecknas med symboler, punkter, raster, linjer och mått.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats preciserar och avgränsar vilken miljö och vilka funktioner detaljplanen reglerar på en allmän plats. Med egenskapsbestämmelser för allmän plats är det möjligt att reglera utformningen av den allmänna platsen, placering, mark och vegetation, stängsel och utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud, varsamhet samt skydd mot störningar. Bestämmelserna tillämpas när det är nödvändigt för att uppnå planens syfte. Alla egenskapsbestämmelser som används i en detaljplan måste fungera tillsammans för att det ska vara möjligt att genomföra detaljplanen.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.1**

### Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utformningen av allmänna platser ska alltid anges i de fall kommunen är huvudman. En anledning är att allmänheten har rätt att få veta vilken miljö och vilka funktioner detaljplanen garanterar. Bestämmelser om utformning ligger också till grund för kostnadsberäkningar för anläggande och drift av allmänna platser med tillhörande anordningar. De som berörs av planen ska därför 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.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 24-27 §§**

I områden med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs efterhand som detaljplanen byggs ut. Det är också kommunen som ansvarar för utbyggnad och underhåll av åtgärder på allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

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

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

### Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

På allmänna platser med enskilt huvudmannaskap kan utformningen anges vid behov. Ofta är det en samfällighetsförening bestående av fastighetsägarna som är huvudman för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 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. Detta innebär att kommunen inte

har möjlighet att kontrollera genomförandet av åtgärder på allmän plats. Om kommunen ser ett behov av detaljreglering av utformningen är det lämpligare att kommunen är huvudman.

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

## Reglera inte mer än nödvändigt

Egenskapsbestämmelser för allmän plats ger möjlighet att i detalj styra hur dessa områden ska utformas. En detaljplan får dock inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planläggningen. Vid val av egenskapsbestämmelser är det därför viktigt att ta hänsyn till syftet med detaljplanen och vilka följder bestämmelserna får vid genomförandet. Detta är också viktigt för att förlänga planens aktualitet och användbarhet.

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

## Egenskapsbestämmelser kan kombineras

Flera egenskapsbestämmelser kan gälla inom samma avgränsade område. Egenskapsbestämmelser som kombineras inom samma område måste samordnas så att de inte motsäger eller motverkar varandra.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.1**

## Bestämmelser och beteckningar

Det finns flera sätt att beteckna egenskapsbestämmelser för allmän plats på plankartan. Oftast betecknas egenskapsbestämmelserna med ord i klartext skrivna 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.1**

Egenskapsbestämmelser kan gälla för ett helt användningsområde eller för delområden som avgränsas med egenskapsgränser. Om samma egenskapsbeteckning anges flera gånger på plankartan men har olika innebörd behöver varje beteckning kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om egenskapsbestämmelser på allmän plats är PBL 4 kap 5 § punkt 2 eller PBL 4 kap 8 § punkt 2.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

## **Koppla egenskaper till användningar i skilda plan**

I vissa fall anges 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.

För att särskilja de olika användningskategorierna från varandra används parenteser. Den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och den sekundära användningen 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.4**

## **Dela upp olika bestämmelser**

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig bestämmelse med eget lagstöd och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Flera bestämmelser bör inte sättas ihop under samma beteckning. Sådant som regleras genom egenskapsbestämmelser ska inte heller sättas ihop med användningsbestämmelser.



## 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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900\]](#)

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-](#)

[338/?bet=2011:338\]](#)

## Utformning av allmän plats

Kommunen kan i detaljplan reglera hur en allmän plats ska utformas. Bestämmelser om utformning av allmän plats betecknas med utformningen uttryckt i klartext eller som förkortning.

Bestämmelser om utformning av allmän plats reglerar preciserat ändamål och utformning som ska eller kan finnas på den allmänna platsen. Bestämmelserna används för att precisera den standard som den allmänna platsen ska ha och tydliggör både den miljö som planeras och vilka kostnader den kommer att innebära.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.2**

Bestämmelser om utformning av allmänna platser anges med enkla bestämmelser som beskriver den avsedda miljön. Det kan till exempel handla om lekplatser, dammar, gångvägar i en park och mindre parkeringsytor inom en gata eller att det ska finnas en tunnel under en väg. I planbeskrivningen kan kommunen närmare utveckla och illustrera vad regleringarna innebär.

En allmän plats är vanligen inte avsedd att förses med byggnader. Detta hindrar dock inte att det ofta behövs både anläggningar och byggnader för själva platsens skötsel och bruk. Det kan gälla till exempel skydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd och personalutrymmen. Dessa bör så långt som möjligt regleras med bestämmelser om utformning av allmän plats i detaljplanen för att tydliggöra deras inverkan på miljön.

## Lokala trafikföreskrifter

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

## Kommunalt eller enskilt huvudmannaskap

På allmänna platser som kommunen är huvudman för ska utformningen alltid redovisas. Detta görs oftast med bestämmelser om utformning av allmän plats. En anledning är att det behöver tydliggöras för allmänheten vilken miljö och vilka funktioner detaljplanen garanterar. Bestämmelser om utformning ligger också till grund för kommunens kostnadsberäkningar för anläggande och drift av den allmänna platsen med tillhörande anordningar.

På allmänna platser med enskilt huvudmannaskap kan utformningen anges vid behov. Om kommunen ser ett behov av detaljreglering av utformningen är det

lämpligare att kommunen är huvudman.

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

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

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

## **Tillämpning av planbestämmelser om utformning av allmän plats**

I områden med kommunalt huvudmannaskap 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. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, skötsel och underhåll av utformningsåtgärder på allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

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

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

På allmänna 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. Detta innebär att kommunen inte har möjlighet att kontrollera genomförandet av utformningsbestämmelser på allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats anges på plankartan med det preciserade ändamålet eller utformningen uttryckt i klartext eller som förkortning med gemener. Om det finns flera olika utformningsbestämmelser som ska betecknas med samma ord bör beteckningarna kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.2**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om utformning av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4

kap 5 § punkt 2 och för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap 4 kap 8 § punkt 2.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse
kiosk	Kiosk (4 kap. 5 § p. 2)
lek#	Lekplats (4 kap. 5 §)
lek#	Naturlekplats (4 kap. 5 § p. 2)
hpl	Hållplats med väderskydd (4 kap. 5 § p 2)
parkering	Parkeringsplats (4 kap. 5 § p. 2)
damm	Damm (4 kap. 5 § p. 2)
scen	Scen (4 kap. 5 § p. 2)
gång	Gångväg (4 kap. 5 § p. 2)
tunnel	Gångväg (4 kap. 5 § p. 2)
kaj	Kajpromenad (4 kap. 5 § p. 2)

## 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](#)

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

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

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

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

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

## Placering

Kommunen kan i en detaljplan bestämma placering av byggnadsverk på allmänna platser. Bestämmelser om placering på allmän plats betecknas på plankartan med plac.

Inom vissa allmänna platser är det möjligt att medge att mindre byggnader uppförs när dessa är förenliga med användningen. Det kan exempelvis vara väderskydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, förråd och personalutrymmen. Kommunen kan också med egenskapsbestämmelser tillåta mer omfattande byggnader så länge de är förenliga med användningen.

Med planbestämmelser om placering kan kommunen reglera hur byggnadsverk ska placeras till exempel i förhållande till gata, egenskapsgräns, användningsgräns, fastighetsgräns eller till andra byggnadsverk. Det är också möjligt att styra bort bebyggelse från platser som inte är lämpliga att bebygga.

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

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

## Placering kan regleras på andra sätt

Genom att använda en bestämmelse om utformning av allmän plats är det möjligt att reglera en specifik placering. Utformningsbestämmelsen avgränsas då med egenskapsgräns på den exakta platsen för till exempel en byggnad.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.2**

## Tillämpning av planbestämmelser om placering

Med placeringsbestämmelser kan kommunen reglera placeringen av alla byggnadsverk. I områden med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs efterhand som detaljplanen byggs ut. Detta innebär att kommunen ansvarar för att byggnadsverk uppförs i överensstämmelse med placeringsbestämmelser i planen på allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

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

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

På allmänna 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. De flesta byggnader liksom vissa anläggningar kräver dock bygglov. Placeringsbestämmelser som reglerar byggnader eller anläggningar som kräver lov prövas i bygglovsskedet. För att bygglov ska kunna ges behöver byggnadsverket som lovet söks för alltså placeras så att placeringsbestämmelsen uppfylls.

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

Även anläggningar som inte kräver lov ska genomföras så att de inte strider mot planen. Byggnadsnämnden har då ingen möjlighet att i förväg pröva att sådana åtgärder placeras i enlighet med placeringsbestämmelserna. Om sådana åtgärder inte följer placeringsbestämmelser i detaljplan så är det möjligt för byggnadsnämnden att i efterhand ingripa med tillsyn enligt PBL.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om placering anges på plankartan med plac.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - AR DPB 6.1**

Om det finns flera olika placeringsbestämmelser bör plac kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om placering för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § punkt 2 och för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap 4 kap 8 § punkt 2.

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

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

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### ***Exempel***

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

plac# Vädskydd ska placeras parallellt med gata (4 kap 5 § p. 2) eller (4 kap 8 § p.2)

plac# Servicebyggnad ska placeras minst 5 meter från användningsgräns. (4 kap 5 § p. 2) eller (4 kap 8 § p.2)

plac# Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 10 meter (4 kap 5 § p. 2) eller (4 kap 8 § p.2)

## 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](#)

[\[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\]](#)

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



## Mark och vegetation

Kommunen kan i detaljplan reglera mark och vegetation på allmänna platser. Bestämmelser om mark och vegetation på allmän plats betecknas på plankartan med ord i klartext, som förkortning eller symboler.

Med bestämmelser om mark och vegetation kan kommunen reglera markförhållanden och vegetation på allmänna platser. Det kan handla om allt ifrån markhöjder och största lutningar till utformning av markytan och såväl detaljerade bestämmelser om växtlighet som generella krav på grönområden. Syftet med sådana bestämmelser kan vara att skapa en viss karaktär i ett område, göra marken lämplig ur hälso- och säkerhetssynpunkt eller för att ge förutsättningar för olika typer av ekosystemtjänster.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.4**

På allmänna platser med enskilt huvudmannaskap är det inte lämpligt att kommunen reglerar de allmänna platsernas utformning i särskilt hög grad. Om kommunen ser ett behov av detaljreglering, som till exempel markbeläggning och vegetation, bör det medföra att huvudmannaskapet ska vara kommunalt.

Bestämmelser om mark och vegetation behöver tydligt motiveras i planbeskrivningen så att syftet med den allmänna platsen och kostnader för genomförande och skötsel framgår.

## Höjder och lutningar

Reglering av mark handlar ofta om att bestämma höjdlägen och höjdförhållanden. Detta kan behövas för att till exempel säkerställa tillgänglighet till tomter och andra allmänna platser, styra avrinningen av dagvatten, bevara landskaps- eller stadskaraktär eller möta krav på stabilitet. Från både miljö- och kostnadssynpunkt är det ofta nödvändigt att lägga fast den allmänna platsens höjd. Särskilt gäller detta allmänna platser för trafik som gränsar till kvartersmark som ska bebyggas. Höjden för en fastighets utfart ska kunna utläsas då det påverkar genomförandet av kvartersmarken.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.4**

Höjdförhållanden kan regleras i punkter men också för en hel yta. Genom plushöjder anger kommunen vilken höjd marken ska ha i relation till ett angivet nollplan i en viss punkt. Tätheten mellan plushöjderna inom ett område beror på förutsättningarna på platsen och hur detaljerad höjdsättningen behöver vara. Höjdreglering av en hel yta kan ofta handla om att bevara befintliga

höjdnivåer. Om kommunen i detaljplan bestämt ett höjdläge för markytan krävs inte marklov för att genom schaktning eller fyllning höja eller sänka markytan till den angivna nivån.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.4**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 11 §**

Med markbestämmelser kan kommunen också reglera markens största lutning och lutningens riktning. Detta kan göras som ett lutningsförhållande, till exempel 1:20, i procent, till exempel 5 %, eller i grader, till exempel 2,5°.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.4**

## **Markens utformning och vegetation**

Med planbestämmelser om vegetation på allmän plats är det möjligt att reglera all typ av vegetation. Det går att reglera både att vegetation ska finnas kvar eller att ny ska planteras. Till skillnad från regleringsmöjligheterna på kvartersmark finns det på allmän plats alltså möjlighet att reglera att ny växtlighet ska tillkomma.

I vissa användningar av allmän plats, som park och natur, ingår vegetation som en förutsättning för den allmänna platsens ändamål. I de fallen kan vegetationsbestämmelser användas för att i detalj reglera vegetationen. Det går till exempel att styra placering, omfattning och närmare utformning av vegetationen. På andra allmänna platser, som torg eller gata kan vegetationsbestämmelser handla om att ange att vegetation ska planteras eller finnas kvar.

På allmän plats kan kommunen reglera markens utformning eller gestaltning, som att markbeläggningen ska utgöras av till exempel grus eller gräs. Det går även att slå vakt om markförhållanden som behöver bevaras som till exempel ängsytter eller berg i dagen.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.4**

Bestämmelser om vegetation på allmän plats kan handla om vegetationens värde för att främja stadsbild och boendekvalitéer. Det kan även handla om att ge förutsättningar för ekosystemtjänster, motverka ras, skred och erosion eller för att hantera dagvatten.

Bestämmelser om vegetation kan kombineras med bestämmelse om marklovpålag för trädfällning eller skogsplantering.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 12 §**

[Här kan du läsa mer om ändrad marklovpålag.](#)

## Reglera inte grönytefaktor

I många planer finns en vilja att uppnå en viss grönytefaktor, alltså andelen grönyta inom till exempel ett bostadsområde. Grönytefaktorn är ett mål för planeringen och regleringarna i detaljplanen ger förutsättningar för att uppnå detta mål genom en kombination av olika bestämmelser. Det kan handla om fördelningen av allmän plats och kvartersmark, placering av byggnader och olika begränsningar av byggrätten. Grönytefaktorn kan alltså inte regleras med en särskild bestämmelse utan planen ska skapa förutsättningar för att detta mål ska kunna nås.

## Förståelse för förutsättningarna

Att använda planbestämmelser om något så föränderligt som vegetation kräver eftertanke. Det kan ibland vara svårt att bevara vegetation. För att använda vegetationsbestämmelser krävs därför en förståelse för de biologiska förutsättningarna. Vegetation är känslig för påverkan från bygg- och grävarbeten i närheten och när markförhållandena runtomkring förändras. Det som planen i övrigt medger får inte negativt påverka den vegetation som ska bevaras.

## Skydd av kulturvärden

Befintliga torg eller parker som är särskilt värdefulla med avseende på dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden kan skyddas mot förvanskning genom särskilda bestämmelser om skydd av kulturvärden. Bestämmelser för mark och vegetation är därför inte avsedda att användas i sådana situationer.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

## Tillämpning av planbestämmelse om mark och vegetation på allmän plats

I områden med kommunalt huvudmannaskap 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. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, skötsel och underhåll av skyddsåtgärder på allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

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

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

På allmänna 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. Detta innebär att kommunen inte har möjlighet att kontrollera genomförandet av skyddsåtgärder på allmän plats.

Om kommunen i detaljplan bestämmer ett höjdläge för markytan krävs inte marklov för att höja eller sänka markytan till den angivna nivån.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 11 §**

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser för mark och vegetation kan anges på olika sätt beroende på vad som ska styras. På plankartan anges egenskapsbestämmelser om mark och vegetation oftast med den funktion bestämmelsen avser skriven i klartext eller som förkortning med gemener. Om det finns flera olika bestämmelser som ska betecknas med samma ord behöver bestämmelsen kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - AR DPB 7.1**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Bestämmelser om marknivå betecknas med plushöjd över ett angivet nollplan. Plushöjd anges som + 0,0 i listan med planbestämmelser och där 0,0 byts ut mot den reglerande höjden i beteckningen på plankartan. Plushöjden gäller i den punkt på plankartan där plustecknet är placerat. Om det är höjden på en hel yta som behöver regleras betecknas det med exempelvis ordet höjd. Egenskapsbestämmelser om största lutning anges på plankartan med en pil som pekar åt det håll som marken stiger. Ovanför pilen redovisas lutningen i siffror. Lutningen kan uttryckas på olika sätt. Antingen som ett lutningsförhållande, till exempel 1:20, eller i procent, till exempel 5 %, eller i grader, till exempel 2,8°.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.4**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om mark och vegetation för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § punkt 2 och för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap 4 kap 8 § punkt 2.

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

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

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse
+ 0,0	Föreskriven markhöjd över nollplanet (4 kap. 5 § p. 2) eller (4 kap. 8 § p. 2)
	Största lutning på mark (4 kap. 5 § p. 2) eller (4 kap. 8 § p. 2)
äng	Ängsmark (4 kap. 5 § p. 2)
gräs	Marken ska vara gräsbevuxen (4 kap. 5 § p. 2)
våtmark	Anlagd våtmark för rening av dagvatten (4 kap. 5 § p. 2)
dike	Dike för avledning av dagvatten (4 kap. 5 § p. 2)
beläggning	Marken ska beläggas med smågatsten (4 kap. 5 § p. 2)
träd	Trädet får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (4 kap. 5 § p. 2)
skog#	Boskog (4 kap. 5 § p. 2)
skog#	Blandskog (4 kap. 5 § p. 2)

Illustration: Boverket

## 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](#)

[\[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\]](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](#)

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

## Stängsel och utfart

Kommunen kan i en detaljplan reglera stängsel, utfart eller annan utgång mot allmän plats. Sådana bestämmelser betecknas på plankartan med fyllda respektive ofyllda cirklar över användningsgräns.

Med planbestämmelser om stängsel och utfart kan kommunen reglera utfartsförbud eller om det ska finnas staket eller stängsel mellan allmänna platser. Begreppet utfart innefattar även infart eller annan ut- och ingång. Bestämmelserna används främst om det behövs av trafiksäkerhetsskäl. Ett utfartsförbud innebär inget fysiskt hinder för trafiken. Om ett hinder bedöms nödvändigt kan en bestämmelse om att stängsel ska finnas vara mer ändamålsenlig för att hindra trafiken.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.5**

## Stängsel och utfart endast mot annan allmän plats

Bestämmelse om stängsel och utfart kan endast anges i gränsen mellan två allmänna platser. Eftersom bestämmelsen främst används av trafiksäkerhetsskäl är det endast i gräns mot allmänna platser som tillåter trafik, till exempel GATA och VÄG, som utfartsförbud eller krav på stängsel är lämplig att använda.

En planbestämmelse om stängsel och utfart kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan. I de fall då ett planområde gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.

**Väglag (1971:948) 39,40,42 §§**

## Reglera med lokala trafikföreskrifter

I vissa fall kan det vara nödvändigt att reglera en utfart så att den endast tillåter trafik i ena riktningen eller hindrar en viss typ av fordon, till exempel lastbilar av en viss höjd eller tyngd. Dessa trafikregleringar är inte lämpliga att göra genom bestämmelser om utfart i en detaljplan utan regleras i första hand genom lokala trafikföreskrifter.

## Tillämpning av planbestämmelse om stängsel och utfart

I områden med kommunalt huvudmannaskap 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. Detta innebär att kommunen ansvarar för att det inte anläggs några utfarter där det finns en bestämmelse om utfartsförbud och att stängsel uppförs där det finns krav på detta.

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

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

På allmänna 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. Byggnadsnämnden kan dock, med hänsyn till trafiksäkerheten, åstadkomma omedelbar efterlevnad av ett utfartsförbud eller krav på stängsel genom ett särskilt föreläggande.

**Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 23 §**

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelse om var stängsel ska finnas anges på plankartan med fyllda cirklar över användningsgräns.



Illustration: Boverket

Egenskapsbestämmelse om utfartsförbud anges på plankartan med ofyllda cirklar över användningsgräns.

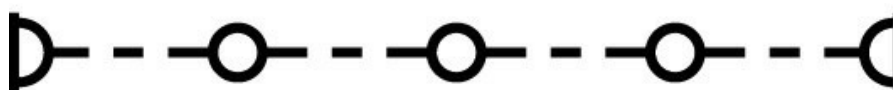


Illustration: Boverket

Utbredningens början och slut markeras på användningsgränsen med halv cirkel och tvärställt streck.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.5**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om stängsel och utfart på allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap är PBL 4 kap 5 § punkt 2 och för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap 4 kap 8 § punkt 2.

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

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

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3


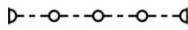
Beteckning	Bestämmelse
	Stängsel ska finnas (4 kap 5 §) eller (4 kap 8 §)
	Utfartsförbud (4 kap 5 §) eller (4 kap 8 §)

Illustration: Boverket

## 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](#)

[\[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\]](#)

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

[Väglag \(1971:948\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

[\[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-)

[forfattningssamling/vaglag-1971948\\_sfs-1971-948\]](#)



## Skydd av kulturvärden

Kommunen kan i detaljplan skydda allmänna platser som är särskilt värdefulla. Bestämmelser om skydd av kulturvärden på allmän plats betecknas på plankartan med q-skydd.

Allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta krav gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. Utöver detta förvanskningsförbud kan kommunen i en detaljplan ange bestämmelser som kan ge ytterligare skydd av kulturvärden.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan användas för att skydda särskilt värdefulla miljöer på allmänna platser. Det rör sig framförallt om parker, gator eller torg. Skyddet kan avse utformningen av markbeläggningar och planteringar som till exempel alléer. Det kan även avse olika typer av byggnadsverk som till exempel stolpar, skyltar, trappor, statyer, murar, portar och grindar. Däremot går det inte att skydda lösa föremål som till exempel parkbänkar. I vissa fall kan det även handla om byggnader på allmänna platser som till exempel kiosker eller paviljonger. ([jfr prop. 1985/86:1 sid 582](#))

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6:6**

Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan användas för att ställa krav på att befintligt material ska bevaras. Vid användningen av frasen "ska bevaras" i en planbestämmelse menas att något, till exempel en speciell markbeläggning, ska finns kvar. En sådan bestämmelse innebär alltså att markbeläggningen inte får tas bort, eller förändras. Planbestämmelsen innebär därför också ett indirekt krav på underhåll för att markbeläggningen ska ha kvar sina värden. Bestämmelsen kan även användas för att ställs krav på att en viss utformning ska bibehållas om det medför höga kostnader för underhåll eller ett speciellt utförande. Då används formuleringen "ska bibehållas till sin utformning" som innebär att markbeläggningen i sig kan vara möjlig att ersätta, men den nya markbeläggningen ska ges samma utformning som den ursprungliga.

Bestämmelser om skydd av kulturvärden bör alltid preciseras så att det tydligt framgår vad som avses med skyddet.

[Här kan du läsa mer om skydd av kulturvärden.](#)

**Det går endast att skydda det som är befintligt**

En bestämmelse om skydd av kulturvärden kan enbart användas för befintliga miljöer på allmänna platser. Bestämmelsen kan alltså inte användas för att reglera tillkommande miljöer, återställa miljöer till ursprungligt skick eller för särskilt värdefulla byggnadsverk som ska flyttas till en allmän plats.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6:6**

## Motivera i planbeskrivningen

Bestämmelser om skydd av kulturvärden måste tydligt ange vilka karaktärsdrag eller värden det är som ska bevaras eller bibehållas till sin utformning. Av planens syfte bör det framgå varför detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden och huvuddragen i skyddet.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

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

I planbeskrivningen behöver kommunen också redovisa de överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet och som har lett till planbestämmelsernas utformning. Motiveringen till bestämmelserna kan utgå från inventeringar och kulturmiljöprogram som kommunen tagit fram. Texten kan kompletteras med foton på detaljer som anses vara särskilt värdefulla, förtydligande kartskisser och planritningar samt illustrationer.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

## Ersättning

För allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap ska kommunen ansvara för underhållet. Kommunen har rätt att lösa in och är alltid skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som ska användas som allmän plats där kommunen är huvudman. Vid införande av bestämmelser om skydd av kulturvärden på allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap bör det därför inte bli aktuellt med ersättning.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 13 §**

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 10 §**

Om kommunen inför bestämmelser om skydd av kulturvärden på en allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan detta leda till att berörda fastighetsägare kan få rätt till ersättning för skada som uppstår. Detta gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

**Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 10 §**

[Här kan du läsa mer om ersättning och inlösen.](#)

## Tillämpning av planbestämmelser om skydd av kulturvärden

I områden med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna underhålls i enlighet med planbestämmelserna.

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

På allmänna platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som ansvarar för att den allmänna platsen underhålls så att bestämmelsen om skydd av kulturvärden följs. Om inte en samfällighetsförening har bildats är fastighetsägarna gemensamt ansvariga för de åtaganden som bestämmelsen innebär.

I bygglovsskedet prövas bestämmelser om skydd av kulturvärden för åtgärder som kräver lov. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs. En ansökan om lov ska innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva ansökan. När det gäller särskilt värdefulla allmänna platser kan det behövas en redogörelse för hur kulturvärdena avses bli hanterade. Redogörelsen kan till exempel beskriva varför en viss metod ska användas och vilka konsekvenser det får.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 21 §**

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

Även sådant som inte kräver lov ska genomföras så att de inte strider mot planen. Om det finns bestämmelser om skydd av kulturvärden på allmän plats så ansvarar huvudmannen för att dessa följs.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser om skydd av kulturvärden på allmän plats betecknas med q-skydd.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6:6**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.1**

Om det finns flera olika bestämmelser för skydd av kulturvärden bör varje q-skydd kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. I listan med planbestämmelser behöver skydd av kulturvärden redovisas under en egen tydlig rubrik.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om skydd av kulturvärden på allmänna platser är både PBL 4 kap 8 § och PBL 4 kap 16 § punkt 3.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

*Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

q-skydd # Bredgatans stensättning och stödmur ska bevaras (4 kap 8 § och 4 kap. 16 § p. 3)

q-skydd # Smidesräckena längs med kajpromenaden ska bibehållas till sin utformning (4 kap 8 § och 4 kap. 16 § p. 3)

q-skydd # Befintliga vattenhoar i granit på torget ska bevaras (4 kap 8 § och 4 kap. 16 § p. 3)

q-skydd # Träbron över Kvambäcken ska bibehållas till sin utformning (4 kap 8 § och 4 kap. 16 § 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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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](#)

[\[https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/\]](https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/)

## Rivningsförbud

Kommunen kan genom bestämmelser i detaljplan införa rivningsförbud för särskilt värdefulla byggnader på allmän plats. Bestämmelser om rivningsförbud på allmän plats betecknas på plankartan med r-förbud.

Om en byggnad inom detaljplan bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde så kan kommunen med hänvisning till det neka rivningslov. För att göra det behövs inget stöd av ett rivningsförbud i detaljplan.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 10 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 34 §**

Genom att införa planbestämmelser om rivningsförbud har dock frågan avgjorts innan den aktualiseras av andra skäl. För att införa en planbestämmelse om rivningsförbud för en byggnad krävs det dock att det är en särskilt värdefull byggnad eller ingår i ett bebyggelseområde av den karaktären.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.7**

Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Därför behöver planbestämmelser om rivningsförbud i de allra flesta fall kombineras med varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden. Detta för att ge ett mer fullgott skydd för de värden som rivningsförbudet grundar sig på. ([jfr prop. 1985/86:1 sid.706](#))

## Rivningsförbud endast för befintliga byggnader på platsen

Bestämmelser om rivningsförbud kan endast anges för befintliga byggnader på en specifik plats. En kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska flyttas kan inte skyddas genom rivningsförbud på den nya platsen innan flytten är genomförd. Finns det ändå ett behov av bestämmelser om rivningsförbud för byggnaden kan en sådan bestämmelse införas genom planändring i ett senare skede.

## Motivera i planbeskrivningen

Av planens syfte bör motivet till rivningsförbudet framgå. I planbeskrivningen behöver kommunen också redovisa de överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet och som har lett till planbestämmelsen. Motiveringen till bestämmelserna kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen, bebyggelseinventeringar eller kulturmiljöprogram.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

Om byggnaderna namnges i planbestämmelserna, till exempel paviljongen får inte rivas, så behöver kommunen i planbeskrivningen ange vilken byggnad som avses.

## **Ersättning**

För allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap ska kommunen ansvara för underhållet. Kommunen har rätt att lösa in och är alltid skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som ska användas som allmän plats där kommunen är huvudman. Vid införande av bestämmelser om rivningsförbud på allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap bör det därför inte bli aktuellt med ersättning.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 13 §**

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

Om kommunen inför bestämmelser om rivningsförbud på en allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan detta leda till att berörda fastighetsägare kan få rätt till ersättning för den skada som bestämmelsen medför. Detta gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid beslutet.

**Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 7 §**

[Här kan du läsa mer om ersättning och inlösen.](#)

## **Tillämpning av planbestämmelser om rivningsförbud**

I områden med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna underhålls i enlighet med planbestämmelserna.

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

På allmänna platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som ansvarar för den allmänna platsen. Om inte en samfällighetsförening har bildats är det fastighetsägarna gemensamt som ansvarar.

Om det finns en bestämmelse om rivningsförbud i detaljplan, innebär det att byggnadsnämnden inte kan bevilja rivningslov. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Byggnadsnämnden kan därför inte med stöd av rivningsförbudet neka ett bygglov för till exempel byte av fasadbeklädnad eller för en åtgärd som avsevärt påverka byggnadens yttre utseende. Ett rivningsförbud hindrar heller inte att interiöra delar, såsom fast inredning och

fasta installationer av en byggnad tas bort eller rivs. ([jfr prop. 1985/86:1 sid.706](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 34 §**

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

## **Beteckningar och bestämmelser**

Bestämmelser om rivningsförbud på allmän plats betecknas med r-förbud.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.7**

Om det finns flera olika bestämmelser om rivningsförbud bör varje r-förbud kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. I listan med planbestämmelser behöver rivningsförbud redovisas under en egen tydlig rubrik.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om rivningsförbud på allmänna platser är PBL 4 kap 16 § 4 punkten.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### ***Exempel***

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

r-förbud# Byggnad får inte rivas (4 kap. 16 § 4 p.)

r-förbud# Kiosk får inte rivas (4 kap. 16 § 4 p.)



## 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](#)

[\[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\]](#)

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

[Regeringens proposition 1985/86:1 " Med förslag om en ny plan- och bygglag" på Sveriges riksdags webbplats](#)

[\[https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/\]](https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/)

## Varsamhet

Kommunen kan i detaljplan precisera krav på varsamhet på allmän plats genom att ange vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden eller den bygglovspliktiga anläggningen som varsamheten ska inriktas på. Bestämmelser om varsamhet på allmän plats betecknas på plankartan med varsam.

Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar på allmänna platser ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Byggnadernas och anläggningarnas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Kraven gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. I en detaljplan kan kommunen precisera det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 17 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 18 §**

## För vad kan varsamhetsbestämmelser användas på allmän plats

På allmän plats kan varsamhetsbestämmelser endast användas för byggnader och bygglovspliktiga anläggningar där ändringar behöver genomföras varsamt så att dess karaktärsdrag värnas. Varsamhetsbestämmelser kan alltså inte användas för att reglera annat såsom markbeläggning, räcken, trappor, alléer med mera. Bestämmelsen är inte enbart tillämplig på särskilt värdefulla byggnadsverk, utan även för andra byggnader och anläggningar där det finns ett behov av att garantera att ändring genomförs varsamt. En varsamhetsbestämmelse kan dock inte omfatta mer än vad som ligger inom ramarna för det generella kravet på varsamhet.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 17 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 18 §**

Med varsamhetsbestämmelser preciseras vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning och utseende. Detta innebär att ett visst material kan vara möjligt att byta ut, men att utformningen och utseendet ska motsvara de värden planbestämmelsen avser att skydda. Om det krävs ett mer kostnadskrävande utförande eller utformning behöver kommunen i stället använda en bestämmelse om skydd av kulturvärden.

## Varsamhetsbestämmelser avser befintliga byggnader

Varsamhetsbestämmelser kan enbart användas för befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar på en specifik plats. Bestämmelsen kan alltså inte

användas för att reglera nya byggnadsverk eller reglera byggnadsverk som ska flyttas till en allmän plats.

## Motivera i planbeskrivningen

Av planens syfte bör motivet till varsamhetsbestämmelserna framgå. I planbeskrivningen behöver kommunen också redovisa de överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet och som har lett till planbestämmelsen. Motiveringen till bestämmelserna kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen, bebyggelseinventeringar eller kulturmiljöprogram. Texten kan kompletteras med foton på detaljer som omfattas av en bestämmelse, förtydligande kartskisser och planritningar samt illustrationer över exempelvis byggnadsdetaljer eller byggnadsdelar.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

## Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning

Då varsamhetsbestämmelserna enbart utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen, PBL så kan bestämmelserna inte ge någon rätt till ersättning. Eftersom någon ersättning till fastighetsägaren inte kan utgå för varsamhetsbestämmelser, får sådana inte innebära att pågående markanvändning avsevärt försvåras. ([jfr prop. 1994/95:230 sid. 87- 88](#))

## Tillämpning av varsamhetsbestämmelser

I områden med kommunalt huvudmannaskap är det kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna underhålls i enlighet med planbestämmelserna.

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

På allmänna platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som ansvarar för att den allmänna platsen underhålls så att varsamhetsbestämmelsen följs. Om inte en samfällighetsförening har bildats är fastighetsägarna gemensamt ansvariga för de åtaganden som bestämmelsen innebär.

Varsamhetsbestämmelser prövas vid handläggning av bygglov. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs. En ansökan om lov ska innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva ansökan.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 21 §**

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

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser om varsamhet på allmän plats anges på plankartan med varsam. Om det finns flera olika varsamhetsbestämmelser bör varje varsam kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.1**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Varsamhetsbestämmelser kan formuleras öppet så att varsamheten inriktas på en byggnads stil eller karaktär, till exempel att byggnadens arkitektoniska utformning i nationalromantisk stil ska bibehållas. För att underlätta tolkningen av en sådan bestämmelse är det viktigt att kommunen i planbeskrivningen beskriver vilka karaktärsdrag som är utmärkande för den aktuella stilen och den aktuella byggnaden. Bestämmelserna bör dock inte hänvisa till planbeskrivningen eller till något annat dokument. Vet kommunen exakt vilken utformning som värnas kan varsamhetsbestämmelsen också anges precist för att peka ut exakt vilka egenskaper som ska bibehållas till sin utformning. Ett exempel på en sådan formulering kan vara att klockornets huvttäckning av spån ska bibehållas till sin utformning. Varsamhetsbestämmelser kan även utformas som en lista över vilka egenskaper som bestämmelsen omfattar, till exempel att scenbyggnaden ska till material och färgsättning bibehållas till sin utformning. Bestämmelsen blir då en uttömmande lista.

Varsamhetsbestämmelser kan i vissa fall behöva vara omfattande för att det tydligt ska framgå vilka värden som varsamheten omfattar.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.4**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om varsamhet är PBL 4 kap 16 § p. 2.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

varsam<sub>#</sub> Byggnadens nationalromantiska stil ska bibehållas till sin utformning (4 kap 16 § p. 2)

varsam<sub>#</sub> Scenbyggnaden ska till material och färgsättning bibehållas till sin utformning (4 kap 16 § p. 2)

- varsam# Klockornets huvttäckning av spån ska bibehållas till sin utformning.(4 kap 16 § p. 2)
- varsam# Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. (4 kap 16 § p. 2)

## 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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900](#)]

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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](#)

[<https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028>]

## Skydd mot störningar

Kommunen kan i en detaljplan reglera skydd mot de risker som kan uppstå inom planområdet, åtgärder mot störningar som uppkommer utanför planområdet samt högsta tillåtna nivåer på vissa störningar. Sådana bestämmelser betecknas på plankartan med typen av skyddsåtgärd uttryckt i klartext eller som förkortning.

Med bestämmelser om skydd mot störningar på allmän plats kan kommunen reglera skydd mot risker som kan uppstå på grund av verksamheter som planen tillåter inom planområdet samt mot störningar som uppkommer utanför planområdet. Det kan till exempel handla om områden eller åtgärder för att ta om hand höga vattenflöden, skyddsvallar, erosionsskydd, avåkningsskydd och plank.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.9**

Bestämmelser om skyddsåtgärder bör endast användas för att göra den angivna markanvändningen lämplig samt möjliggöra lokaliseringen av bebyggelse inom planområdet. Genom att placera sådana skydd på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap får kommunen kontroll över genomförandet.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.9**

Det är också möjligt att reglera skydd mot störningar på allmän plats som en egen användning.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 3:10**

## Tillämpning av bestämmelser om skydd mot störningar

I områden med kommunalt huvudmannaskap 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. Detta innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, skötsel och underhåll av skyddsåtgärder på allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.

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

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

På allmänna 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. Detta innebär att kommunen inte har möjlighet att kontrollera genomförandet av skyddsåtgärder på allmän plats. Det är därför inte lämpligt att reglera skyddsåtgärder som krävs för att göra den angivna markanvändningen lämplig på allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

Bestämmelser om åtgärder som förebygger omgivningsbuller som placeras på allmän plats med enskilt huvudmannaskap kan dock kombineras med en administrativ bestämmelse om villkor för lov eller startbesked för att säkerställa att skyddsåtgärden kommer till stånd. Ett sådant villkor innebär att lov eller startbesked för det som ska skyddas endast får ges under förutsättning att skyddsåtgärderna är utförda. Villkor för lov eller startbesked kan dock endast bestämmas för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning. Villkor som förutsätter att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits kan avse åtgärder på andra fastigheter än den som lovet eller startbeskedet avser. När den här typen av bestämmelse används är det viktigt att kommunen har gjort bedömningen att de åtgärder villkoren avser kommer att kunna genomföras. Detta eftersom den enskilde fastighetsägaren som är beroende av de villkorade åtgärderna annars inte kan utnyttja sin byggrätt. Det är också viktigt att klarlägga hur drift och underhåll av det som åtgärden avser ska skötas. ([jfr prop. 2013/14:128 sid. 47 ff](#))

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 8:1**

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om skydd mot störningar anges på plankartan med typen av skyddsåtgärd uttryckt i klartext eller med en förkortning. Om det finns flera olika skyddsbestämmelser som ska betecknas med samma ord bör beteckningarna kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 6.9**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om skydd mot störningar för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap är PBL

4 kap 5 § punkt 2 och för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap 4 kap 8 § punkt 2.

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

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

dike Svackdike (4 kap 5 § p. 2)

vall# Bullervall med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå (4 kap 5 § p. 2) eller (4 kap 8§ p.2)

vall# Skyddsvall med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå (4 kap 5 § p. 2)



## 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](#)

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

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

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

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

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

[Regeringens proposition 2013/14:128 ”Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen” på Sveriges riksdags](#)

[webbplats](#) [http://www.riksdagen.se/sv/dokument-

[lagar/dokument/proposition/samordnad-provning-av-buller-enligt-miljobalken\\_H103128\]](#)

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ger kommunen möjlighet att i detalj reglera bland annat bebyggandets omfattning, utformning samt skydd av kvartersmarken. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark betecknas med en fristående gemen bokstav eller med symboler, punkter, raster, linjer och mått.

Med egenskapsbestämmelser för kvartersmark kan kommunen precisera och avgränsa bebyggandets omfattning, fastighetsstorlek, placering, utformning, utförande, lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter, markens anordnande och vegetation, stängsel och utfart, skydd av kulturvärden, rivningsförbud, varsamhet samt skydd mot störningar. Alla egenskapsbestämmelser som används i en detaljplan måste fungera tillsammans för att det ska vara möjligt att genomföra detaljplanen. Varje egenskapsbestämmelse ska ha stöd av och kunna hänvisas till en paragraf i plan- och bygglagens fjärde kapitel. Syftet med bestämmelsen ska även vara förenligt med de syften som anges i andra kapitlet i plan- och bygglagen.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

## 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. Egenskapsbestämmelser ger möjlighet att i detalj styra planområdet. En detaljplan får dock inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planläggningen. Detta är också viktigt för att förlänga planens aktualitet och användbarhet. Om detaljplaner anpassas till ett visst projekt med detaljerade planbestämmelser kan det innebära att detaljplanen riskerar att bli oanvändbar om projektet förändras eller inte blir genomfört.

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

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

## Reglera endast det som kan tillämpas i efterkommande prövning

Det finns inget direkt krav på genomförande av de regleringar som görs med egenskapsbestämmelser på kvartersmark. I plan- och bygglagen finns en inbyggd rätt till pågående användning. Kommunen kan därför inte kräva omedelbar efterlevnad av en egenskapsbestämmelse så fort beslutet att anta planen vunnit laga kraft. Krav på att planen följs kan ställas först då någon förändring ska ske, till exempel när någon ansöker om lov.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark bör endast användas för att reglera sådant som tas om hand i någon efterkommande prövning som till exempel bygglov eller fastighetsbildning. Bestämmelser som inte tillämpas i någon

efterkommande prövning riskerar att inte genomföras. En bestämmelse om till exempel lekplats på kvartersmark saknar betydelse eftersom en sådan bestämmelse bara innebär att en lekplats får anläggas på platsen, men fastighetsägaren kan istället välja att anlägga lekplatsen någon annanstans, eller att inte anlägga någon lekplats alls. Bestämmelsen innebär alltså inget krav på att en lekplats ska uppföras. Samma sak gäller för bestämmelser om till exempel gångväg eller lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark.

Vissa egenskapsbestämmelser kan dock kompletteras med en administrativ bestämmelse om villkor för lov eller villkor för startbesked. Genom en sådan kombination kan byggnadsnämnden kontrollera att åtgärden som egenskapsbestämmelsen reglerar blir utförd. Detta är dock endast möjligt under vissa förutsättningar. Också med en sådan kombination av bestämmelser är det först i lovskedet alternativt vid startbeskedet som byggnadsnämnden kan kontrollera att planbestämmelsen följs. Det kan till exempel handla om att säkerställa att ett översvämningsskydd uppförs innan lov kan lämnas för ett bostadshus.

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

### **Egenskapsbestämmelser kan kombineras**

För att uppnå en önskad reglering krävs ofta en kombination av olika bestämmelser. Flera egenskapsbestämmelser kan alltså gälla inom samma avgränsade område. Egenskapsbestämmelser som kombineras inom samma område måste samordnas så att de inte motsäger eller motverkar varandra.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

### **Bestämmelser och beteckningar**

Det finns flera sätt att beteckna egenskapsbestämmelser för kvartersmark på plankartan. Oftast betecknas egenskapsbestämmelserna med en fristående gemen bokstav, till exempel e eller p. Utöver detta kan bestämmelserna också betecknas med symboler, punkter, raster, linjer och mått.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

Egenskapsbestämmelser kan gälla för ett helt användningsområde eller för delområden som avgränsas med egenskapsgränser. Flera egenskapsbestämmelser kan användas inom samma egenskapsområde. Om samma egenskapsbeteckning behöver användas flera gånger på plankartan men med olika innebörd behöver varje beteckning kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### **Koppla egenskaper till användningar i skilda plan**

I vissa fall anges 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.

För att särskilja de olika användningskategorierna från varandra används parenteser. Den huvudsakliga användningen betecknas utan parentes och den sekundära användningen 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.4**

### **Dela upp olika bestämmelser**

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig bestämmelse med eget lagstöd och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Flera bestämmelser bör inte sättas ihop under samma beteckning. Sådant som regleras genom egenskapsbestämmelser ska inte heller sättas ihop med användningsbestämmelser.

## 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](#)

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

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

## Bebyggandets omfattning

En viktig funktion med en detaljplan är att fastslå och reglera bebyggandets omfattning, det vill säga hur mycket som får byggas på en plats.

Genom att använda bestämmelser om bebyggandets omfattning reglerar kommunen hur mycket som får byggas på en plats, både i utbredning över och under markytan samt på höjden.

Detta kan regleras genom att ange

- hur mycket som får byggas (utnyttjandegraden)
- var byggnader inte får placeras (begränsning av markens utnyttjande)
- hur höga byggnaderna får vara (höjd på byggnader)
- vilken lutning taken ska ha (takvinkel)

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2**

För att reglera önskad omfattning av bebyggelsen krävs ofta en kombination av dessa bestämmelser, men även andra bestämmelser som till exempel bestämmelser om placering och fastighetsstorlek kan ha betydelse.

## 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](#)

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

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

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

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

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

## Utnyttjandegrad

Inom kvartersmark kan kommunen reglera hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad. Bestämmelser om utnyttjandegrad betecknas på plankartan med e.

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning, alternativt ett intervall mellan största och minsta omfattning, såväl över som under markytan. Utnyttjandegraden tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna.

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

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.1**

Det vanligaste är att byggandets största tillåtna omfattning regleras, för att inte få en för hög exploatering. Genom att reglera minsta omfattning kan kommunen verka för att de områden som har förutsättningar för ny exploatering nyttjas effektivt. Kommunen kan dock inte tvinga fram ett byggande med bestämmelser om byggandets minsta omfattning. Däremot har kommunen rätt att efter genomförandetidens utgång lösa mark som inte har bebyggs i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen om kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 15 §**

## Fasta tal eller andel

Bestämmelser om utnyttjandegrad kan reglera hur stor andel av ett visst område, till exempel egenskapsområde eller fastighet, som får bebyggas. Detta anges i procent. Det går också att reglera hur stor area som får byggas i fasta tal på ett visst område. Arean bör då anges i kvadratmeter. Möjlighet finns även att kombinera dessa båda.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.1**

## Relatera bestämmelsen till område

Planbestämmelser om utnyttjandegrad kan relateras till olika områden. Det bör tydligt framgå vilket område bestämmelsen relateras till. Om inget område anges relateras bestämmelsen till egenskapsområdet.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.1**

### *Egenskapsområde*

Om en bestämmelse om utnyttjandegrad inte relateras till något särskilt angivet



område så relateras den till egenskapsområdet. Det är då viktigt att tänka på att andra egenskapsområden, till exempel prick- och korsmark, inte omfattas. Eftersom egenskapsområdet är en bestämd yta finns det inget behov av att reglera utnyttjandegraden som en andel. Istället bör endast fasta tal per egenskapsområde användas.

En bestämmelse som endast relateras till egenskapsområdet är endast användbar om hela egenskapsområdet ska höra till en och samma fastighet. Reglerna i fastighetsbildningslagen hindrar att ett område med en sådan bestämmelse delas i flera fastigheter eftersom en byggrätt inte kan garanteras för fler än en fastighet. Där det redan finns flera fastigheter kan en bestämmelse om utnyttjandegrad relaterad till egenskapsområdet leda till att byggrätten blir orättvist fördelad inom området. Den fastighetsägare som bygger först skulle kunna använda all byggrätt eller styra hur mycket grannen kan bygga inom sin fastighet. Detta innebär en osäkerhet för fastighetsägarna.

### ***Fastighet***

Utnyttjandegraden kan anges relaterad till en fastighet, antingen genom ett fast tal per fastighet eller genom en andel av fastighetens area. Genom att relatera bestämmelsen till en fastighet garanteras fastigheterna en byggrätt oavsett hur andra fastigheter i området bebyggs.

Fasta tal per fastighet är lämpligt att använda när det är viktigt att alla fastigheter ska få samma byggrätt oavsett storleken på fastigheterna. Andel av fastighetsarean är lämpligt att använda där storleken på byggrätterna kan variera i förhållande till fastigheternas storlek.

Då utnyttjandegraden regleras som andel av fastighetsarean kommer fastighetsbildningen att styra byggrättens storlek på varje fastighet. Om området redan är bebyggt blir bestämmelsen indirekt styrande för fastighetsbildningen. Detta eftersom den möjliga fastighetsarean bestäms utifrån storleken på den befintliga bebyggelsen.

När bestämmelser om utnyttjandegrad relateras till en fastighet som sträcker sig utanför användnings- eller planområdet finns risk att hela fastigheten tas med i bedömningen vid bygglovsprövningen. En bestämmelse om utnyttjandegrad som anges som andel av fastighetsarean kan leda till att även de delar av fastigheten som ligger utanför användnings- eller planområdet används som grund för beräkning av utnyttjandegradens storlek. Detta innebär att utnyttjandegraden blir större än vad som kunnat förutses. En bestämmelse om utnyttjandegrad som anger att en viss yta i kvadratmeter får byggas per fastighet skulle kunna innebära att även byggnader som ligger utanför användnings- eller planområdet räknas med vid bedömningen av hur mycket som får byggas. Detta kan innebära att utnyttjandegraden blir mindre än vad som kunnat förutses. För att undvika sådana otydligheter behöver bestämmelserna också relateras till exempelvis användningsområde eller egenskapsområde.

### **Fastighet inom användningsområde**

Om kommunen vill försäkra sig om att utnyttjandegraden inte kommer att beräknas på ett större område än fastigheten inom användningsområdet är det lämpligt att relatera utnyttjandegraden, förutom till ett fast tal per fastighet eller andel av fastighetsarean, även till användningsområdet. På detta vis påverkar inte eventuella delar av fastigheten som ligger utanför användningsområdet storleken på utnyttjandegraden.

### **Fastighet inom egenskapsområde**

Utnyttjandegraden kan också relateras till fastighet eller fastighetsarea inom egenskapsområde. En bestämmelse som reglerar utnyttjandegrad som andel av fastighetsarean inom ett egenskapsområde kan till exempel vara lämplig att använda när en fastighet kan komma att omfatta flera egenskapsområden med olika utnyttjandegrad.

Om en fastighet omfattar flera egenskapsområden med olika utnyttjandegrad och bestämmelsen endast relateras till fastighetsarean kan fastighetsindelningen innebära att utnyttjandegraden blir större än vad som kunnat förutses. Detta eftersom beräkningen av de olika byggrätterna utgår från hela fastighetens area istället för egenskapsområdet. Genom att ange utnyttjandegraden som andel av fastighetsarean inom egenskapsområdet kan exploateringsgraden förutses vid planläggningen.

### ***Tomt***

Det är oftast inte lämpligt att relatera bestämmelser om utnyttjandegrad till begreppet tomt. Detta eftersom en tomt enligt plan- och bygglagens definition inte är en bestämd yta. Oftast är det möjligt att istället relatera bestämmelsen till fastighet. Om det inte går att relatera till fastighet bör det anges vilken typ av tomt som avses, till exempel radhustomt. Utnyttjandegraden bör då regleras med fasta tal eftersom en andel av olika slags tomter kan vara svår att beräkna.

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

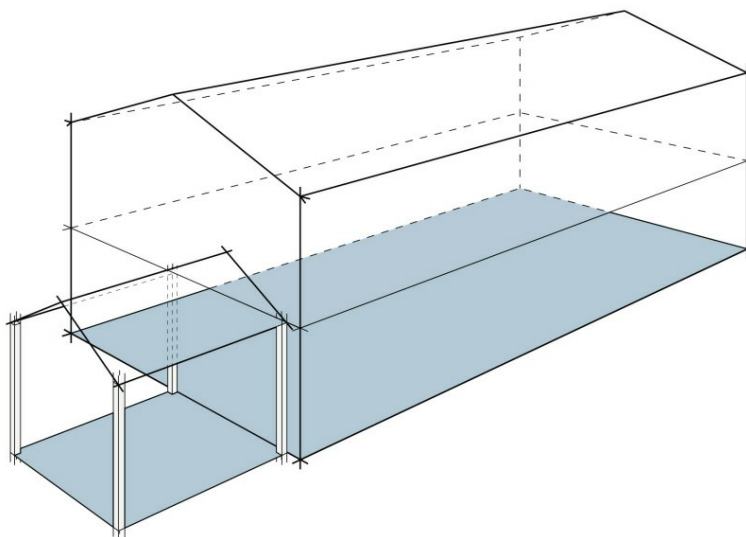
### **Areamått**

Med bestämmelser om utnyttjandegrad är det möjligt att reglera olika typer av areor. Det är viktigt att det tydligt framgår vilken area som regleras. Vanligen används areamått från SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler, till exempel byggnadsarea, bruttoarea, bruksarea och öppenarea. Kommunen har dock möjlighet att välja andra areamått och bestämma hur dessa ska beräknas. Om andra areamått än de som finns i standarden används behöver det framgå i planbeskrivningen hur de ska beräknas.

### ***Byggnadsarea***

Byggnadsarea förkortas BYA och kan kort beskrivas som den yta som en byggnad upptar på marken. Hur byggnadsarea exakt definieras och beräknas framgår av SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler. Observera att öppenarea ingår vid beräkning av byggnadsarea.

Byggnadsarea används ofta i bestämmelser för en- och tvåbostadshus, där kommunen vill styra tätheten i ett område.

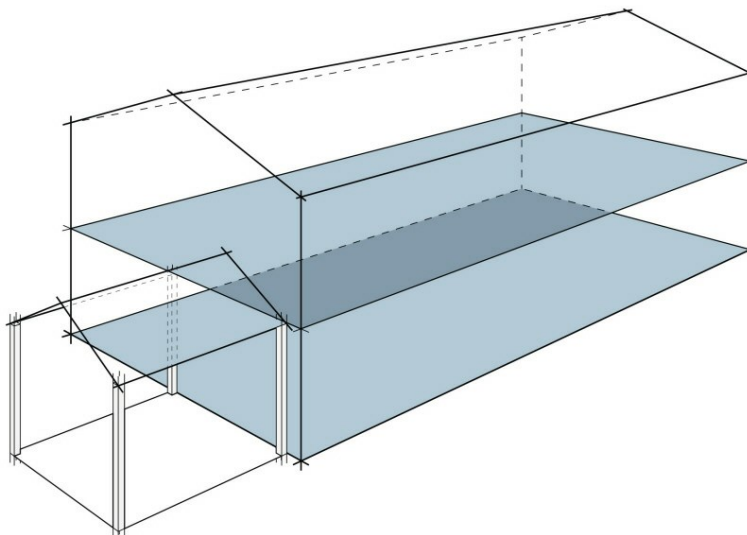


Illustrationen visar byggnadsarea som är den ytan som en byggnad upptar på marken. Illustration: Sweco

### ***Bruttoarea***

Bruttoarea förkortas BTA och kan förenklat beskrivas som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Hur bruttoarea exakt definieras och beräknas framgår av SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler. Observera att öppenarea inte ingår vid beräkning av bruttoarea.

Det är lämpligt att använda bruttoarea i bestämmelser för till exempel flerbostadshus, industrilokaler, lokaler för handelsändamål och andra byggnader med stora volymer.

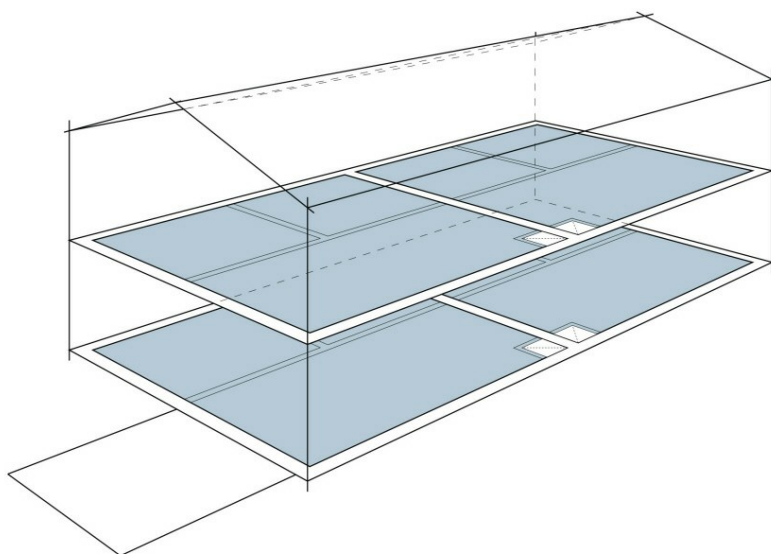


Illustrationen visar bruttoarea som är den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Illustration: Sweco

### ***Bruksarea***

Bruksarea förkortas BRA och kan kortfattat beskrivas som den sammanlagda ytan av varje separat enhet, exempelvis varje bostadslägenhet, lokal eller trapphus. Hur bruksarea exakt definieras och beräknas framgår av SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

Det är lämpligt att använda bruksarea i bestämmelser om byggnader ska användas för flera olika funktioner och det finns en anledning att begränsa någon av dem. Till exempel kan handelslokaler delas in i butik, lager och personalutrymmen om det anses nödvändigt. Bruksarean kan uttryckas som del av bruttoarean i en planbestämmelse.



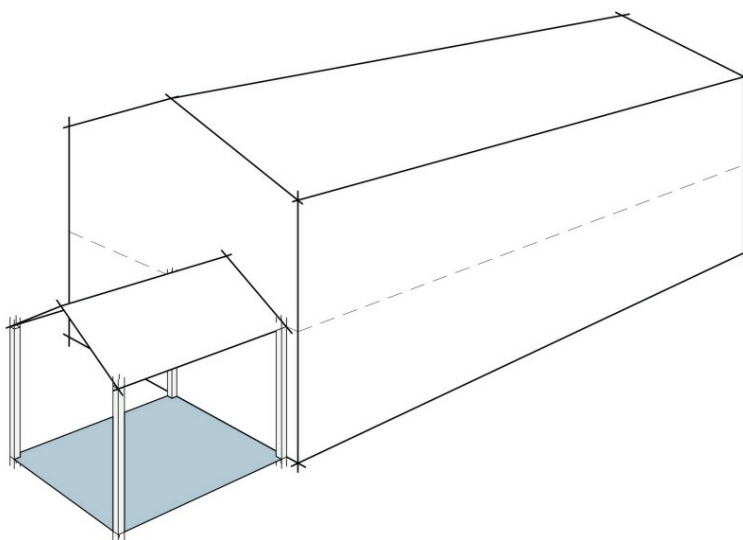
Illustrationen visar bruksarea som är den sammanlagda ytan av varje separat enhet. Illustration: Sweco

## Öppenarea

Öppenarea förkortas OPA och kan förenklat beskrivas som en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad.

Hur öppenarea exakt definieras och beräknas framgår av SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

Carportar, balkonger, altaner, loftgångar och ytan under skärmtak är exempel på ytor som räknas som öppenarea. Öppenarean ingår i byggnadsarean, men inte i bruttoarean. I detaljplaner, där bruttoarean regleras och det är viktigt att den täthet som bedömts lämplig för platsen består, kan det därför vara lämpligt att kombinera bruttoarea och öppenarea.



Illustrationen visar öppenarea som är helt eller delvis öppen yta i anslutning till en byggnad. Illustration: Sweco

## Reglera under markytan

Med bestämmelser om utnyttjandegrad kan kommunen reglera största och minsta omfattning för byggandet även under markytan. Av bestämmelsen behöver det då framgå att den gäller endast under mark. Vid reglering under mark är det viktigt att inte använda ett areamått som endast reglerar ytor ovan mark.

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

## Kombinera med andra bestämmelser

Ofta behöver bestämmelser om utnyttjandegrad kombineras med bestämmelser om till exempel placering, fastighetsstorlek, höjd och prickmark för att få den effekt som kommunen avser med planen. I bland kan en kombination med bestämmelser om fastighetsindelning krävas för att fullt ut kunna reglera det som avses. Det är viktigt att se helheten och hur de

föreslagna bestämmelserna för ett visst område fungerar tillsammans, ihop med befintlig bebyggelse och kommande fastighetsbildning.

## **Tillämpning av planbestämmelse om utnyttjandegrad**

Bestämmelser om utnyttjandegrad prövas i bygglovsskedet för åtgärder som kräver lov. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för prövningen. En åtgärd behöver alltså uppfylla bestämmelsen om utnyttjandegrad för att nämnden ska bevilja bygglov.

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

Vissa åtgärder som inte kräver lov måste följa planen. Om det finns bestämmelser om utnyttjandegrad så ansvarar byggherren för att dessa följs för sådana åtgärder. Byggnadsnämnden har alltså ingen möjlighet att i förväg pröva att sådana åtgärder genomförs i enlighet med detaljplanen om inte den som avser att utföra åtgärden själv väljer att få åtgärden prövad. Om sådana åtgärder inte följer bestämmelser i detaljplan så är det möjligt för byggnadsnämnden att i efterhand ingripa med tillsyn enligt PBL.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 14 §**

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas även vid fastighetsbildning. För att lantmäterimyndigheten ska kunna nybilda och ombilda fastigheter ska fastigheten överensstamma med detaljplanen och planbestämmelsen om utnyttjandegrad uppfyllas.

### **Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 2 §**

## **Beteckningar och bestämmelser**

Bestämmelser om utnyttjandegrad betecknas med bokstaven e. Om det finns flera bestämmelser om utnyttjandegrad i planen ska dessa kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. I de fall bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna. I bestämmelsen anges areamåttet i kvadratmeter.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.3**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om utnyttjandegrad är PBL 4 kap 11 § punkt 1.

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
avsnitt 1.1.3**

***Exempel***

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

**Beteckning Bestämmelse**

- |                |   |
|----------------|---|
| e <sub>#</sub> | Största bruttoarea är 20 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet (PBL 4 kap. 11 § 1 p.)                                    |
| e <sub>#</sub> | Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet (PBL 4 kap. 11 § 1 p.)                                |
| e <sub>#</sub> | Största byggnadsarea är 200 m <sup>2</sup> per fastighet (PBL 4 kap. 11 § 1 p.)   |
| e <sub>#</sub> | Största bruksarea är 2000 m <sup>2</sup> för butiker (PBL 4 kap. 11 § 1 p.)   |
| e <sub>#</sub> | Minsta byggnadsarea är 300 m <sup>2</sup> och största byggnadsarea är 400 m <sup>2</sup> per fastighet (PBL 4 kap. 11 § 1 p.) |
| e <sub>#</sub> | Största utnyttjandegrad under mark är 200 m <sup>2</sup> (PBL 4 kap. 11 § 1 p.)   |

## 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](#)

[\[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\]](#)

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

[Fastighetsbildningslag \(1970:988\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-](http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-)

[forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988\\_sfs-1970-988\]](#)



## Begränsning av markens utnyttjande

Kommunen kan i detaljplan begränsa var det får byggas och vad som får byggas. Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande betecknas på plankartan med prickmark eller korsmark. Prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad och anges som raster med prickar. Korsmark reglerar att endast komplementbyggnader får placeras inom egenskapsområdet och anges som raster med kors.

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande kan användas för att begränsa var det får byggas. Syftet kan till exempel vara att reglera hur mycket som får byggas över och under markytan, alltså kopplat till byggrätten. Bestämmelsen kan också användas exempelvis om marken av olika skäl är olämplig att bygga på eller för att ge ramar för placering och utformning av byggnader. Begränsning av markens utnyttjande kan även användas för att begränsa vilken typ av komplementbyggnad som får uppföras, exempelvis om marken endast är lämplig för garage.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.2**

### Prickmark

Med bestämmelser om prickmark kan kommunen reglera att marken inte får förses med byggnad inom ett egenskapsområde. Det innebär att byggnader varken får byggas på eller flyttas till områden som omfattas av prickmark. Prickmark sträcker sig såväl nedåt som uppåt från markytan vilket innebär att även underjordiska byggnader och byggnadsdelar som inte vidrör markytan är otillåtna. Det kan exempelvis handla om att balkonger som kragar ut över prickmark strider mot prickmarksbestämmelsen. Detta gäller oavsett om syftet med prickmarken är att marken är olämplig att bygga på eller om det handlar om att ge ramar för placering och utformning. Om avsikten är att det inom prickmarken ska vara tillåtet med till exempel källare eller balkonger måste detta uttryckas i planbestämmelsen. Planbestämmelsen kan då exempelvis formuleras " Markens får inte förses med byggnad, bortsett från helt underjordisk byggnad".

#### Rättsfall om prickmark

Enligt en dom från Mark- och miljööverdomstolen ska byggnadsdelar som kragar ut över prickmark anses innebära att marken bebyggs, endast om de är mätvärda och utgör byggnadsarea enligt Svensk Standard SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler. Domen togs 26 mars 2018, det vill säga efter att ovanstående text publicerades. (MÖD 2018-03-26 P 6928-17)

På grund av versionshandling har texten ännu inte uppdaterats, men kan förväntas göra det under 2020.

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

## **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

Bestämmelser om prickmark reglerar endast att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar än byggnader exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, pooler, murar och staket får uppföras på marken. Även fristående skyltar och ljusanordningar är tillåtna på prickmark.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.2**

Prickmark har tidigare kallats för punktprickad mark.

## **Korsmark**

Med bestämmelse om korsmark kan kommunen reglera att endast komplementbyggnad får placeras inom ett område. En komplementbyggnad i plansammanhang är en byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, garage eller miljöhus. Detta gäller såväl för bostäder som för industri, kontor eller andra användningar. Kommunen kan i bestämmelsen ange vilken typ av komplementbyggnad som får uppföras.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.2**

Korsmark reglerar enbart byggnader och innebär inte förbud mot andra typer av byggnadsverk. På korsmark är det alltså tillåtet att uppföra anläggningar som till exempel altan och parkering. Med formuleringen "Endast komplementbyggnader får placeras" i planbestämmelsen avses alltså endast en begränsning av vilka typer av byggnader som får placeras på marken.

Används andra begrepp i bestämmelseformuleringen kan innebörden av planbestämmelsen bli en annan än den avsedda. I en dom i ett tillsynsärende 2017 från Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, var den centrala frågan innebörden i en planbestämmelse om korsmark. Ett trädäck var uppfört på mark som i detaljplanen var korsmarkerad och som enligt planbestämmelserna endast får bebyggas med uthus. Kommunen hade alltså i den aktuella planen valt att i planbestämmelsen använda ordet bebygga. Domstolen framhöll att enligt legaldefinitionen i PBL menas med termen bebygga att förse ett område med ett eller flera byggnadsverk. Domstolen påpekade att den legaldefinitionen fanns i PBL när detaljplanen antogs. MÖDs uppfattning var därför att det inte fanns något utrymme för att tolka detaljplanen på annat sätt än att den inte tillät något annat byggnadsverk än uthus på marken. ([MÖD 2017-07-10 mål nr P 9947-16](#))

Korsmark har tidigare ibland kallats för plusmark, kryssmark eller korsprickad mark.

## **Prickmark och korsmark över befintliga byggnader**

Om det finns skäl kan prickmark och korsmark anges på plankartan över

befintliga byggnader så att dessa blir planstridiga. Den befintliga bebyggelsen eller dess verksamhet påverkas inte direkt av att en ny detaljplan vinner laga kraft utan befintlig bebyggelse får finnas kvar i strid mot planbestämmelser. Det går därför inte att kräva omedelbar efterlevnad av en planbestämmelse så fort beslutet att anta planen vunnit laga kraft. Det är först när en åtgärd ska utföras som detaljplanens nya krav blir gällande. Eftersom en grundläggande förutsättning för att få bygglov är att byggnaden som lovet rör är planenlig kan detta innebära hinder mot att få bygglov för att ändra byggnaden, exempelvis bygga till. Rivs eller skadas byggnaden vid t ex brand kan prick- eller korsmarken hindra att den får återuppföras.

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

### **Motivera i planbeskrivningen**

Av planens syfte bör motivet till begränsningen av markens utnyttjande framgå för att underlätta tolkningen av planen och för att byggnadsnämnden i lovärenden lättare ska kunna avgöra när bestämmelsen är uppfylld. Syftet med prickmark och korsmark kan antingen vara en begränsning av byggrätten. Det kan också vara att begränsa var det får byggas på grund av att marken är olämplig att bygga på eller att ge ramar för placering och utformning.

I planbeskrivningen behöver kommunen också redovisa de överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet och som legat till grund för planbestämmelsen. Motiveringen till bestämmelserna kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen eller i ställningstaganden om exempelvis trafiksäkerhetsskäl, markens bärighet, översvämningsrisk eller gestaltungsprinciper.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

### **Andra sätt att begränsa markens utnyttjande**

Markens utnyttjande kan också regleras och begränsas genom egenskapsbestämmelser om placering om syftet är att reglera var på marken byggnader ska tillåtas. Vilken av planbestämmelserna som är lämpligast att använda beror på situation och syftet med regleringen. En reglering av exempelvis avstånd mot gata eller till grannfastighet regleras lämpligast med placeringsbestämmelser medan en begränsning av en yta som är svår att sätta i förhållande till andra objekt eller gränser enklare görs med prickmark.



Illustrationerna visar hur olika bestämmelser kan användas för att begränsa markens utnyttjande. I illustration ett används placering för att se till så att byggnader inte placeras för nära gatan. I illustration två används prickmark där marken är olämplig att bygga på grund av skredrisk. I illustration tre används prickmark för att begränsa byggrätten och ge ramar för utformningen.  
Illustration: Boverket

Om avsikten är att begränsa hur omfattande bebyggelsen får vara kan egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad användas.

## Lovbefriade åtgärder

Vissa bygglovsbefriade åtgärder som exempelvis friggebodar och komplementbostadshus får strida mot bestämmelser i detaljplan. Sådana bygglovsbefriade åtgärder får därför placeras på prickmark eller korsmark.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

Andra bygglovsbefriade åtgärder, som till exempel tillbyggnad i form av balkong och burspråk, måste följa planen och är alltså inte tillåtna på prickmark eller korsmark.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 5a §**

Undantagen från krav på bygglov gäller inte om kommunen har infört en bestämmelse om utökad lovplikt i detaljplan. Detta kan dock endast göras under vissa i lagen reglerade omständigheter.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §**

[Läs mer om hur lovbe frielser kan hanteras här](#)

## Markreservat

I vissa situationer kan markreservat för till exempel underjordiska ledningar behöva sträckas genom områden med prick- eller korsmark. Det är möjligt att kombinera administrativa bestämmelser om markreservat med

egenskapsbestämmelser om prick- eller korsmark på samma yta, men oftast finns inget behov av detta. En bestämmelse om markreservat innebär redan i sig att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet. Det är inte lämpligt att använda prickmark istället för markreservat eftersom det vid tolkning av planen inte är tydligt varför marken är prickad och det ger inget stöd för bildande av servitut eller ledningsrätt.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 5,6,8 §§**

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

## **Tillämpning av planbestämmelser om korsmark och prickmark**

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande prövas i bygglovsskedet för byggnader eller åtgärder på byggnader som kräver lov. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för prövningen. En åtgärd behöver alltså uppfylla bestämmelsen för att nämnden ska bevilja bygglov.

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

Förutom vissa lovbefriade åtgärder ska alla åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov genomföras så att de inte strider mot planen. Om det finns bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ansvarar byggherren för att dessa följs. Byggnadsnämnden har alltså ingen möjlighet att i förväg pröva att sådana åtgärder placeras i enlighet med bestämmelserna om inte den som avser att utföra åtgärden själv väljer att få åtgärden prövad. Om sådana åtgärder inte följer bestämmelserna i detaljplanen så är det möjligt för byggnadsnämnden att i efterhand ingripa med tillsyn enligt PBL.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 14 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

## **Beteckningar och bestämmelser**

Bestämmelser om prickmark anges på plankartan som raster med prickar och bestämmelser om korsmark anges på plankartan som raster med kors.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.2**

Det är viktigt att vara noggrann med hur bestämmelsen formuleras för att den ska få den avsedda betydelsen. Om till exempel uttryck som "bebygga" används innebär det att bestämmelsen även kommer att reglera att byggnadsverk inte får placeras på marken.

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Begränsning av markens utnyttjande kan regleras med stöd av två olika paragrafer i fjärde kapitlet i plan- och

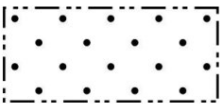

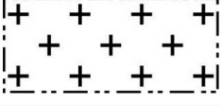
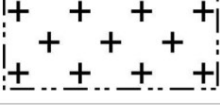
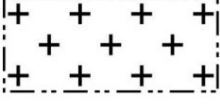
bygglagen. Lagstöd för bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande är antingen PBL 4 kap 11 § punkt 1 om syftet med bestämmelsen är en begränsning av byggrätten eller PBL 4 kap 16 § punkt 1 om syftet är att ge ramar för placering och utformning. Lagstödet i anslutning till planbestämmelsen ger därför ledning för kommande tolkningar av planbestämmelsen.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

*Exempel*

	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11§ p.1) eller (PBL 4 kap 16 § p. 1)
	Marken får inte förses med byggnad, bortsett från helt underjordisk byggnad (PBL 4 kap 11§ p.1) eller (PBL 4 kap 16 § p. 1)
	Endast komplementbyggnad får placeras. (PBL 4 kap 11§ p.1) eller (PBL 4 kap 16 § p. 1)
	Endast miljöhus får placeras. (PBL 4 kap 11§ p.1) eller (PBL 4 kap 16 § p. 1)
	Endast underjordiskt garage får placeras. (PBL 4 kap 11§ p.1) eller (PBL 4 kap 16 § p. 1)

Exempel på prickmark. Illustration: Boverket

## 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](#)

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

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

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

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

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

## Höjd på byggnader

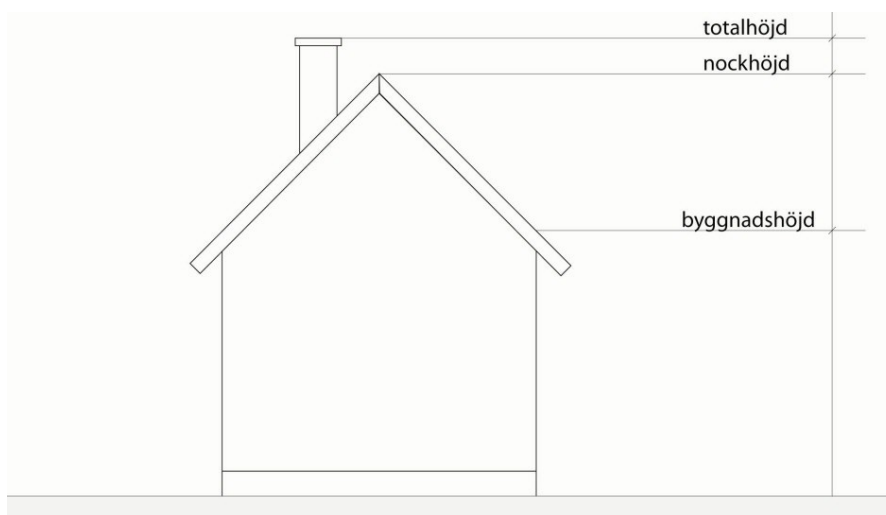
I en detaljplan kan kommunen reglera höjd på byggnader med bestämmelser om byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd. Bestämmelserna betecknas på plankartan med olika rombsymboler för respektive höjdbestämmelse.

För att reglera höjd på byggnader kan kommunen använda sig av bestämmelser om byggnadshöjd, nockhöjd eller totalhöjd. Vilken regleringsform som är lämpligast beror på typ av bebyggelse, byggnadens utformning och markens topografi.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.3**



Höjder på byggnad. Illustration: Boverket

## Skiftande syften och olika lagstöd

Bestämmelsen om höjd på byggnader kan regleras med stöd av två olika paragrafer i fjärde kapitlet i plan- och bygglagen, PBL. Antingen är syftet med bestämmelsen att kommunen vill bestämma utformningen av byggnaden. Alternativt är syftet att reglera omfattningen på det som får byggas, alltså kopplat till byggrätten.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

Att reglera höjd med avseende på utformning kan handla om den inverkan som byggnadens höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön, som att skapa ett vackert gaturum eller att bevara en viss utsikt. Reglering av höjd på byggnader kan även göras för att ta tillvara dagsljus, till exempel genom att säkra ljusinsläpp på gårdar, in i byggnader eller ner på gatan.



Höjdbestämmelser begränsar tillsammans med andra planbestämmelser byggandets omfattning. Storleken på byggrätten avgörs av vad som är lämpligt på platsen utifrån hur mycket infrastrukturen, som till exempel gator, VA-nät och offentlig service klarar av men också av kommunens mål för bebyggelseutvecklingen.

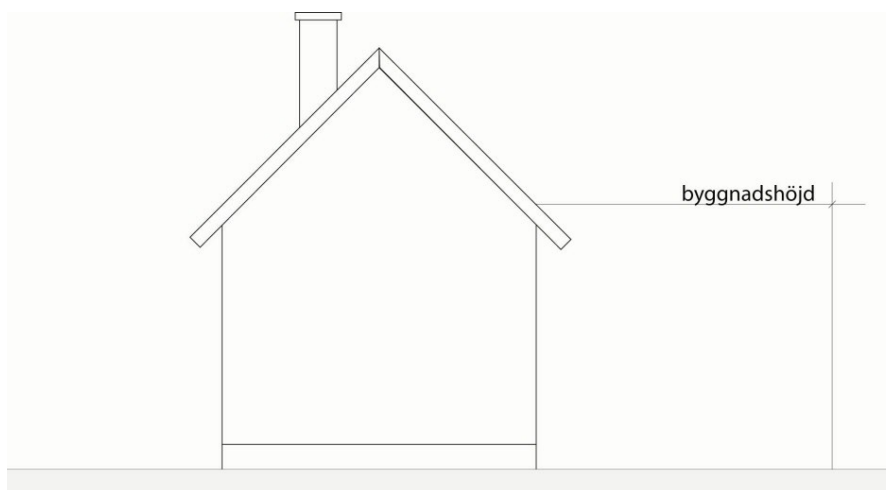
Enligt PBL får kommunen reglera bebyggandets omfattning. Bestämmelser om höjd på byggnader kan därför även användas för att reglera att en byggnad inte får understiga en viss höjd. Detta kan behöva göras av till exempel hälso- och säkerhetsskäl, bevarande av ett gaturum eller för att skapa en viss karaktär på ett område. I planen regleras då byggnadens lägsta tillåtna höjd, oftast i kombination med högsta tillåtna höjd.

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

### **Byggnadshöjd**

Förenklat uttryckt kan sägas att bestämmelser om byggnadshöjd reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning. Innebörden av bestämmelsen definieras i plan- och byggförordningen som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Om byggnaden är belägen mindre än 6 meter från allmän plats ska avståndet beräknas från den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Det senare får frångås om det finns särskilda skäl för detta.

#### **Plan- och byggförordning (2011:338) 1 kap 3 §**



Illustrationen visar principen för beräkning av byggnadshöjd.

Illustration: Boverket

Begreppet byggnadshöjd har funnits under lång tid inom planeringen och har sitt ursprung i regleringen av förhållandet mellan byggnaders höjd och gatubredder i städer. Under nästan lika lång tid har det funnits bestämmelser om hur byggnadshöjd ska beräknas.

## ***När är det lämpligt att använda bestämmelser om byggnadshöjd***

Om byggnadshöjd är den enda begränsning i höjdlid innebär det inte en reglering av hur hög en byggnad kan bli totalt sett. Bestämmelser om byggnadshöjd kan användas när det är viktigt att reglera hur en byggnad upplevs från gatan i en kvartersstad. Bestämmelser om byggnadshöjd behöver därför ofta kombineras med andra planbestämmelser, till exempel utnyttjandegrad, nockhöjd, takvinkel eller utformningsbestämmelser om takets utseende. Med bestämmelser om byggnadshöjd i kombination med bestämmelser om takvinkel och takutformning går det att åstadkomma en jämn takfotshöjd i ett gaturum i en kvartersstruktur, vilket innebär att byggnaderna upplevs vara lika höga.

Byggnadshöjd är oftast inte lämplig att användas för friliggande småhus. En höjdbestämmelse som utgår från fasadens höjd och byggnadens placering är oftast inte relevant i ett villaområde. Småhus kan ofta ha olika utformningar och placeringar, vilket innebär att bestämmelser om byggnadshöjd blir svår att tillämpa och tolka för byggherrar och grannar.

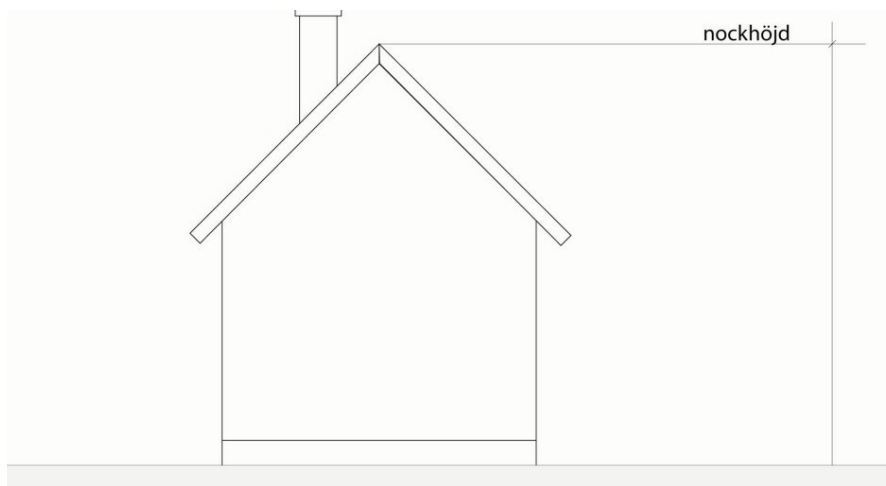
## **Nockhöjd**

Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Det finns dock ingen definition av nockhöjd i plan- och byggförordningen eller i någon annan författning.

Begreppet nock, eller taknock, brukar definieras som en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser dock takkonstruktionens högsta punkt, då det är den som har koppling till byggandets omfattning och byggnadens inverkan på platsen. Därmed kan nockhöjd användas även för att regera till exempel högsta punkten på ett pulpettak.

Det är lämpligt att ange varifrån nockhöjden ska mätas, alltså den nedre mätpunkten. Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör nockhöjden anges som en plushöjd över ett givet nollplan.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.3**



Illustrationen visar principen för beräkning av nockhöjd.

Illustration: Boverket

### ***När är det lämpligt att använda bestämmelser om nockhöjd***

Nockhöjd är ofta en lämplig höjdbestämmelse för att reglera en- och tvåbostadshus eller för att bevara en utsikt. Nockhöjd är också en lämplig planbestämmelse om kommunen avser en plan med valfri arkitektur och med höjdbestämmelsen enbart vill sätta ramen för en lämplig byggrätt.

Enbart bestämmelse om nockhöjd lämnar utrymme för byggnader med platta tak vilka kan upplevas som stora. För att undvika detta kan bestämmelser om nockhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel. Detta ger möjlighet till en varierad arkitektur eller ett bestämt uttryck.

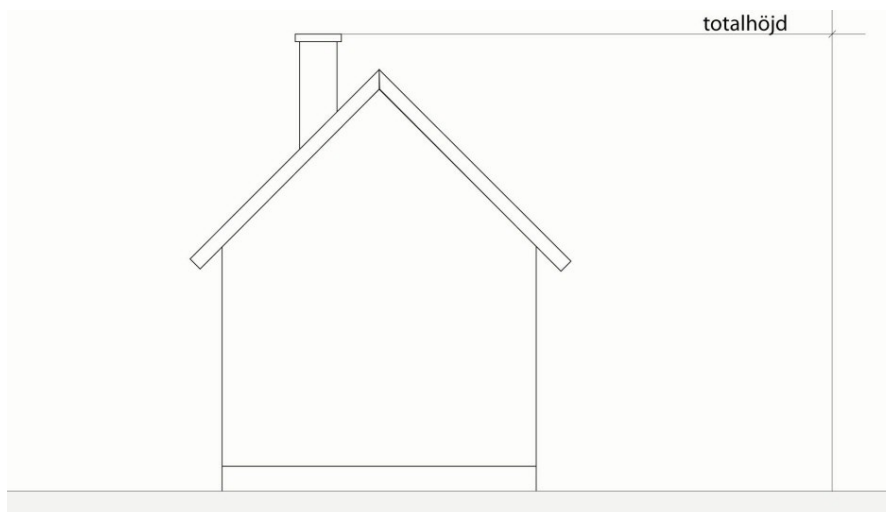
### **Totalhöjd**

Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Med bestämmelser om högsta totalhöjd reglerar kommunen alltså den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad. Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör totalhöjden anges som en plushöjd över ett givet nollplan.

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

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.3**

Totalhöjd är liksom nockhöjd inte definierad i plan- och byggförordningen eller i någon annan författning.



Illustrationen visar hur principen för beräkning av totalhöjd.

Illustration: Boverket

### ***När är det lämpligt att använda bestämmelser om totalhöjd***

Ofta är totalhöjd en alltför strikt bestämmelse att använda för byggnader, särskilt för en- och tvåbostadshus. Bestämmelsen kan till exempel användas av kulturhistoriska skäl, då det är viktigt att i planen reglera en absolut höjd över vilket inget får sticka upp.

Totalhöjd ger inte samma utrymme för flexibilitet som nockhöjd. Det gör att kommunen i högre utsträckning på förhand behöver veta vad som kan komma att påverka höjden på byggnaden. Detta kan vara svårt då krav gällande exempelvis ventilationshuvar, skorstenar eller hisschakt varierar över tiden.

### ***Reglera höjd på andra anläggningar än byggnader***

Enligt PBL är det möjligt att även reglera höjd på andra anläggningar än byggnader. Bestämmelser om totalhöjd kan därför även användas för att reglera höjden på byggnadsverk som inte har en takkonstruktion, men som omfattas av lovplikt enligt plan- och bygglagen eller plan- och byggförordningen. Det kan till exempel handla om master, fasta cisterner, upplag eller åkattraktioner.

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

**Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 1 §**

### **Kombinera höjd på byggnader med bestämmelser om markens höjd**

Bestämmelser om höjd på byggnader bör kombineras med bestämmelser som reglerar markens höjdförhållanden och höjdlägen. Om markförhållandena är mycket oregelbundna bör byggnadens höjd anges som plushöjd över ett givet nollplan. Detta gör det tydligt varifrån höjden på en byggnad ska mätas.

## Använd höjdbestämmelse istället för våningsantal

Som en reglering av höjd på byggnader har ofta våningsantal använts i planer. Detta är ett otydligt och svårtolkat begrepp och är därför inte lämpligt att använda i planbestämmelser.

Tolkning av begreppet våning har gett upphov till stora bekymmer i kommuner och prövande instanser, vilket avspeglas i den omfattande och motsägelsefulla rättspraxis som finns inom området. De olika regler som finns om våning till exempel när vind respektive källare ska anses vara en våning är svårtolkade. Det skapar oförutsägbarhet och otydlighet när det gäller tolkning av planbestämmelser om våningsantal.

En planbestämmelse om våningsantal anger inte heller hur högt ett hus kan bli, eftersom det inte finns några regler för hur hög en våning kan vara. Bestämmelser om våningsantal reglerar alltså förhållanden inuti en byggnad. Vid planläggningen finns inget behov av att reglera förhållanden inuti byggnaderna eftersom detaljplanen ska pröva lämpligheten på platsen, alltså till exempel hur en byggnad upplevs utifrån eller förutsättningar för bebyggelsen. Om det är höjden på kommande bebyggelse som ska regleras så bör detta istället göras med bestämmelser om höjd, eftersom det innebär en tydlig reglering av hur hög byggnaden faktiskt kan bli. Om det är upplevelsen eller utseendet av ett visst våningsantal som är avsikten i planen är det tydligare att tillämpa utformnings- eller varsamhetsbestämmelser för detta.

## Motivera i planbeskrivningen

Av planens syfte bör motivet till höjdbestämmelsen framgå för att underlätta tolkningen av planen och för att byggnadsnämnden i lovärenden lättare ska kunna avgöra när bestämmelsen är uppfylld. Bestämmelser om höjd på byggnader kan syfta till att reglera antingen bebyggandets omfattning över markytan eller utformning av byggnader.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

I planbeskrivningen behöver kommunen också redovisa de överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet och som legat till grund för planbestämmelsen. Motiveringen till bestämmelserna kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen eller i ställningstaganden om exempelvis gestaltning.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

## Tillämpning av planbestämmelser om höjd på byggnader

Planbestämmelser om höjd på byggnader prövas i bygglovsskedet för

byggnader som kräver lov. I lovskedet har byggnadsnämnden möjlighet att begära in de handlingar som behövs för att kunna avgöra om en åtgärd uppfyller bestämmelsen. En åtgärd behöver alltså uppfylla höjdbestämmelsen för att nämnden ska bevilja bygglov.

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

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 21-22 §§**

Vissa åtgärder som påverkar höjden på en byggnad kräver inte bygglov. Däremot så måste en del av de bygglovbefriade åtgärderna följa bestämmelserna i detaljplanen. Det är byggherren som ansvarar för att planbestämmelser för åtgärder som inte kräver lov följs i de fall det är ett krav. Byggnadsnämnden har ingen möjlighet att i förväg pröva att sådana åtgärder utförs i enlighet med bestämmelserna om inte den som avser att utföra åtgärden själv väljer att få åtgärden prövad. Om sådana åtgärder inte följer höjdbestämmelserna i detaljplan så är det möjligt för byggnadsnämnden att i efterhand ingripa med tillsyn enligt PBL. Kommunen kan även införa lovplikt i planen för vissa åtgärder som i PBL är lovbefriade.

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




#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 14 §**

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om höjd på byggnader betecknas på plankartan med olika rombsymboler för byggnadshöjd, nockhöjd eller totalhöjd. Om markförhållandena är mycket oregelbundna bör höjd på byggnader anges som plushöjd över ett givet nollplan. Detta preciseras genom ett plustecken framför siffrorna i romben på plankartan.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.3**

	Bestämmelser om högsta byggnadshöjd betecknas på plankartan med en romb där höjden anges i meter.
	Bestämmelser om högsta nockhöjd betecknas på plankartan med en romb med en vågrät linje ovanpå där höjden anges i meter.
	Bestämmelser om högsta totalhöjd betecknas på plankartan med en dubbel romb där höjden anges i meter.

Egenskapsbestämmelser, symboler. Illustration: Boverket

I symbolen på plankartan anges den reglerade höjden i meter. I listan med bestämmelser anges oftast 0,0 i beteckningssymbolen. Om planen innehåller olika sätt att reglera samma typ av höjd, till exempel både en högsta och en lägsta nockhöjd, behöver den reglerade höjden i meter anges även i beteckningssymbolen i listan med planbestämmelser. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

## **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om höjd på byggnadsverk är PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 4 kap 16 § punkt 1.

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

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

## **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

## **Exempel**

<b>Beteckning</b>	<b>Bestämmelse</b>
	Högsta byggnadshöjd i meter (4 kap 11 § 1) eller (4 kap 16 § 1)
	Högsta nockhöjd i meter (4 kap 11 § 1) eller (4 kap 16 § 1)
	Högsta totalhöjd i meter (4 kap 11 § 1) eller (4 kap 16 § 1)
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (4 kap 11 § 1) eller (4 kap 16 § 1)
	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (4 kap 11 § 1) eller (4 kap 16 § 1)

Exempel höjd på byggnader. Illustration: Boverket

## 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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900\]](#)

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-](#)

[338/?bet=2011:338\]](#)



## Takvinkel

Bestämmelser om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Bestämmelser om takvinkel betecknas på plankartan med en symbol i form av en vinkel.

Med bestämmelser om takvinkel kan kommunen reglera lutningen på tak i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet.



Illustrationerna visar möjliga takutformningar med en planbestämmelse som anger ett intervall mellan 20-45 grader.

Illustration: Boverket

En planbestämmelse kan anges antingen som en exakt vinkel, en minsta eller största vinkel eller med ett intervall mellan en minsta och en största vinkel. Takvinkeln har stor betydelse för utformningen av en byggnad och uppfattningen av dess höjd. Den påverkar även hur byggnaden upplevs i den omkringliggande miljön och har betydelse för användningen av byggnaden. Vissa taklutningar kan även innebära att olika takmaterial inte är möjliga att använda då de inte fungerar på grund av att taket antingen är för brant eller för flackt.

Bestämmelser om takvinkel kan regleras med stöd av två olika paragrafer i fjärde kapitlet i plan- och bygglagen, PBL. I de flesta fall är syftet med bestämmelsen att kommunen vill bestämma utformningen. Ett annat skäl kan vara att reglera omfattningen på det som får byggas, alltså kopplat till byggrätten.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

### Reglering av största eller minsta vinkel

En största vinkel kan användas för att det inte ska bli för branta tak. Skälet kan exempelvis vara anpassning till stadsbilden, att förhindra möjligheten att inreda vind eller för att bibehålla viktiga siktlinjer. En bestämmelse om en minsta vinkel kan vara aktuell i situationer när ett platt tak inte är lämpligt. Det kan till exempel vara för att förhindra att vatten eller snö samlas på taket, för att uppnå tillräckligt bullerskydd men även för att ta hänsyn till stads- och landskapsbilden. Om det i detaljplanen enbart är reglerat en minsta eller största vinkel kan det leda till en hel del variationer när det gäller takutformningen.

### Reglering av takvinkel i intervall

En bestämmelse med ett intervall för takvinkeln är lämplig då syftet är att tillåta en variation av takvinklar och samtidigt undvika för branta eller för flacka tak. Det kan till exempel vara lämpligt i befintliga miljöer där det redan finns en stor variation av takvinklar. Om bestämmelsen är angiven i ett intervall ger det möjlighet till en större flexibilitet och förändringsmöjligheter i efterhand. En takvinkelbestämmelse som är angiven i ett intervall kan leda till ett taklandskap med blandad utformning, beroende på hur stort spannet är i intervallet.

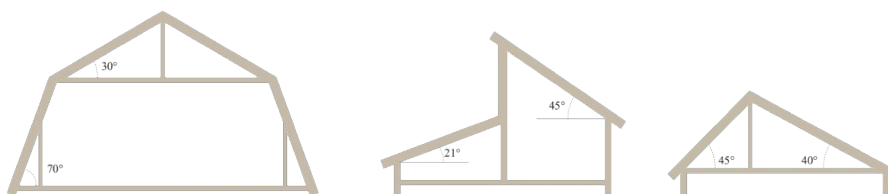


Illustrationerna visar möjliga takutformningar med en planbestämmelse som anger ett intervall mellan 20-45 grader.

Illustration: Boverket

## Reglera en exakt takvinkel endast i särskilda fall

En exakt vinkel kan ibland behöva användas av kulturhistoriska- eller estetiska skäl. En sådan bestämmelse innebär ingen flexibilitet i planen eftersom takvinkeln är låst till ett exakt läge. En sådan bestämmelse begränsar även möjligheterna till vissa takutformningar, som till exempel mansardtak eller nyfunkistak där det alltid finns två olika takvinklar. I de flesta fall är det tillräckligt att använda ett intervall för att uppnå den utformning som eftersträvas.



Illustrationerna visar takutformningar med olika takvinklar som inte är möjliga att bygga om bestämmelsen om takvinkel reglerar en exakt vinkel. Illustration: Boverket

## Bestämmelsen reglerar taken på samtliga byggnadsdelar

En byggnad kan bestå av flera olika byggnadskroppar med tak och en bestämmelse om takvinkel gäller då taken på samtliga delar. Takvinklarna måste därför, var för sig, rymmas inom den i planbestämmelsen angivna vinkeln. Bestämmelsen gäller för såväl själva byggnaden som för takkupor, uterum och liknande.

## Takutformning kan regleras på andra sätt

Om det inte är nödvändigt att reglera takvinkeln i detalj kan i stället en utformningsbestämmelse användas för att reglera takets utformning. Det kan till exempel handla om att byggnader ska ha pulpettak eller mansardtak.

## Tillämpning av planbestämmelser om takvinkel

Bestämmelser om takvinkel prövas i bygglovet för åtgärder som påverkar takvinkeln. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de ritningar och handlingar som behövs för prövningen.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 21 §**

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser om takvinkel anges på plankartan med symbol. I symbolen på plankartan anges den reglerade lutningen i grader. I listan med bestämmelser anges oftast 0,0 i beteckningssymbolen. Om planen innehåller olika sätt att reglera takvinkel, till exempel både en största vinkel och ett intervall, behöver den reglerade lutningen i grader anges även i beteckningssymbolen i listan med planbestämmelser. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.4**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Takvinkeln kan regleras med stöd av två olika paragrafer i fjärde kapitlet i plan- och bygglagen. Lagstödet är antingen PBL 4 kap 11 § punkt 1 om syftet med bestämmelsen är en begränsning av byggrätten eller PBL 4 kap 16 § punkt 1 om syftet är utformning. Lagstödet i anslutning till planbestämmelsen ger därför ledning för kommande tolkningar av planbestämmelsen.

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

## Exempel

Beteckning	Bestämmelse
	Minsta takvinkel i grader (4 kap 11 § p. 1) eller (4 kap 16 § p. 1)
	Takvinkel i grader (4 kap 11 § p. 1) eller (4 kap 16 § p. 1)
	Intervall för takvinkel i grader (4 kap 11 § p. 1) eller (4 kap 16 § p. 1)
	Största takvinkel i grader (4 kap 11§ p. 1) eller (4 kap 16 § p. 1)

Tabell symboler takvinklar. Illustration: Boverket

## 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](#)

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

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

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

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

## Fastighetsstorlek

I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter. Bestämmelser om största och minsta fastighetsstorlek betecknas d.

Kommunen kan i detaljplanen bestämma en största eller minsta fastighetsstorlek. Det är även möjligt att ange ett intervall inom vilken fastighetsstorleken ska vara. Enligt äldre lagstiftning kunde kommunen i detaljplanebestämmelser ange "principerna för fastighetsindelningen" vilket kunde uttryckas på olika sätt. Detta har i plan- och bygglagen, PBL, preciserats till att endast avse fastighetsstorlek.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.3**

Bestämmelser om största eller minsta fastighetsstorlek är ett av flera sätt som kan användas för att styra exploateringsgraden inom ett område.

Bestämmelsen kan tillämpas när kommunen vill styra fastighetsstorleken i ett område utan att reglera fastighetsindelningen i detalj. Bestämmelsen kan till exempel användas för att få en liknande fastighetsstorlek över ett större område eller för att hindra att nya fastigheter avstyckas.

## Skillnad på bestämmelser om fastighetsstorlek och bestämmelser om fastighetsindelning

Om fastighetsindelningen på grund av genomförandet behöver regleras i detalj kan kommunen använda bestämmelser om fastighetsindelning istället för bestämmelse om fastighetsstorlek. Bestämmelser om fastighetsindelning styr i detalj hur fastighetsgränserna kommer att placeras. De är därför inte så flexibla som planbestämmelser om fastighetsstorlek.

[Läs mer om bestämmelser om fastighetsindelning här](#)

## Använd begreppet fastighet och inte tomt

Det är endast storlek på fastigheter som kan regleras genom bestämmelser om fastighetsstorlek. Tidigare användes ofta begreppet tomtstorlek istället för fastighetsstorlek i planbestämmelser. En tomt och en fastighet omfattar dock inte nödvändigtvis samma område utan en tomt kan bestå av flera fastigheter och en fastighet kan rymma flera tomter.

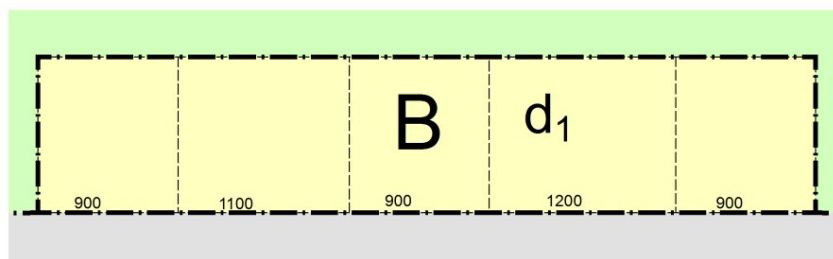
Begreppet fastighet är definierat i jordabalken som jord som är avgränsad horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. En fastighet är en registrerad enhet med gränser som inte är beroende av användningen av marken.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §**

#### **Jordabalk (1970:994) 1 kap 1 §**

## Vilken fastighetsstorlek ska väljas

Planbestämmelser om fastighetsstorlek bör om det är möjligt sättas med lite marginal. Genom att välja en fastighetsstorlek med lite marginal kan fastighetsägare sinsemellan göra små justeringar av sina fastigheter som kan vara viktiga för dem i användandet av fastigheterna men som inte motverkar bestämmelsens syfte. Om och hur stora marginaler som används får bedömas i varje fall.



### Teckenförklaring

--- Användningsgräns

..... Egenskapsgräns

- . . . . Fastighetsgräns

$d_1$  Minsta fastighetsstorlek 900 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap. 18 § första stycket)

Illustrationen visar ett område om 5000 m<sup>2</sup> där kommunen bedömt att det inte är lämpligt med fler än fem fastigheter. Genom att ange en minsta fastighetsstorlek på till exempel 900 m<sup>2</sup> säkerställs syftet med planbestämmelsen så att det inte kan bildas fler än fem fastigheter inom området. Planen blir samtidigt flexibel så att fastigheterna kan variera i storlek beroende på till exempel fastighetsägarnas önskemål eller terrängförhållanden i området. En planbestämmelse om 1000 m<sup>2</sup> hade uppfyllt syftet lika bra men inte gett samma flexibilitet. Illustration: Boverket

För att en fastighet ska kunna bildas eller ombildas måste denna följa planbestämmelser om fastighetsstorlek men också vara lämplig enligt fastighetsbildningslagen. Om kommunen vill göra det möjligt med ett visst antal fastigheter i ett område och reglerar detta genom bestämmelser om fastighetsstorlek måste fastighetsstorleken därför anpassas så att det är möjligt att bilda lämpliga fastigheter. Detta kan vara viktigt att tänka på i till exempel kuperad terräng där mer yta kan behövas för att bilda lämpliga fastigheter än vid plana förhållanden.

### *Bestämmelse om största fastighetsstorlek*

En reglering av största fastighetsstorlek kan vara lämplig i ett område där kommunen vill ha en hög exploateringsgrad. Det bör dock observeras att en sådan bestämmelse kan hindra bildande av exploateringsfastigheter vilket kan innebära att ett successivt genomförande inte kan ske. Bestämmelsen kan även medföra att befintliga fastigheter med en areal större än vad planbestämmelsen medger blir planstridiga innan en fastighetsbildning enligt bestämmelsen har

skett. Detta kan i sin tur leda till att bygglov inte kan lämnas förrän fastighetsbildningen är genomförd.

#### **Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 2 §**

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

### ***Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek***

En reglering av minsta fastighetsstorlek används ofta då kommunen vill förhindra en olämplig förtätning. Genom att använda en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek kan kommunen beräkna hur många fastigheter som maximalt kan komma att bildas inom området.

### ***Bestämmelse om både största och minsta fastighetsstorlek***

I de fall då kommunen anser det nödvändigt att både styra en minsta och en största fastighetsstorlek går det att reglera genom ett intervall inom vilken fastighetsstorleken ska vara. Detta kan vara aktuellt där kommunen vill skapa ett homogent område med jämnstora fastigheter.

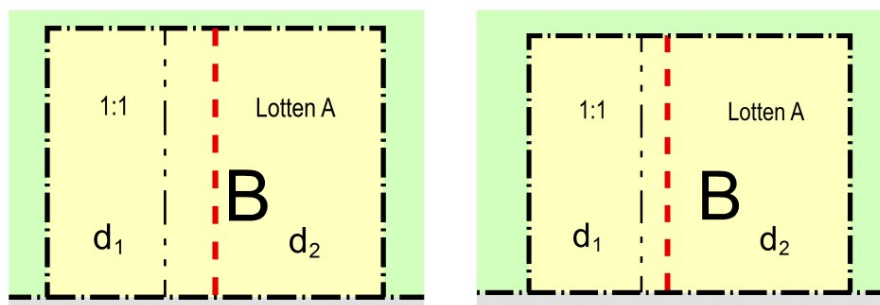
## **Gör inte befintliga fastigheter planstridiga**

Ofta används bestämmelser om fastighetsstorlek för att styra kommande fastighetsbildning, det vill säga avstyckning av nya fastigheter. Eftersom dessa bestämmelser inte bara gäller nya fastigheter utan även befintliga är det viktigt att se till att inte befintliga fastigheter oavsiktligt blir planstridiga.

Om kommunen exempelvis använder en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek i ett redan bebyggt område, där det finns fastigheter som är mindre än den angivna storleken, blir dessa fastigheter planstridiga. Grundregeln är att bygglov inte får lämnas om fastigheten inte överensstämmer med detaljplanen. En sådan bestämmelse kan därför leda till att bygglov inte kan ges för till exempel en tillbyggnad på en sådan fastighet, även om åtgärden i sig är planenlig.

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

Genom att använda olika bestämmelser om fastighetsstorlekar inom samma användningsområde kan kommunen förhindra att befintliga fastigheter blir planstridiga. Flera bestämmelser om fastighetsstorlek inom samma användningsområde kan dock leda till svåröverskådliga effekter vid framtida fastighetsbildning. Fastighetsindelningen behöver nämligen inte följa egenskapsgränserna utan kan sträcka sig över en egenskapsgräns. En fastighet kan på så sätt komma att omfatta flera bestämmelser om fastighetsstorlek. Om en fastighet sträcker sig över en egenskapsgräns så att den omfattar flera bestämmelser om fastighetsstorlek måste fastigheten dock uppfylla samtliga dessa bestämmelser.



**Teckenförklaring**

--- Användningsgräns

----- Egenskapsgräns

- - - - - Föreslagen fastighetsgräns

d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek 1000 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap. 18 § första stycket)

d<sub>2</sub> Minsta fastighetsstorlek 1500 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap. 18 § första stycket)

Illustrationerna visar samma planområde. Kvartersmarken omfattar fastigheten 1:1 som är 3000 m<sup>2</sup> stor. På kvartersmarken finns två olika planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek. En avstyckning planeras av det östra området av fastigheten. Två olika gränsdragningar föreslås. Ingen av dem följer egenskapsgränsen. Illustration: Boverket

I det första fallet föreslås att 1500 m<sup>2</sup> avstyckas till en ny fastighet, lotten A. Det skulle innebära att lotten A blir planenlig eftersom den uppfyller bestämmelsen om en minsta fastighetsstorlek om 1500 m<sup>2</sup>. Stamfastigheten kommer även den att bli 1500 m<sup>2</sup>. För stamfastigheten gäller två planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek både 1000 m<sup>2</sup> och 1500 m<sup>2</sup>. Stamfastigheten uppfyller båda planbestämmelserna och fastighetsbildningen kan ske.

I det andra fallet föreslås att 1700 m<sup>2</sup> avstyckas till en ny fastighet. Det skulle innebära att Lotten A blir planenlig eftersom den uppfyller bestämmelsen om en minsta fastighetsstorlek om 1500 m<sup>2</sup>. Stamfastigheten kommer genom detta att bli 1300 m<sup>2</sup>. För stamfastigheten gäller fortfarande två planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek, både 1000 m<sup>2</sup> och 1500 m<sup>2</sup>. Stamfastigheten uppfyller inte bestämmelsen om en minsta fastighetsstorlek på 1500 m<sup>2</sup> och fastighetsbildningen är planstridig och kan därför inte ske.

Om avsikten med bestämmelser om fastighetsstorlek är att befintliga fastigheter ska bli planstridiga måste detta framgå tydligt i planbeskrivningen. Det bör framgå varför kommunen valt denna reglering, hur planbestämmelsen ska uppfyllas för dessa fastigheter och vilka konsekvenser detta får för fastighetsägarna.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

## Tillämpningen

Bestämmelser om fastighetsstorlek tillämpas vid fastighetsbildning. För att lantmäterimyndigheten ska kunna nybilda och ombilda fastigheter ska fastigheten överensstämja med detaljplanen och planbestämmelsen uppfyllas.

**Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 2 §**



Bestämmelser om fastighetsstorlek tillämpas även i bygglovsskedet för åtgärder som kräver lov. Grundregeln är att bygglov inte får lämnas på en fastighet som inte överensstämmer med detaljplanen. För att ett bygglov ska kunna lämnas krävs att en fastighet har den storlek som bestämmelsen anger. Denna information har byggnadsnämnden tillgång till via fastighetsregistret.

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

### **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om fastighetsstorlek anges med d på plankartan. Om det finns flera olika bestämmelser om fastighetsstorlek bör varje d kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.3**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om fastighetsstorlek är PBL 4 kap. 18 § första stycket.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 18 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### ***Exempel***

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

- |                |  |
|----------------|--|
| d <sub>#</sub> | Minsta fastighetsstorlek ... m <sup>2</sup> (PBL 4 kap. 18 § första stycket)                                   |
| d <sub>#</sub> | Största fastighetsstorlek ... m <sup>2</sup> (PBL 4 kap. 18 § första stycket)                                  |
| d <sub>#</sub> | Fastighetsstorleken ska vara mellan ... m <sup>2</sup> och ... m <sup>2</sup> (PBL 4 kap. 18 § första stycket) |

## 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](#)

[\[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\]](#)

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

[Fastighetsbildningslag \(1970:988\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-](http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-)

[forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988\\_sfs-1970-988\]](#)

[Jordabalk \(1970:994\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

[\[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-)

[forfattningssamling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994\]](#)

## Placering

Kommunen kan i en detaljplan bestämma placering av byggnadsverk och tomter. Bestämmelser om placering betecknas på plankartan med p.

Med planbestämmelser om placering kan kommunen reglera byggnadsverks placering, dels som läge på tomten och dels i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning. Placeringsbestämmelser kan användas för att skapa en särskild karaktär eller utseende i ett område, för att anpassa bebyggelsen till förhållanden på platsen, eller för att skapa tillgänglighet eller av hälso- eller säkerhetsskäl. Det kan till exempel handla om att forma en viss karaktär på ett gaturum genom bestämmelser om en enhetlig placering av bebyggelsen längs gatan eller att bevara ett områdes karaktär genom att reglera ett visst avstånd mellan bebyggelsen i området. Genom att anpassa bebyggelsen till förhållanden på platsen kan förutsättningar skapas för till exempel bra ljusförhållanden och lokalklimat eller för att växtlighet och naturformationer ska kunna bevaras. God tillgänglighet kan uppnås genom att reglera hur bebyggelsen ska placeras i förhållande till terrängen. Med bestämmelser om placering kan bebyggelse också styras bort från platser som inte är lämpliga att bebygga av hälso- eller säkerhetsskäl eller placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till hälsa och säkerhet. Ibland kan placering av viss bebyggelse ge skydd mot annan känsligare användning.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.4**

Ofta regleras hur bebyggelsen ska placeras i förhållande till andra byggnader, till gatan eller avstånd till fastighetsgräns, egenskapsgräns eller användningsgräns. Det är även möjligt att peka ut var en viss typ av byggnad eller byggnadsverk ska placeras.

## Reglera inte placering av tomt

Enligt PBL kan placering av tomter regleras i detaljplan. Det är dock svårt i praktiken då en tomt inte är något absolut utan utgörs av mark i direkt anslutning till byggnader och som behövs för att en byggnad ska kunna användas. Det innebär att placering av tomter följer med placeringen av byggrätter för byggnader och borde därför ytterst sällan behöva regleras fristående.

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

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

## Tydliga och samordnade bestämmelser

Det är viktigt att placeringsbestämmelser samordnas med andra bestämmelser, till exempel bestämmelser om markens höjdläge, bebyggandets omfattning eller fastighetsindelning, för att planen ska vara möjlig att genomföra. Om

bestämmelserna reglerar placeringen i förhållande till något, som till exempel avstånd till en gata eller gräns, är det också viktigt att bestämmelserna formuleras så att det tydligt framgår vad den relateras till.

## Placering i förhållande till fastigheten eller tomt

Det är oftast inte lämpligt att relatera placeringsbestämmelser till tomtgräns eftersom det inte alltid är helt tydligt var en tomtgräns går. Placering kan istället regleras i relation till fastighetsgräns.

Placeringsbestämmelser är inte heller lämpliga att relatera till fastighetsgränser i de fall då de tänkta fastigheterna ännu inte är bildade och planen inte innehåller fastighetsrättsliga bestämmelser. Det finns inget hinder mot att lämna bygglov innan fastighetsbildning vilket skulle kunna leda till att byggloven ges utifrån befintliga fastighetsgränser. Fastighetsindelningen blir då beroende av byggnadens placering.

Behöver placeringen regleras i förhållande till allmänna platser så är det oftast bäst att relatera till användningsgränsen istället för fastighetsgräns.

## Placering kan regleras på andra sätt

Placering kan också regleras genom egenskapsbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande, till exempel med prick- eller korsmark. För ett område med prickmark krävs ingen ytterligare placeringsbestämmelse.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2.2**

## Tidigare regler om placering av byggnad

Före 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Genom övergångsbestämmelser gäller dessa generella bestämmelser nu som planbestämmelse i äldre planer. Sedan 1 juli 1987 regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen. Detta innebär att om byggnaders placering inte regleras i detaljplan så finns det ingen bestämmelse om placering. I ett bygglovsärende betyder det att en mer omfattande lämplighetsbedömning av placeringen behöver göras.

## Tillämpning av planbestämmelser om placering

Med placeringsbestämmelser kan kommunen reglera placeringen av byggnadsverk. De flesta byggnader kräver bygglov liksom vissa anläggningar. Placeringsbestämmelser som reglerar byggnader eller anläggningar som kräver lov prövas i bygglovsskedet. För att bygglov ska kunna ges behöver byggnadsverket som lovet söktes för alltså placeras så att placeringsbestämmelsen uppfylls. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för prövningen.

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

Även anläggningar som inte kräver lov ska genomföras så att de inte strider mot planen. Om det finns placeringsbestämmelser för sådana anläggningar så ansvarar byggherren för att dessa följs. Byggnadsnämnden har alltså ingen möjlighet att i förväg pröva att sådana åtgärder placeras i enlighet med placeringsbestämmelserna om inte den som avser att utföra åtgärden själv väljer att få åtgärden prövad. Om sådana åtgärder inte följer placeringsbestämmelser i detaljplan så är det möjligt för byggnadsnämnden att i efterhand ingripa med tillsyn enligt PBL.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 14 §**

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

Vissa bygglovbefriade åtgärder så som friggebodar och komplementbostadshus får strida mot bestämmelser i detaljplan. Sådana åtgärder går därför inte att reglera med placeringsbestämmelser.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4-4b §§**

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om placering anges på plankartan med p. Om det finns flera olika placeringsbestämmelser bör varje p kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.4**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om placering är PBL 4 kap 16 § punkt 1.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

## **Exempel**

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

### **Beteckning Bestämmelse**

- p# Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (4 kap 16 § p. 1)
- p# Huvudbyggnad ska placeras parallellt med gatan (4 kap 16 § p. 1)
- p# Garage ska placeras 2 meter från användningsgräns mot park (4 kap 16 § p. 1)

## 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](#)

[\[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\]](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](#)

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

## Utformning

Kommunen kan i detaljplan reglera delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och färgsättning samt typer av byggnader. Bestämmelser om utformning kan användas om det finns särskilda skäl att ta hänsyn till, som förhållanden på platsen eller i omgivningen. Bestämmelser om utformning betecknas på plankartan med f.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.5**

Bestämmelser om utformning reglerar delar på byggnadsverk, fasadutsmyckningar, material och kulörer på byggnadsverk samt typer av byggnader, både vad gäller nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring. Utformningen kan handla om att ta tillvara specifika förutsättningar eller traditioner på platsen. Bestämmelserna kan också vara kopplade till planens syfte om detta anger att området ska ha ett visst uttryck.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

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

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.5**

## Varför använda utformningsbestämmelser

Bestämmelser om utformning bör tillämpas endast om det finns särskilda skäl att ta hänsyn till förhållanden på platsen eller i omgivningen. Särskilda förhållanden att ta hänsyn till är i första hand natur- och kulturvärden eller anpassning till terrängen.

Utformningsbestämmelser kan också användas om det finns en ambition om en speciell karaktär eller arkitektoniskt uttryck. Sådana bestämmelser måste alltid vara väl underbyggda och ha ett tydligt stöd i planens syfte. Bland annat kan det vara att det finns stöd i översiktsplanen, gestaltungsprogram eller andra politiska beslut om en viss utformning av ett område. Sådana bestämmelser bör även förklaras och motiveras tydligt i planbeskrivningen.

## Vad kan regleras med utformningsbestämmelser

Med utformningsbestämmelser kan kommunen reglera delar på byggnadsverk som exempelvis takutformning, takkupor, fönstersättning, burspråk, verandor och balkonger. Kommunen kan också reglera material och färgsättning på till exempel fasad, tak eller på specifika byggnadsdelar. Det går även att reglera fasadutsmyckning.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.5**

Kommunen kan med utformningsbestämmelser reglera vilken typ av bebyggelse som får finnas över eller under mark, det kan till exempel vara flerbostadshus, en- och tvåbostadshus eller underjordiska byggnader. Det kan också handla om att byggnader ska vara friliggande eller sammanbyggda så som parhus, kedjehus och radhus. Om marken är starkt sluttande och det av olika skäl inte är lämpligt att tillåta större schaktningar eller utfyllnader kan kommunen anse att markområdet bäst utnyttjas om bostadshusen utformas som suterränghus.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.5**

### **Utformning av tomter**

Enligt plan- och bygglagen kan kommunen i detaljplan reglera utformning av tomter. Utformningsbestämmelser kan då användas. Det går till exempel att slå vakt om befintliga mark- och naturförhållanden som behöver bibehållas. Det kan handla om en trädunge eller berg i dagen som ska finnas kvar för att skapa en bra lekmiljö eller bibehållande av vegetation för att motverka ras, skred och erosion. Det går också att utforma tomten för att ge förutsättningar för olika typer av ekosystemtjänster.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

### **Utformningsbestämmelser eller skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser**

När det handlar om att skydda utformning av bebyggelse i befintliga kulturhistoriskt värdefulla områden ska bestämmelser om skydd av kulturvärden eller varsamhetsbestämmelser användas.

### **Tillämpning av planbestämmelse om utformning**

Bestämmelser om utformning prövas i bygglovsskedet för byggnadsverk eller åtgärder som kräver lov. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för prövningen. En åtgärd behöver alltså uppfylla utformningsbestämmelsen för att nämnden ska bevilja bygglov.

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

En del av det som kan regleras med utformningsbestämmelser är inte lovpliktigt. Däremot så måste sådana åtgärder ändå följa planen. Om det exempelvis finns planbestämmelser om färg eller material på fasader eller tak så måste byggherren följa dessa även om de omfattas av lovebefrielse enligt lagen. Det är byggherren som ansvarar för att utformningsbestämmelser för åtgärder som inte kräver lov följs. Byggnadsnämnden har ingen möjlighet att i förväg pröva att sådana åtgärder utförs i enlighet med bestämmelserna om inte



den som avser att utföra åtgärden själv väljer att få åtgärden prövad. Om sådana åtgärder inte följer utformningsbestämmelserna i detaljplan så är det möjligt för byggnadsnämnden att i efterhand ingripa med tillsyn enligt PBL. Kommunen kan även införa lovplikt i planen för vissa åtgärder som i PBL är lovbefriade.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 5-5a §§**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 6a §**

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 14 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

[Här kan du läsa mer om bygglov för ändring av byggnaders yttre utseende.](#)

[Här kan du läsa mer om bygglovsbefriade ändringar av en byggnads yttre utseende.](#)

[Här kan du läsa mer om att ändra lovplikten genom detaljplan.](#)

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser om utformning anges med f på plankartan. Om det finns flera olika bestämmelser för utformning bör varje f kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.5**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om utformning är PBL 4 kap. 16 p. 1 §.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

f<sub>#</sub> Endast radhus (4 kap 16 § p. 1)

f<sub>#</sub> Byggnad under mark (4 kap 16 § p. 1)

- f# Balkong eller burspråk får maximalt sticka ut 1 meter från fasad (4 kap. 16 § p. 1)
- f# Balkonger får inte uppföras på fasad mot öster (4 kap. 16 § p. 1)
- f# Tak ska vara av svart plåt (4 kap. 16 § p. 1)
- f# Entréväning ska vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar (4 kap. 16 § p. 1)
- f# Fasaderna ska utformas i ljusa kulörter (4 kap. 16 § p. 1)
- f# Sockelväning ska vara tydligt markerad (4 kap. 16 § p. 1)
- f# Träddungen ska finnas kvar

## 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](#)

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

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

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

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

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

## Utförande

Bestämmelser om utförande reglerar byggnadsteknik. Bestämmelsen betecknas på plankartan med b eller med olika symboler.

Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik. Bestämmelser om byggnadsteknik bör bara användas om det krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras. Det kan till exempel handla om olika krav på fasader, och grundläggning. Det är även möjligt att reglera teknisk utförande av marken om det behövs för att bebyggelsen ska kunna uppföras. Det kan till exempel vara regleringar av en lämplig schaktningsnivå eller att en viss del av marken ska vara genomsläpplig eller inte får hårdgöras.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.6**

Bestämmelser om utförande användas alltså endast för att säkerställa markens lämplighet för det som planeras. Krav som går utöver detta är inte tillåtna. I en del områden kan ett visst utförande av byggnaderna vara en förutsättning för att områdena överhuvudtaget ska kunna bebyggas. Ett visst tekniskt utförande av byggnader kan ibland också behöva regleras med hänsyn till allmänna intressen eller grannarna. Det kan till exempel handla om krav avseende grundläggning som är en förutsättning för att marken ska bli lämplig att bebygga.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.6**

## Reglera om möjligt inte metoder

Kommunen bör så långt som möjligt undvika att ange planbestämmelser som pekar ut en speciell metod eller teknik. Den tekniska utvecklingen går hela tiden framåt med nya och mer effektiva lösningar som resultat och det är därför inte lämpligt att slå fast en specifik metod eller teknik i detaljplan. Det ska dock under planprocessen klargöras att det går att uppnå det som bestämmelsen reglerar.

Planbestämmelser om utförande måste alltid tydligt motiveras och förklaras i planbeskrivningen. Detta kan göras genom beskrivningar i text, bilder, ritningar och kartskisser.

## Byggregler eller planbestämmelser

Byggnaders tekniska egenskaper regleras i åttonde kapitlet plan- och bygglagen och preciseras i tredje kapitlet plan- och byggförordningen, PBF, samt i Boverkets bygg- och konstruktionsregler, BBR och EKS. Planbestämmelser om utförande ska inte reglera sådant som regleras av dessa byggregler. Bestämmelser om utförande bör därför aldrig anges för att reglera

tekniska lösningar inomhus. Planbestämmelser bör i normalfallet inte heller användas för att reglera tekniska egenskaper som räknas upp i byggreglerna i övrigt.

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

**Plan- och byggförordning (2011:338) 3 kap 7-20 §§**

I vissa fall kan dock platsens förutsättningar innebära att kraven i byggreglerna inte är tillräckliga för att säkerställa att marken är lämplig för den planerade användningen. Det kan handla om platser med översvämningsrisk, mark med låg bärighet, bullerutsatta miljöer, närhet till farligt godsled eller andra riskkällor där planbestämmelser krävs för att säkerställa att byggnader klarar de särskilda förutsättningarna. I dessa fall kan utförandebestämmelser om byggnadsteknik för sådant som inte regleras tillräckligt i byggreglerna användas för att säkerställa markens lämplighet.

## **Utförandebestämmelser behöver ofta kompletteras med andra typer av bestämmelser**

Bestämmelser om utförande reglerar tekniska åtgärder som gör det möjligt att uppföra ett byggnadsverk. Det är viktigt att tänka på att det inte bara handlar om att säkerställa att byggnader klarar särskilda förutsättningar som översvämningsrisk, mark med låg bärighet eller liknande. Detaljplanen behöver även säkerställa att marken är lämplig i övrigt. Oftast räcker det alltså inte med utförandebestämmelser utan dessa behöver kompletteras med andra regleringar för att göra marken runt omkring byggnaden lämplig. Detta regleras oftast inte med bestämmelser om utförande men måste vara säkerställt för att planen ska kunna antas.

För att reglera att marken runt byggnadsverket blir lämplig kan bestämmelser om skydd mot störningar kompletteras med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked användas. Vissa åtgärder kan också regleras genom olika typer av markbestämmelser. Det kan till exempel handla om markens höjdläge. Även placering av bebyggelsen eller begränsningar av markens utnyttjande kan användas som skyddsåtgärder.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10,11,16 §§**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.4**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.8**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:13**

För att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras behöver ofta bestämmelser om att marken ska vara genomsläpplig eller inte får hårdgöras kombineras med en administrativ bestämmelse om utökad markklovsplikt.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 12 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 8.2**

## **Tillämpning av planbestämmelser om utförande**

Planbestämmelser om utförande ska prövas i bygglovsskedet för byggnadsverk som kräver lov. I lovskedet har byggnadsnämnden möjlighet att begära in de handlingar som behövs för att kunna avgöra om en åtgärd uppfyller bestämmelsen. En åtgärd behöver alltså uppfylla utförandebestämmelsen för att nämnden ska bevilja bygglov.

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

Även åtgärder som inte kräver lov ska genomföras så att de inte strider mot planen. Om det finns utförandebestämmelser för sådana åtgärder så ansvarar byggherren för att dessa följs. Byggnadsnämnden har alltså ingen möjlighet att i förväg pröva att sådana åtgärder genomförs i enlighet med detaljplanen om inte den som avser att utföra åtgärden själv väljer att få åtgärden prövad. Om sådana åtgärder inte följer bestämmelser i detaljplan så är det möjligt för byggnadsnämnden att i efterhand ingripa med tillsyn enligt PBL.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 14 §**

För åtgärder som inte kräver lov men som kräver startbesked kan byggnadsnämnden uppmärksamma frågan i samband med tekniskt samråd och startbesked.

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 23 §**

Bestämmelser i detaljplan om markens genomsläpplighet behöver kombineras med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Det innebär att byggnadsnämnden får möjlighet att kontrollera att planbestämmelsen följs.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 12 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 8.2**

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om utförande anges på plankartan med b eller symbolerna

---


	för lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet,
	för största djup i meter för dränerande ingrepp och
	för lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp.

Illustration: Boverket

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.6**

Om det finns flera olika bestämmelser för utförande bör de kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Då en plan reglerar flera olika nivåer som ska betecknas med samma symbol skrivs värdet på de reglerade nivåerna i beteckningssymbolerna på plankartan. I listan med bestämmelser anges 0,0 i beteckningssymbolen.

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om utförande är PBL 4 kap 16 § p. 1.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### ***Exempel***

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

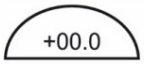

Beteckning	Bestämmelse
b#	Fasad mot gård ska utföras med ljudabsorberande material som dämpar minst 4 dBA vid motstående byggnads fasad (4 kap 16 § p. 1)
b#	Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten (4 kap 16 § p. 1)
b#	Byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till 10 meter över kommunens nollplan så att byggnaden inte skadas.
b#	Lägsta grundläggningsnivå 10 meter över nollplanet (4 kap 16 § p. 1)
b#	Entréer får inte vara orienterade mot öster
b#	Friskluftsintag får inte placeras mot Storgatan
b#	Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig
	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet (4 kap 16 § p. 1)
	Största djup för dränerande ingrepp i meter (4 kap 16 § p. 1)
	Lägsta nivå för dränerande ingrepp i meter över nollplanet (4 kap 16 § p. 1)

Illustration: Boverket

## RELATERAD INFORMATION

---

### Boverkets författningssamling

[Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#) [/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/dpb---bfs-20145/]  
[Boverkets byggregler \(2011:6\) – föreskrifter och allmänna råd](#) [/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/bbr---bfs-20116/]  
[Boverkets föreskrifter och allmänna råd \(2011:10\) om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder \(eurokoder\)](#) [/sv/lag--ratt/forfattningssamling/gallande/eks---bfs-201110/]

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags 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](#)  
[[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)]



## Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Bestämmelser om lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter reglerar andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader och lägenheternas storlek. Bestämmelsen betecknas på plankartan med v.

Kommunen kan i detaljplan reglera storlek på lägenheter i bostadsbyggnader. Det kan handla om bruksarea, antal rum i lägenheter eller motsvarande. Både största och minsta storlek är möjliga att reglera.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.7**

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

Det är också möjligt att reglera andelen lägenheter av olika slag i bostadsbyggnader. Med lägenheter av olika slag menas till exempel vanliga bostadslägenheter, studentlägenheter, servicelägenheter eller olika lägenhetstyper för kollektivboende. Det går också att reglera fördelningen mellan lägenheter av olika storlekar eller mellan lägenheter med olika antal rum. ([jfr prop. 1985/86:1 sid. 578](#))

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.7**

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

## Skäl för att reglera fördelning av lägenheter

Regleringar av andelen lägenheter av olika slag bör endast användas om det finns sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl. Det kan till exempel vara om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning uttrycker ett behov av lägenheter av en viss storlek. Detta kan då uppnås genom att det i detaljplaner anges att vissa byggnader ska innehålla ett minsta eller högsta antal lägenheter och storleken på dessa. ([jfr prop. 1985/86:1 sid. 578](#))

## Förenlighet med byggrätten

Vid reglering av storlek på lägenheter är det viktigt att bestämmelsen är förenlig med planens bestämmelser om bebyggandets omfattning.

## Tillämpning av planbestämmelser om lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Bestämmelser om lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlek ska prövas i bygglov för nybyggnad och för åtgärder som påverkar fördelning eller storleken på lägenheter. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för prövningen.

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

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser om lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter anges på plankartan med v. Om det finns flera olika bestämmelser för lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter bör v kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.7**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter är PBL 4 kap 11 § p. 3.

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

#### **Beteckning Bestämmelse**

v <sub>#</sub>	Lägenheternas storlek får maximalt vara 35 m <sup>2</sup> (4 kap 11 § p. 3)
v <sub>#</sub>	Lägenheter ska bestå av minst tre rum och kök (4 kap 11 § p. 3)
v <sub>#</sub>	Minst fem lägenheter ska bestå av fyra rum och kök (4 kap 11 § p. 3)
v <sub>#</sub>	Minst 30 % av lägenheterna ska bestå av två rum och kök (4 kap 11 § p. 3)
v <sub>#</sub>	Lägenhetsfördelningen ska vara 50 % studentlägenheter (4 kap 11 § p. 3)
v <sub>#</sub>	80 % av lägenheterna ska utgöras av lägenheter på max 35 m <sup>2</sup> (4 kap 11 § 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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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](#)

[\[https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/\]](https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/)

## Markens anordnande och vegetation

Kommunen kan i detaljplan reglera markförhållanden, vegetation och parkering. Sådana bestämmelser betecknas på plankartan med n eller med symboler för plushöjd eller största lutning.

Med bestämmelser om markens anordnade och vegetation kan kommunen bland annat reglera höjdläge och utformning av markytan, bibehållande av vegetation samt parkering. Syftet med sådana bestämmelser kan vara att skapa goda boendekvaliteter eller att behålla en viss karaktär i ett område. Syftet kan även vara att göra marken lämplig ur hälso- och säkerhetssynpunkt.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 13 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.8**

### Markens anordnande

Med markbestämmelser kan kommunen bland annat reglera markhöjder och största lutning.

Reglering av markens anordnande handlar om att bestämma höjdlägen och höjdförhållanden. Detta kan behövas för att till exempel säkerställa tillgänglighet till tomter, styra avrinningen av dagvatten, bevara landskaps- eller stadskaraktär eller möta krav på stabilitet. Höjdförhållanden kan regleras i punkter men också för en hel yta. Genom plushöjder anger kommunen vilken höjd marken ska ha i relation till ett angivet nollplan i en viss punkt. Tätheten mellan plushöjderna inom ett område beror på förutsättningarna på platsen och hur detaljerad höjdsättningen behöver vara. Höjdregering av en hel yta kan ofta handla om att bevara befintliga höjdnivåer. Om kommunen i detaljplan bestämmer ett höjdläge för markytan krävs inte marklov för att genom schaktning eller fyllning höja eller sänka markytan till den angivna nivån.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 11 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.8**

Med markbestämmelser kan kommunen också reglera markens största lutning och lutningens riktning. Detta kan göras som ett lutningsförhållande, till exempel 1:20, i procent, till exempel 5 %, eller i grader, till exempel 2,5°. Lutningsbestämmelsen gäller då inom sina egenskapsgränser om ingenting annat anges i bestämmelsen.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.8**

### Vegetation

Med vegetation i dessa sammanhang avses träd- och buskar. Det är möjligt att med planbestämmelse skydda enstaka träd på kvartersmark, om träden utgör ett värdefullt inslag i den byggda miljön. Det kan handla om trädets värde för kulturhistoria, ekologi, upplevelse, lokalklimat eller andra ekosystemtjänster. Bestämmelser om att vegetation ska finnas kvar bör kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning. Det går också att införa marklovplikt för skogsplantering.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 12 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §**

[Här kan du läsa mer om ändrad marklovplikt.](#)

Bestämmelser om vegetation behöver tydligt beskrivas och motiveras i planbeskrivningen så att syftet med bestämmelserna framgår.

## **Var återhållsam med vegetationsbestämmelser**

Att reglera vegetation med planbestämmelser kräver eftertanke. Att ställa långtgående krav på vegetation i en detaljplan innebär en begränsning för fastighetsägaren. Det allmänna intresset av den aktuella vegetationen måste därför alltid vägas mot begränsningen i äganderätten för den enskilde.

Det kan ibland vara svårt att bevara vegetation. För att använda vegetationsbestämmelser krävs därför en förståelse för de biologiska förutsättningarna. Vegetation är känslig för påverkan från bygg- och grävarbeten i närheten och när markförhållandena runtomkring förändras. Det som planen i övrigt medger får inte negativt påverka den vegetation som ska bevaras.

Oftast är inte detaljplaner det mest lämpliga sättet att reglera vegetation. Till exempel kan höjd på häckar vid gator istället regleras genom lokala trafikföreskrifter.

## **Andra bestämmelser för att reglera vegetation**

Det främsta sättet för kommunen att bevara och säkerställa grönytor och vegetation inom ett planområde är att planlägga det som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Om det är någon funktion som måste säkerställas är det därför lämpligast att kommunen planlägger dessa ytor som allmän plats.

Vegetationsbestämmelser kan inte användas för att reglera utformning av tomter. För detta kan istället bestämmelser om utformning användas. Kommunen kan också reglera skydd för befintliga tomter, vars trädgårds- eller gårdsanläggningar, respektive park- eller torganläggningar är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta görs då genom bestämmelser om skydd av kulturvärden.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

## Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §

### Reglera inte grönytefaktorn

I många planer finns en vilja att uppnå en viss grönytefaktor, alltså andelen grönyta inom till exempel ett bostadsområde. Grönytefaktorn är ett mål för planeringen och regleringarna i detaljplanen ger förutsättningar för att uppnå detta mål genom en kombination av olika bestämmelser. Det kan handla om fördelningen av allmän plats och kvartersmark, placering av byggnader och olika begränsningar av byggrätten. Egenskapsbestämmelser om markens anordnande och vegetation kan användas för att bevara vissa träd. Grönytefaktorn kan alltså inte regleras med en särskild bestämmelse utan planen ska skapa förutsättningar för att detta mål ska kunna nås.

### Parkering

I PBL finns krav på att en tomt ska ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Kommunen måste utforma detaljplanen så att detta krav kan uppfyllas. Om tomten ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller liknande verksamhet ska det på eller i närheten av tomten finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om utrymmet är begränsat och inte rymmer både parkering och friyta så ska friytan prioriteras. I dessa fall är det vid detaljplaneläggningen viktigt att båda anspråken kan tillgodoses.

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

## Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 10 §

[Här kan du läsa mer om friyta.](#)

Om inget annat anges i planen är det alltid tillåtet med parkering på kvartersmark som ett komplement till användningen. Med egenskapsbestämmelser om parkering kan kommunen bestämma hur parkeringsplatser eller områden för lastning och lossning av fordon ska placeras. Det är även möjligt att reglera hur dessa ska utformas, till exempel antal parkeringsplatser inom ett område eller om parkeringen ska begränsas för ett visst fordonsslag. Det är även möjligt att bestämma att viss mark eller vissa byggnader inte får användas för parkering.

## Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 13 §

Parkering kan även regleras som en egen användning på kvartersmark, P – Parkering, som allmän plats P-PLATS, eller som utformningsbestämmelse på allmänna platser.

[Här kan du läsa mer om parkering på kvartersmark.](#)

[Här kan du läsa mer om parkering på allmän plats.](#)

[Här kan du läsa mer om utformningsbestämmelser på allmänna platser.](#)

## Tillämpning av planbestämmelse om markens anordnande och vegetation

### *Mark*

Om det i detaljplan finns bestämmelser om höjdläge för markytan krävs inte marklov för att höja eller sänka markytan till den angivna nivån. Finns inga sådana bestämmelser krävs marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar markens höjdläge. Förändringars av markens höjdläge som görs i samband med byggnadsarbeten som det har beviljats bygglov för kräver inte marklov eftersom planbestämmelserna då prövas i bygglovsärendet. ([Prop 1985/86:1 sid 707 f.](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 11 §**

[Här kan du läsa mer om marklov](#)

### *Vegetation*

Bestämmelser i detaljplan om att enstaka träd ska finnas kvar behöver kombineras med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs om trädet ska tas ned. Vegetationsbestämmelsen behöver då formuleras på ett sådant sätt att trädet ska finnas kvar men får tas ned om det föreligger särskilda omständigheter, till exempel säkerhetsskäl. Det innebär att byggnadsnämnden kan ge marklov för att trädet ska få tas ner om någon av de omständigheter som bestämmelsen anger föreligger.

### *Parkering*

Huvudregeln är att parkeringsplatser utomhus krävs bygglov. Parkeringsbestämmelser i detaljplan prövas då i bygglovsskedet. För att bygglov ska kunna ges behöver parkeringsplatsen som lovet söks för utformas så att bestämmelsen uppfylls. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om parkeringsplatsen uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för prövningen.

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

Det finns dock vissa undantag från bygglovsplikten för parkeringsplatser. Även parkeringsplatser som inte kräver lov ska genomföras så att de inte strider mot planen. Om det finns bestämmelser för sådana parkeringsplatser så ansvarar byggherren för att dessa följs. Byggnadsnämnden har alltså ingen möjlighet att i förväg pröva att dessa utformas i enlighet med bestämmelsen om inte den som avser att utföra åtgärden själv väljer att få åtgärden prövad. Om parkeringsplatsen inte följer bestämmelsen i detaljplan så är det möjligt för byggnadsnämnden att i efterhand ingripa med tillsyn enligt PBL.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 14 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 2 §**

[Här kan du läsa mer om bygglov för parkeringsplatser.](#)

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser om mark och vegetation betecknas med n på plankartan. Bestämmelser om marknivå betecknas med plushöjd över ett angivet nollplan. Plushöjd anges som + 0,0 i listan med planbestämmelser och där 0,0 byts ut mot den reglerande höjden i beteckningen på plankartan. Plushöjden gäller i den punkt på plankartan där plustecknet är placerat. Om det är höjden på en hel yta som behöver regleras betecknas det med n. Egenskapsbestämmelser om största lutning anges på plankartan med en pil som pekar åt det håll som marken stiger. Ovanför pilen redovisas lutningen i siffror. Lutningen kan uttryckas på olika sätt. Antingen som ett lutningsförhållande, till exempel 1:20, eller i procent, till exempel 5 %, eller i grader, till exempel 2,8°.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.8**

Om det finns flera olika bestämmelser om mark och vegetation bör varje n kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om mark och vegetation är PBL 4 kap. 10 §. För bestämmelser om parkering är lagstödet PBL 4 kap 13 §.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 13 §**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.8**

## *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.



Beteckning	Bestämmelse
+ 0,0	Föreskriven markhöjd över nollplanet (4 kap. 10 §)
n#	Trädet får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (4 kap. 10 §)
n#	Parkering (4 kap. 13 §)
n#	Marken får inte användas för parkering (4 kap. 13 §)
	Största lutning på mark

Illustration: Boverket

## 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](#)

[\[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\]](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](#)

[\[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\]](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](#)

[\[https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028\]](https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028)

## Stängsel och utfart

Kommunen kan i en detaljplan reglera stängsel, utfart eller annan utgång mot allmän plats. Sådana bestämmelser betecknas på plankartan med fyllda respektive ofyllda cirklar över användningsgräns.

Med planbestämmelser om stängsel och utfart kan kommunen reglera utfartsförbud eller om det ska finnas stängsel mot allmän plats. Begreppet utfart innefattar även infart eller annan ut- och ingång. Bestämmelserna används främst om det behövs av trafiksäkerhetsskäl både vid reglering i befintliga miljöer och vid nyexploatering. Bestämmelserna kan till exempel användas i samband med trafiksanering eller om fastigheters utfarter kan innebära en ökad olycksrisk. ([jfr prop. 1985/86:1 sid. 584](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 9 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.9**

### Stängsel och utfart kan endast regleras mot allmän plats

Bestämmelse om stängsel och utfart får endast anges i gräns mot allmän plats. Det innebär att bestämmelsen kan användas mellan kvartersmark och allmän plats. Kommunen kan alltså inte använda denna bestämmelse för att bestämma att staket eller liknande ska finnas mellan tomter på kvartersmark. Eftersom bestämmelsen främst används av trafiksäkerhetsskäl är det endast i gräns mot allmänna platser som tillåter trafik, till exempel GATA och VÄG, som utfartsförbud eller krav på stängsel är lämpliga att använda. ([jfr prop. 1985/86:1 sid. 584](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 9 §**

En planbestämmelse om stängsel och utfart kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan. I de fall då ett planområde gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.

**Väglag (1971:948) 39,40,42 §§**

### Reglera med lokala trafikföreskrifter

I vissa fall kan det vara nödvändigt att reglera en utfart så att den endast tillåter trafik i ena riktningen eller hindrar en viss typ av fordon, till exempel lastbilar av en viss höjd eller vikt. Dessa trafikregleringar är inte lämpliga att göra genom bestämmelser om utfart i en detaljplan utan regleras i första hand genom lokala trafikföreskrifter.

## Föreläggande för omedelbar efterlevnad

I plan- och bygglagen finns inbyggt en rätt till pågående markanvändning. En bestämmelse om utfartsförbud innebär alltså inte att det är förbjudet att använda en befintlig utfart utan förbudet avser anläggande av ny utfart. För att åstadkomma omedelbar efterlevnad av ett utfartsförbud kan byggnadsnämnden, om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten, förelägga ägaren av en fastighet eller byggnad att ändra en befintlig utfart. Ett sådant föreläggande ger dock rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför. Detta bör framgå av planbeskrivningens redovisning av konsekvenser. Ett sådant föreläggande kan användas inom detaljplanelagt område även om det inte finns en planbestämmelse om utfartsförbud.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 23 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 3 §**

Av trafiksäkerhetsskäl kan kommunen på samma sätt förelägga att stängsel ska uppföras. Ett sådant föreläggande leder dock inte till ersättning för skada. ([jfr prop. 1985/86:1 sid. 584](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 23 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 3 §**

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

[Här kan du läsa mer om förelägganden om trafiksäkerhet](#)

## Utfart kan flyttas genom villkor för lov eller villkor för startbesked

För att säkerställa att en befintlig utfart flyttas kan kommunen använda en administrativ bestämmelse om villkor för lov eller villkor för startbesked. Ett sådant villkor innebär att lov eller startbesked endast får ges under förutsättning att en viss utfart är flyttad. För att förhindra att nya olämpliga utfarter anläggs efter att bygglov eller startbesked getts, kan bestämmelsen kompletteras med en bestämmelse om utfartsförbud.

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

Villkor för lov eller villkor för startbesked kan endast anges för åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning. I en plan som i huvudsak reglerar befintliga förhållanden kan sådana villkor därför inte användas. Till skillnad från när en utfart flyttas genom ett föreläggande så har fastighetsägaren inte rätt till ersättning om utfarten flyttas på grund av ett villkor för lov eller villkor för startbesked.

[Läs mer om villkor för lov och villkor för startbesked här](#)

## Tillämpning av planbestämmelser om stängsel och

## utfart

Att anordna stängsel och utfarter kräver inte bygglov i sig. Bestämmelser om stängsel och utfart aktualiseras dock i vissa fall i samband med bygglovsprövningen av en åtgärd som kräver lov, till exempel vid nybyggnad av ett bostadshus. I plan- och bygglagen finns krav på tomter som ska prövas i bygglovet. Dessa krav innebär bland annat att det ska finnas en lämpligt belägen utfart och att tomten ska ordnas så att risken för olycksfall begränsas. Planbestämmelser som reglerar utfartsförbud eller att stängsel ska finnas är då ett stöd för bygglovhandläggaren vid prövningen av tomtkraven.

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

Dessutom kan byggnadsnämnden, med hänsyn till trafiksäkerheten, åstadkomma omedelbar efterlevnad av ett utfartsförbud eller krav på stängsel. Detta görs då genom ett särskilt föreläggande.

### Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 23 §

Även vid fastighetsbildning tas det hänsyn till bestämmelser om utfartsförbud. Vid förrättningen säkerställs att det finns möjlighet till en lämplig utfart från fastigheten, antingen direkt eller genom servitut över en annan fastighet.

### Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 1-2 §§

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelse om var stängsel ska finnas anges på plankartan med fyllda cirklar över användningsgräns.



Illustration: Boverket

Egenskapsbestämmelse om utfartsförbud anges på plankartan med ofyllda cirklar över användningsgräns.

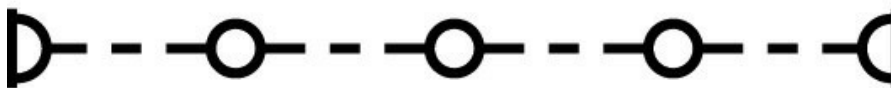


Illustration: Boverket

Utbredningens början och slut markeras på användningsgränsen med halv cirkel och tvärställt streck.

### Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.9

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om stängsel och utfart är PBL 4 kap. 9 §.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 9 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
1.1.3**

*Exempel*

Beteckning	Bestämmelse
	Stängsel ska finnas (4 kap 9 §)
	Utfartsförbud (4 kap 9 §)

Illustration: Boverket

## 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](#)

[<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](#)

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

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

[Väglag \(1971:948\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

[[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/vaglag-1971948\\_sfs-1971-948](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/vaglag-1971948_sfs-1971-948)]

[Fastighetsbildningslag \(1970:988\) på Sveriges riksdags webbplats](#)

[[http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988\\_sfs-1970-988](http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/fastighetsbildningslag-1970988_sfs-1970-988)]

[Regeringens proposition 1985/86:1 " Med förslag om en ny plan- och bygglag" på Sveriges riksdags webbplats](#)

[<https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028>]

## Skydd av kulturvärden

Kommunen kan i detaljplan skydda särskilt värdefulla byggnadsverk, bebyggelseområden och tomter. Bestämmelser om skydd av kulturvärden betecknas på plankartan med q.

Byggnader, lovpliktiga anläggningar och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta krav gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. Utöver detta förvanskningsförbud kan kommunen i en detaljplan ange bestämmelser som kan ge ytterligare skydd av kulturvärden.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan användas för att skydda särskilt värdefulla byggnader och lovpliktiga anläggningar samt byggnader som i sig inte är särskilt värdefulla, men ligger inom ett område av den karaktären. Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan användas för att ställa krav på att befintligt material ska bevaras, alltså att något ska finnas kvar. Om det medför ett speciellt och kostnadskrävande underhåll eller utförande kan bestämmelsen även användas för att ställa krav på att karaktärsdrag och värden ska bibehållas till sin utformning. Det måste då av bestämmelsen tydligt framgå vilka karaktärsdrag eller värden det är som ska bibehållas.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:10**

Bestämmelserna kan omfatta såväl exteriör som interiör och kan avse utformning, material, teknik och underhåll. Den enda begränsningen av vad som kan regleras är att bestämmelser om skydd av kulturvärden ska ha betydelse för bevarandeinsatsen som helhet. Det finns inget som hindrar att det finns många olika bestämmelser om skydd av kulturvärden för ett och samma byggnadsverk. ([jfr prop.1985/86:1 sid. 581f](#))

Bestämmelser om skydd av kulturvärden bör alltid preciseras så att det tydligt framgår vad som avses med skyddet, exempelvis om det avser skydd av vissa detaljer eller ett visst underhåll.

## Tomter

Även särskilt värdefulla tomter kan skyddas genom bestämmelser om skydd av kulturvärden. Det kan vara såväl en parkanläggnings struktur och dess utformning, som detaljer som markbeläggning och rumsskapande vegetation. Även murar, trappor, räcken och liknande kan skyddas om de utgör en väsentlig del av tomtens kulturvärden.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

### **Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:10**

[Här kan du läsa mer om skydd av kulturvärden.](#)

### **Det går endast att skydda det som är befintligt**

En bestämmelse om skydd av kulturvärden kan enbart användas för befintliga byggnader, lovpliktiga anläggningar, bebyggelseområden och tomter på en specifik plats. Bestämmelsen kan alltså inte användas för att reglera tillkommande bebyggelse.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:10**

En kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska flyttas kan inte skyddas genom planbestämmelser på den nya platsen innan flytten är genomförd. Om planens syfte är tydligt och byggnadsverkets värde är tydliggjort i planbeskrivningen, så ger det ett gott stöd för att hävda byggnadsverkets värden genom det generellt gällande förvanskningförbudet även utan bestämmelse i detaljplanen. Finns det ändå ett behov av bestämmelser om skydd av kulturvärden för byggnaden kan en sådan bestämmelse införas genom planändring i ett senare skede.

### **Skillnad mellan bestämmelser om skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser**

För att värna värdefull bebyggelse i detaljplan kan kommunen använda varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden. Ofta är det tillräckligt att använda varsamhetsbestämmelser. Bestämmelser om skydd av kulturvärden får endast användas för särskilt värdefull bebyggelse. Dessa bestämmelser ställer mer långtgående krav på fastighetsägaren och kan till skillnad från varsamhetsbestämmelser leda till ersättningsrätt. Bestämmelser om skydd av kulturvärden bör endast användas för sådant som inte kan regleras genom till exempel varsamhetsbestämmelser.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:10**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:12**

Eftersom någon ersättning till markägaren inte kan utgå för varsamhetsbestämmelser, får sådana bestämmelser inte innebära att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med hänsyn till skillnaden i ersättningsreglerna ska det av planhandlingarna tydligt framgå om en reglering är en bestämmelse om skydd av kulturvärden eller en varsamhetsbestämmelse. ([jfr prop. 1994/95:230 sid 88](#))

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 10 §**

En bestämmelse om skydd av kulturvärden kan reglera att ett befintligt material ska bevaras. Vid användningen av frasen "ska bevaras" i en planbestämmelse



menas att något, till exempel en dörr från 1800-talet, ska finnas kvar. En sådan bestämmelse innebär alltså att dörren inte får tas bort, eller förändras.

Bestämmelsen ställer också krav på underhåll för att dörren ska ha kvar sina värden. En varsamhetsbestämmelse tydliggör i stället vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning. Formuleringen "ska bibehållas till sin utformning" innebär att dörren i sig kan vara möjlig att ersätta, men den nya dörren ska ges samma utformning som den ursprungliga.

Krav som innebär speciellt och kostnadskrävande underhåll eller utförande går inte att reglera med varsamhetsbestämmelser. Om kravet på att bibehålla vissa karaktärsdrag och värden innebär att kommunen behöver reglera en metod eller material som är kostnadskrävande ska bestämmelse om skydd av kulturvärden användas. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning vid krav som innebär kostnadskrävande åtgärder. ([jfr prop. 1994/95:230 sid 88.](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 17 §**

## **Bestämmelser om skydd av kulturvärden avgör vad som är 8:13-byggnader eller 8:13-områden**

Det kan finnas ett behov av att i en detaljplan fastslå att ett område eller en byggnad är ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde eller byggnad som omfattas av förbud mot förvanskning enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kap. 13 §. Det finns inte något lagstöd för att införa en planbestämmelse som till enda syfte har att fastslå att byggnaden, tomten eller bebyggelseområdet är särskilt värdefullt. Sådana byggnader eller områden kallas ofta för en 8:13-byggnad eller ett 8:13-område. En bestämmelse om skydd av kulturvärden får dock enbart anges för byggnader eller områden som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. När en detaljplan med en bestämmelse om skydd av kulturvärden har vunnit laga kraft får det därför anses vara avgjort att de aktuella byggnaderna eller områdena är särskilt värdefulla och omfattas av PBL 8 kap. 13 §. Det är inte lämpligt att införa bestämmelser om skydd av kulturvärden med enda syfte att fastslå att ett område eller en byggnad är av den karaktär som avses i PBL 8 kap 13 §.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

## **Ofta inte lämpligt att reglera särskilda arbetstekniker**

En bestämmelse om skydd av kulturvärden kan reglera att kostnadskrävande arbetstekniker ska användas, till exempel att trä ska hyvlas för hand eller bearbetas med ett särskilt verktyg. Ofta är det dock inte lämpligt att utforma bestämmelser på det sättet. Det är i stället bättre att tydliggöra vilket slutresultat som ska uppnås. Detta eftersom olika tekniker för att uppnå ett visst resultat utvecklas fotlöpande och det är svårt att förutse vilka tekniker som kommer att finnas tillgängliga.

Det är då bättre att i planbeskrivningen ge exempel på tekniker som finns för att uppnå den utformning och slutresultat som planbestämmelsen föreskriver. För att visa på detta kan illustrationer, bilder och jämförande exempel användas. ([jfr prop. 1985/86:1 sid. 581f](#))

## Motivera i planbeskrivningen

Bestämmelser om skydd av kulturvärden måste tydligt ange vilka karaktärsdrag eller värden det är som ska bevaras eller bibehållas till sin utformning. Av planens syfte bör det framgå varför detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden och huvuddragen i skyddet.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

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

I planbeskrivningen behöver kommunen också redovisa de överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet och som har lett till planbestämmelsernas utformning. Motiveringen till bestämmelserna kan utgå från bebyggelseinventeringar och kulturmiljöprogram som kommunen tagit fram. Texten kan kompletteras med foton på detaljer som anses vara särskilt värdefulla, förtydligande kartskisser och planritningar samt illustrationer över exempelvis byggnadsdetaljer eller byggnadsdelar. Information som färgkoder, ursprung och sammansättning på material eller tillverkningsmetod kan också redovisas, liksom överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

## Utökad lovplikt

I en värdefull miljö kan det i bland finnas behov av att kombinera en bestämmelse om skydd av kulturvärden med en bestämmelse om ändrad lovplikt. Genom att införa lovplikt ges byggnadsnämnden möjlighet att kontrollera att planbestämmelsen om skydd av kulturvärden följs.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §**

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 8.2**

#### [Här kan du läsa mer om ändrad lovplikt.](#)

Det är möjligt att utöka lovplikten för underhåll och ändring av sådana byggnader, lovpliktiga anläggningar samt bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

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

#### [Här kan du läsa mer om ändrad lovplikt och kulturvärden.](#)

För flera bygglovsbefriade åtgärder finns det möjlighet att återinföra lovplikten med planbestämmelser. För de flesta av de så kallade Attefallsåtgärderna gäller dock inte lovbefrielsen för åtgärder som vidtas på ett byggnadsverk, en tomt eller inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt, det vill säga på en 8:13-byggnad eller inom ett 8:13-område. I dessa fall behöver därför inte lovplikten återinföras med planbestämmelse.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 4a-4d §§**

[Läs mer om hur lovbefrielse kan hanteras här](#)

## **Andra planbestämmelser i värdefulla miljöer**

Med planbestämmelser som på olika sätt reglerar omfattning, placering och utformning kan kommunen ta tillvara ett områdes kulturvärden genom att ny bebyggelse anpassas till befintlig struktur, utformning och stadsbild. Med bestämmelser om placering kan kommunen reglera hur nya byggnader ska placeras i förhållande till exempelvis gata, tomtgräns eller andra byggnader. Med bestämmelser om utformning och omfattning kan till exempel höjd och bredd på byggnader regleras. Utformningen kan även regleras genom bestämmelser om material och färg. Det går även att ange att en byggnad ska ha, respektive inte får ha, vissa detaljer och byggnadsdelar som till exempel balkonger, eller skorstenar med mera.

I värdefulla områden där det inte krävs lika långtgående skydd som uppnås genom bestämmelser om skydd av kulturvärden kan det räcka med varsamhetsbestämmelser. Byggnader kan även skyddas mot rivning genom bestämmelser om rivningsförbud. Ofta är det lämpligt att kombinera bestämmelser om skydd av kulturvärden med varsamhetsbestämmelser. Då kan specifika detaljer skyddas med bestämmelser om skydd av kulturvärden medan varsamhetsbestämmelser kan användas för att värna värden och karaktärsdrag.

[Här kan du läsa mer om olika bestämmelser för att skydda kulturvärden.](#)

## **Ersättning**

Om kommunen anger bestämmelser om skydd av kulturvärden kan den som äger en fastighet som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Eftersom bestämmelse om skydd av kulturvärden kan utlösa krav på ersättning är det viktigt att den enskilda bestämmelsen är tydlig så att fastighetsägaren kan bedöma vilka merkostnader som eventuellt uppkommer.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 10 §**

I planer där bestämmelser om skydd av kulturvärden används får kommunen förelägga den som kan drabbas av skadan att anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Föreläggandet görs innan antagandet och de som berörs ska ha

minst två månader på sig att inkomma med sina anspråk. Vid ett föreläggande får kommunen inte anta detaljplanen innan tidsfristen löpt ut.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 26 §**

Om kommunen inte använder ett föreläggande för att ta reda på ersättningsanspråk har den som berörs möjlighet att anmäla anspråk om ersättning för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom två år från det att planen har vunnit laga kraft.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap 5 §**

[Här kan du läsa mer om ersättning och inlösen](#)

## **Tillämpning av planbestämmelser om skydd av kulturvärden**

I bygglovsskedet prövas bestämmelser om skydd av kulturvärden för byggnader, lovpliktiga anläggningar och för åtgärder för vilka lovplikt införts. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs. En ansökan om lov ska innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva ansökan. När det gäller byggnader med ett särskilt kulturhistoriskt värde kan det behövas en redogörelse för hur kulturvärdena avses att hanteras. Den kan till exempel beskriva varför en viss metod ska användas och vilka konsekvenser det får.

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

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om skydd av kulturvärden betecknas på kvartersmark med bokstaven q.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:10**

Om det finns flera olika bestämmelser för skydd av kulturvärden bör varje q kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna. I listan med planbestämmelser behöver skydd av kulturvärden redovisas under en egen tydlig rubrik.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om skydd

av kulturvärden är PBL 4 kap 16 § punkten 3.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
avsnitt 1.1.3**

***Exempel***

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror

**Beteckning Bestämmelse**

- |    |  |
|----|--|
| q# | Befintliga portar mot gatan ska bevaras. (4 kap. 16 § p. 3)  |
| q# | Befintliga blyspröjsade fönster ska bibehållas till sin utformning (4 kap. 16 § p. 3)              |
| q# | Befintliga gångstråk ska bibehållas till sin sträckning och material (4 kap. 16 § p. 3)            |
| q# | Befintlig rumsfil mot gatan ska bevaras, till volym och dörrsamband. (4 kap. 16 § p. 3)            |
| q# | Befintliga markprofiler och naturstensmurar ska bevaras. (4 kap. 16 § p. 3)                        |
| q# | Befintlig stenbeläggning på borggården ska bibehållas till sin utformning. (4 kap. 16 § p. 3)      |
| q# | Befintlig fast inredning i form av listverk och paneler i matsalen ska bevaras. (4 kap. 16 § 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](#)

[<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](#)

[<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](#)

[<https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028>]

[Regeringens proposition \(1994/95:230\) "Kommunal](#)

[översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m." på Sveriges](#)

[riksdags webbplats](#) [<https://www.riksdagen.se/sv/dokument->

[lagar/dokument/proposition/kommunal-oversiktsplanering-enligt-plan--och\\_GI03230](#)]

## Rivningsförbud

Kommunen kan i detaljplan införa rivningsförbud för byggnader som är särskilt värdefulla. Bestämmelser om rivningsförbud betecknas på plankartan med r.

Om en byggnad inom detaljplan bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde så kan kommunen med hänvisning till det neka rivningslov. För att göra det behövs inget stöd av ett rivningsförbud i detaljplan.

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 10 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 34 §**

Genom att införa planbestämmelser om rivningsförbud har dock frågan avgjorts innan den aktualiseras av andra skäl. För att införa en planbestämmelse om rivningsförbud för en byggnad krävs det dock att det är en särskilt värdefull byggnad eller ingår i ett bebyggelseområde av den karaktären.

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.11**

## För vad kan rivningsförbud införas

Bestämmelser om rivningsförbud kan användas för att skydda sådana särskilt värdefulla byggnader som omfattas av förbud mot förvanskning. Det omfattar både byggnader som är särskilt värdefulla samt byggnader som i sig inte är särskilt värdefulla, men som ingår i bebyggelseområde av den karaktären.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §**

Bestämmelser om rivningsförbud kan endast användas för att skydda byggnader, men inte andra typer av byggnadsverk. Sådana kan under vissa förutsättningar i stället skyddas genom bestämmelser om skydd av kulturvärden.

## Komplettera med andra bestämmelser

Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Därför behöver planbestämmelser om rivningsförbud i de flesta fall kombineras med varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden. Detta för att ge ett mer fullgott skydd för de värden som rivningsförbudet grundar sig på. (jfr prop. 1985/86:1 sid.706)

***Rivningsförbud endast för befintliga byggnader på platsen***

Bestämmelser om rivningsförbud kan endast anges för befintliga byggnader på en specifik plats. En kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska flyttas kan inte skyddas genom rivningsförbud på den nya platsen innan flytten är genomförd. Finns det ett behov av bestämmelser om rivningsförbud för byggnaden kan en sådan bestämmelse införas genom planändring i ett senare skede.

## Motivera i planbeskrivningen

Av planens syfte bör motivet till rivningsförbudet framgå. I planbeskrivningen behöver kommunen också redovisa de överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet och som har lett till planbestämmelsen. Motiveringen till bestämmelserna kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen, bebyggelseinventeringar eller kulturmiljöprogram.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.2**

Om byggnaderna namnges i planbestämmelserna, till exempel stationshuset får inte rivas, så behöver kommunen i planbeskrivningen ange vilken byggnad som avses.

## Ersättning

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid antagandet av detaljplanen.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 7 §**

I planer med bestämmelser om rivningsförbud får kommunen förelägga den som kan drabbas av skadan att anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Föreläggandet görs innan antagandet och de som berörs ska ha minst två månader på sig att skicka in sina anspråk. Vid ett föreläggande får kommunen inte anta detaljplanen innan tidsfristen löpt ut.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 26 §**

Om kommunen inte använder ett föreläggande för att ta reda på ersättningsanspråk har den som berörs möjlighet att anmäla anspråk om ersättning för uppkommen skada. Grundregeln är att anspråket ska göras inom två år från det att planen har vunnit laga kraft.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap 5 §**

[Här kan du läsa mer om ersättning och inlösen.](#)



## Tillämpning av planbestämmelser om rivningsförbud

Om det finns en bestämmelse om rivningsförbud i detaljplan, innebär det att byggnadsnämnden inte kan bevilja rivningslov. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Byggnadsnämnden kan därför inte med stöd av rivningsförbudet neka ett bygglov för till exempel byte av fasadbeklädnad eller för en åtgärd som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende. Ett rivningsförbud hindrar heller inte att interiöra delar, såsom fast inredning och fasta installationer av en byggnad tas bort eller rivs. ([jfr prop. 1985/86:1 sid.706](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 34 §**

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

## Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser om rivningsförbud betecknas med bokstaven r.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.11**

Om det finns behov av flera olika bestämmelser om rivningsförbud bör varje r kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. I listan med planbestämmelser behöver rivningsförbud redovisas under en egen tydlig rubrik.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.11**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om rivningsförbud är PBL 4 kap 16 § 4 punkten.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

r# Byggnad får inte rivas (4 kap. 16 § 4 p.)

r# Prästgården får inte rivas (4 kap. 16 § 4 p.)

## 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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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](#)

[\[https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/\]](https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/)

## Varsamhet

Kommunen kan i detaljplan reglera krav på varsamhet genom att ange vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden eller den bygglovspliktiga anläggningen som varsamheten ska inriktas på. Bestämmelser om varsamhet betecknas på plankartan med k.

Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Byggnadernas och anläggningarnas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Kraven gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. I en detaljplan kan kommunen precisera det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på.

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 17 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 18 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:12**

Varsamhetsbestämmelser kan användas för byggnader och bygglovspliktiga anläggningar där ändringar behöver genomföras varsamt så att deras karaktärsdrag värnas. Med varsamhetsbestämmelser preciseras vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning och utseende. Detta innebär att ett visst material kan vara möjligt att byta ut, men att utformningen och utseendet ska motsvara de värden planbestämmelsen avser att värna.

## Vad kan en varsamhetsbestämmelse omfatta

Varsamhetsbestämmelser kan användas för att värna värden i bebyggelsen där det finns ett behov av att garantera att ändring genomförs varsamt. Bestämmelsen är alltså inte enbart tillämplig på särskilt värdefulla byggnader och bygglovspliktiga anläggningar. En varsamhetsbestämmelse kan dock inte omfatta mer än vad som ligger inom ramarna för det generella kravet på varsamhet. Om det krävs ett mer kostnadskrävande utförande eller utformning behöver kommunen i stället använda en bestämmelse om skydd av kulturvärden. En bestämmelse om skydd av kulturvärden bör även användas om kommunen vill ställa krav på att ett visst befintligt material ska bevaras. ([jfr prop. 1994/95:230 sid 88.](#))

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 17 §**

**Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 18 §**

Med varsamhetsbestämmelser kan kommunen precisera och tydliggöra vilka

krav som blir aktuella vid ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar. Bestämmelserna kan exempelvis omfatta sådant som takvinkel, fasadmaterial, taktäckningsmaterial och kulör. I mera värdefulla miljöer kan bestämmelserna vara mer detaljerade som till exempel taksprång, fönstrens utformning och deras läge i vägglivet och utsmyckningsdetaljer.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:12**

[Här kan du läsa mer om varsamhetsbestämmelser.](#)

## **Varsamhetsbestämmelser avser befintliga byggnader**

Varsamhetsbestämmelser används för befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar på en specifik plats. För tillkommande byggnader och bygglovspliktiga anläggningar är det istället lämpligt att använda utformningsbestämmelser. Även vid flytt av byggnader kan utformningsbestämmelser användas på den nya platsen.

Om varsamhetsbestämmelser föreskriver en annan utformning än den befintliga innebär det att bygganden blir planstridig, vilket kan påverka förutsättningarna för bygglov.

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

## **Skillnad mellan varsamhetsbestämmelser och bestämmelser om skydd av kulturvärden**

För att värna värdefull bebyggelse i detaljplan kan kommunen använda varsamhetsbestämmelser eller bestämmelser om skydd av kulturvärden. Ofta är det tillräckligt att använda varsamhetsbestämmelser. Räcker inte varsamhetsbestämmelserna till kan de kompletteras med bestämmelser om skydd av kulturvärden för en särskilt värdefull byggnad eller lovpliktig anläggning. Då kan specifika detaljer skyddas med bestämmelser om skydd av kulturvärden medan varsamhetsbestämmelser kan användas för att värna värden och karaktärsdrag.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:10**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:12**

Bestämmelser om skydd av kulturvärden får endast användas för särskilt värdefull bebyggelse. Bestämmelser om skydd av kulturvärden ställer mer långtgående krav på fastighetsägaren och kan till skillnad från varsamhetsbestämmelser leda till ersättningsrätt.

Krav som innebär speciellt och kostnadskrävande underhåll eller utförande går dock inte att reglera med varsamhetsbestämmelser. Om kravet på att bibehålla vissa karaktärsdrag och värden innebär att kommunen behöver reglera en

metod eller material som är kostnadskrävande ska bestämmelse om skydd av kulturvärden användas. ([jfr prop. 1994/95:230 sid 88.](#))

[Här kan du läsa mer om skydd av kulturvärden.](#)

## Motivera i planbeskrivningen

Av planens syfte bör motivet till varsamhetsbestämmelserna framgå. I planbeskrivningen behöver kommunen också redovisa de överväganden och slutsatser som har gjorts i planarbetet och som har lett till planbestämmelsen. Motiveringen till bestämmelserna kan utgå från överväganden och ställningstaganden som har gjorts i översiktsplanen, bebyggelseinventeringar eller kulturmiljöprogram. Texten kan kompletteras med foton på detaljer som omfattas av en bestämmelse, förtydligande kartskitser och planritningar samt illustrationer över exempelvis byggnadsdetaljer eller byggnadsdelar.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 33 §**

## Utökad lovplikt

Det kan finnas behov av att kombinera en varsamhetsbestämmelse med en bestämmelse om ändrad lovplikt, till exempel för att återinföra lovplikt för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på en- och tvåbostadshus. Genom att införa lovplikt ges byggnadsnämnden möjlighet att kontrollera att den preciserade varsamhetsbestämmelsen följs.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 15 §**

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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 8.2**

[Här kan du läsa mer om ändrad lovplikt.](#)

[Här kan du läsa mer om hur lovbefrielse kan hanteras](#)

## Andra planbestämmelser för tillkommande bebyggelse

Med planbestämmelser som på olika sätt reglerar omfattning, placering och utformning kan kommunen ta tillvara befintliga karaktärsdrag och värden genom att ny bebyggelse anpassas till befintlig struktur, utformning och stadsbild. Med bestämmelser om placering kan kommunen reglera hur nya byggnader ska placeras i förhållande till exempelvis gata, tomtgräns eller andra byggnader. Med bestämmelser om utformning och omfattning kan till exempel höjd och bredd på byggnader regleras. Utformning kan regleras genom bestämmelser om material och färg. Det går även att ange att en byggnad ska ha, respektive inte får ha, vissa detaljer och byggnadsdelar som till exempel balkonger eller skorstenar.

[Här kan du läsa mer om olika bestämmelser för att värna kulturvärden i](#)

[bebyggelsen.](#)

## **Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning**

Då varsamhetsbestämmelserna enbart utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen, PBL, så kan bestämmelserna inte ge någon rätt till ersättning. Eftersom någon ersättning till fastighetsägaren inte kan utgå för varsamhetsbestämmelser, får sådana inte innebära att pågående markanvändning avsevärt försvåras. ([jfr prop. 1994/95:230 sid 87- 88](#))

## **Tillämpning av planbestämmelser om varsamhet**

I bygglovsskedet prövas varsamhetsbestämmelser för byggnader, bygglovspliktiga anläggningar och för åtgärder för vilka lovplikt införts. För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs. En ansökan om lov ska innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för att byggnadsnämnden ska kunna pröva ansökan. När det gäller värdefulla byggnader och bygglovspliktiga anläggningar kan det behövas en redogörelse för hur byggherren har tänkt exempelvis hantera kulturvärdena.

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

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om varsamhet betecknas på kvartersmark med bokstaven k. Om det finns flera olika bestämmelser för varsamhet bör varje k kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:12**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7:1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Varsamhetsbestämmelser kan formuleras öppet så att varsamheten inriktas på en byggnads stil eller karaktär, till exempel att idrottsplatsens arkitektoniska utformning i nationalromantisk stil ska bibehållas. För att underlätta tolkningen av en sådan bestämmelse är det viktigt att kommunen i planbeskrivningen beskriver vilka karaktärsdrag som är utmärkande för den aktuella stilen och den aktuella byggnaden. Bestämmelserna bör dock inte hänvisa till planbeskrivningen eller till något annat dokument. Vet kommunen exakt vilken utformning som värnas kan varsamhetsbestämmelsen också anges precis för att peka ut exakt vilka egenskaper som ska bibehållas till sin utformning. Ett exempel på en sådan formulering kan vara att fasadernas locklistpanel ska bibehållas till sin utformning. Varsamhetsbestämmelser kan även utformas som en lista över vilka egenskaper som bestämmelsen omfattar, till exempel att

fönster till form, material, indelning och proportioner ska bibehållas till sin utformning. Bestämmelsen blir då en uttömmande lista.

Varsamhetsbestämmelser kan i vissa fall behöva vara omfattande för att det tydligt ska framgå vilka värden som varsamheten omfattar.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.4**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om varsamhet är PBL 4 kap 16 § p. 2.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

### *Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning	Bestämmelse
k#	Fasadernas locklistpanel ska bibehållas till sin utformning. (4 kap 16 § p. 2)
k#	Fasadernas locklistpanel ska bibehållas till sin utformning. (4 kap 16 § p. 2)
k#	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning (4 kap 16 § p. 2)
k#	Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas. (4 kap 16 § p. 2)
k#	Byggnadens schweizerstil ska bibehållas till sin utformning. (4 kap 16 § p. 2)
k#	Idrottsplatsens nationalromantiska stil ska bibehållas till sin utformning. (4 kap 16 § p. 2)

## 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](#)

[\[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\]](#)

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

[Regeringens proposition \(1994/95:230\) "Kommunal](#)

[översiktsplanering enligt plan- och bygglagen, m.m." på Sveriges](#)

[riksdags webbplats](#) [<https://www.riksdagen.se/sv/dokument->

[lagar/dokument/proposition/kommunal-oversiktsplanering-enligt-plan--och\\_GI03230\]](#)



## Skydd mot störningar

Kommunen kan i en detaljplan reglera skyddsåtgärder för att motverka risker och störningar och även ange högsta tillåtna nivåer för vissa störningar. Sådana bestämmelser betecknas på plankartan med m.

Med bestämmelser om skydd mot störning kan kommunen reglera möjligheten att uppföra skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion. Även skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen kan regleras. Syftet med dessa bestämmelser är att med detaljplanen skapa förutsättningar för att den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse och byggnadsverk inom planområdet blir lämplig. Även högsta tillåtna nivåer på störningar kan regleras för att bevara sådana förutsättningar som är viktiga för att markanvändning och lokalisering av bebyggelse och byggnadsverk ska vara fortsatt lämplig.

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.13**

Störningar kan hanteras på olika sätt. Om det är möjligt så bör störningen avlägsnas eller mildras vid källan, till exempel genom överenskommelser. Om detta inte är möjligt så kan kommunen i detaljplan till exempel reglera markanvändning, placering, utformning, utförande av byggnader eller bestämmelser om mark och vegetation. Om dessa regleringar inte är tillräckliga kan även bestämmelser om skydd mot störningar användas.

[Här kan du läsa mer om planbestämmelser för hälso- och säkerhetsåtgärder.](#)

## Skyddsåtgärder enligt 4 kap 12 § punkt 1 och 2

### *Skyddsåtgärder för att motverka markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion*

Kommunen kan i detaljplan reglera skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion. Detta innebär att kommunen säkerställer möjligheten att vidta skyddsåtgärder som kan vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna antas. Detta med hänsyn till det allmänna kravet i plan- och bygglagens andra kapitel på att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §**

Dessa bestämmelser används för att säkerställa att det är möjligt att vidta skyddsåtgärder som är nödvändiga för att ett markområde ska bli lämpligt att bebygga. Det kan till exempel handla om skyddsvallar, erosionskydd, avåkningsskydd, plank, förbud mot eller krav på avschaktning och

stödfyllning. Skyddsåtgärder mot översvämning och erosion kan vara ett sätt för kommunen att i detaljplan hantera det ökade behovet av klimatanpassning.

### ***Skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen***

I detaljplanen får kommunen föra in bestämmelser om skyddsåtgärder mot störningar från omgivningen. Det kan handla om skyddsåtgärder mot störningar, som till exempel buller, ljus, vibrationer eller liknande, och som behövs med hänsyn till kraven på hälsoskydd, säkerhet och goda yttre miljöförhållanden. Exempel på skyddsåtgärder kan vara vallar och plank.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.13**

Det är endast möjligt att placera störningsskydd inom planområdet och det är den markanvändning som ska tillåtas genom planen som ska skyddas mot störningar. Bestämmelser om skyddsåtgärder för att motverka störningar kan alltså endast användas för att möjliggöra skydd för störningar från omgivningen. Om bestämmelser som ska motverka störningar behövs i anslutning till en störande verksamhet inom planområdet används istället bestämmelser om placering, utformning eller utförande.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §**

### ***Komplettera med villkor för lov eller startbesked***

För att säkerställa att bestämmelser om skyddsåtgärder kommer till stånd behöver de kompletteras med administrativa bestämmelser om villkor för lov eller startbesked. Ett sådant villkor innebär att lov eller startbesked för det som ska skyddas endast får ges under förutsättning att skyddsåtgärderna är utförda.

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

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.13**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 8.1**

Ett villkor om att en skydds- eller säkerhetsåtgärd måste vidtas får, bortsett från när det gäller omgivningsbuller, endast omfatta åtgärder som kan vidtas på den egna tomten och som syftar till att göra den egna tomten lämplig.

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

### **Endast villkor vid väsentlig ändring av markanvändningen**

Villkor för lov eller startbesked kan endast bestämmas för en åtgärd som

innebär en väsentlig ändring av markens användning och är därmed främst tillämpliga för ny bebyggelse eller då användningen ändras. I en plan som i huvudsak reglerar befintliga förhållanden får planbestämmelser om skyddsåtgärder därför inte någon större verkan då de sällan går att villkora.

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

##### **Villkor för att förebygga olägenheter från omgivningsbuller**

Villkor som förutsätter att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits kan utöver anordningar på den egna tomten även avse åtgärder på andra fastigheter. Villkor för att förebygga störningar från omgivningsbuller begränsas inte heller till att åtgärder ska utföras inom planområdet. När den här typen av bestämmelse används är det viktigt att kommunen har gjort bedömningen att de åtgärder villkoren avser kommer att kunna genomföras. Detta eftersom den enskilde fastighetsägaren som är beroende av de villkorade åtgärderna annars inte kan utnyttja sin byggrätt. Det är också viktigt att klarlägga hur drift och underhåll av det som åtgärden avser ska skötas. ([jfr prop. 2013/14:128 sid. 47 ff](#))

##### ***Precisera bestämmelserna för att få önskad effekt***

En förutsättning för att det i en detaljplan ska gå att medge bebyggelse med skyddsåtgärder kopplade till villkor för lov eller förhandsbesked är att det redan i detaljplanläggningen kan visas att marken med den förslagna skydds- eller säkerhetsåtgärden blir lämplig att bebygga. Åtgärderna som ska regleras behöver därför vara så preciserade och effektbeskrivna att det står klart att de är genomförbara och får önskad effekt. ([jfr. prop 2009/10:170 sid 209](#))

En bestämmelse om en skyddsåtgärd kan reglera vad skyddet ska uppnå och på vilken plats detta ska uppnås, alltså exempelvis hur mycket en viss anordning ska dämpa buller och vilken plats som ska skyddas. Planbestämmelsen kan också placera en skyddsåtgärd till en viss plats, och bestämma anordningens utformning. Om en viss teknisk lösning eller ett visst material behövs kan detta regleras i bestämmelsen även om detta så långt det är möjligt bör undvikas.

##### ***Tillämpning av planbestämmelser om skyddsåtgärder***

I plan- och bygglagen finns en inbyggd rätt till pågående användning. Befintlig bebyggelse får finnas kvar i strid mot bestämmelser i en ny detaljplan. Det går därför inte att kräva omedelbar efterlevnad av en planbestämmelse så fort beslutet att anta planen vunnit laga kraft. Krav på att planen följs kan ställas först då någon förändring ska ske, till exempel när någon ansöker om lov.

Bestämmelser om skydd mot störningar som reglerar skyddsåtgärder behöver villkoras för att byggnadsnämnden ska kunna kontrollera att åtgärden blir utförd. Villkoret krävs för att säkerställa att skyddsåtgärderna genomförs innan det som ska skyddas får lov eller startbesked. Innan bygglov eller startbesked lämnas kontrolleras att åtgärden är utförd så att villkoret är uppfyllt. För att

byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för att kunna avgöra om villkoret är uppfyllt.

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

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

### ***Andra typer av bestämmelser kan reglera skydd***

Skydd kan också åstadkommas genom regleringar av byggnadstekniska åtgärder. Detta regleras då med bestämmelser om utförande och kräver inte komplettering med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked eftersom bestämmelser om utförande tas om hand i bygglovet eller i startbeskedet. Bestämmelser om utformning av tomten och bestämmelser om mark och vegetation kan användas för att göra marken lämplig ur hälso- och säkerhetssynpunkt. Det kan till exempel handla om att vegetation ska finnas kvar för att motverka ras, skred och erosion eller markhöjder för avrinning. Även bestämmelser om placering av bebyggelsen eller begränsningar av markens utnyttjande med mera kan användas för att skapa skydd.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §**

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

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 16 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.2**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.4**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.8**

### ***Ibland bättre att reglera som allmän plats***

Ofta kan det vara lämpligt att kommunen ansvarar för att en skyddsåtgärd genomförs istället för att ansvaret läggs på privata fastighetsägare. Detta kan göras genom att en skyddsåtgärd placeras inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är skyldig att anlägga den allmänna platsen i den takt detaljplanen genomförs vilket innebär att skyddet behöver uppföras när planen genomförs. Skyddsåtgärder på allmän plats kan användas då det inte räcker med en skyddsåtgärd på en enskild tomt utan skyddsåtgärden behöver genomföras i ett större sammanhang. Det kan också användas i befintliga miljöer där det inte är möjligt att villkora lov eller startbesked.

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

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

### **Högsta tillåtna nivåer på störning enligt 4 kap 12 § punkt 3**

Om det finns särskilda skäl får kommunen i detaljplan bestämma högsta tillåtna värden för störningar genom luftföroreningar, buller, skakning, ljus eller andra olägenheter som omfattas av miljöbalkens nionde kapitel. En förutsättning för en sådan reglering är att störningarna ska ha en viss varaktighet.

Bestämmelserna används för att garantera att en lokalisering som prövats lämpligt även fortsatt blir lämplig.

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §**

##### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.13**

Möjligheterna att införa högsta tillåtna värden är begränsade eftersom det krävs särskilda skäl för regleringen. Sådana skäl kan vara att detaljplanen avser särskilt störningskänslig verksamhet, till exempel vissa typer av vårdinrättningar, en skola för särskilt känsliga personer eller ett laboratorium för störningskänslig verksamhet. Den här typen av bestämmelser är alltså inte generellt sett avsedd att användas vid planläggning av exempelvis bostäder. Ett särskilt skäl kan också vara att detaljplaneområdets lokalisering innebär att kommunen behöver ange en gränsnivå för den framtida miljöbelastning som i ett visst avseende kan tillåtas för planområdet. Vid planläggningen där bestämmelser om högsta nivåer används bör kommunen också överväga behovet av att reglera placering, utförande eller skyddsåtgärder. ([jfr prop. 1985/86:1 sid. 164 f och 584 f](#))

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §**

##### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.13**

En bestämmelse om högsta tillåtna nivåer riktar sig mot och ställer krav på den verksamhet som är störande. Till skillnad från andra regleringar i en detaljplan kan bestämmelser om störningsnivåer riktas både mot verksamheter inom och utanför planområdet. Bestämmelserna kan reglera vilka nivåer som får nå planområdet eller den störningskänsliga verksamheten.

Vid planläggningen måste hänsyn tas till givna tillstånd enligt miljöbalken, och den verksamhet som potentiellt kan komma att bedrivas på en viss plats enligt befintliga tillstånd. Bestämmelser om högsta tillåtna värden för störningar är alltså inte tänkta att användas för att minska befintliga störningar. Det är endast möjligt att reglera bort möjligheten att ge tillstånd till en ökad störning jämfört med vad ett tillstånd tillåter. Om en detaljplan innehåller bestämmelser med högsta tillåtna störningsnivåer, får nya verksamheter som orsakar störningar över denna nivå inte komma till stånd. Pågående verksamheter påverkas endast på så sätt att nya tillstånd inte kan ges för störningar som överskrider det bestämmelsen medger. ([jfr prop. 1985/86:1 sid. 585 ff](#))

Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störningar bör inte användas om samma nivåer på störningar redan generellt är reglerad i annan lagstiftning för den verksamhet som avses.

##### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.13**

## ***Tillämpning av planbestämmelser om högsta nivå på störning***

Bestämmelser om högsta nivå på störning riktar sig inte till den som ska bygga den störningskänsliga verksamheten utan till den som ger upphov till störningen. Den här typen av bestämmelser prövas därför inte i lovet för den särskilt störningskänsliga verksamheten. Bygglovet för den särskilt störningskänsliga verksamheten är alltså oberoende av en sådan planbestämmelse.

Planbestämmelserna kan istället tillämpas vid tillstånds- eller dispensprövning enligt miljöbalken för den verksamhet som ger upphov till störningen. Enligt miljöbalken får ett tillstånd eller en dispens inte ges i strid mot en detaljplan. Det innebär att ett tillstånd för miljöfarlig verksamhet eller vattenverksamhet inte får strida mot en bestämmelse om högsta nivå på störning. Små avvikelser får dock göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Det är den myndighet som prövar tillståndsfrågan som avgör om en verksamhet är förenlig med detaljplanen men yttrande kan inhämtas från kommunen i frågan.

**Miljöbalk (1998:808) 2 kap 6 §**

## ***Undvik att reglera nivåer på störningar***

Även om det i undantagsfall är möjligt att reglera högsta tillåtna nivåer på störningar är en sådan reglering oftast inte lämplig. Riktvärden eller nivåer för till exempel buller, skyddsavstånd, luftföroreningar med mera anger värden som behöver klaras inom planområdet. Det är utifrån dessa värden som detaljplanen utformas med de regleringar som behövs för att marken ska bli lämplig för den planerade användningen. För att riktvärden och nivåer ska klaras kan flera olika typer av planbestämmelser användas, som till exempel användning, placering, utformning, utförande och skydd mot störningar.

## **Beteckningar och bestämmelser**

Egenskapsbestämmelser om skydd mot störningar anges på plankartan med m. Om det finns flera olika bestämmelser för skydd mot störningar bör m kompletteras med index i form av en nedsänkt siffra för att planbestämmelserna ska kunna särskiljas från varandra. Om bestämmelsen gäller inom hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 7.13**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

Lagstödet för planbestämmelsen bör redovisas i anslutning till planbestämmelserna på detaljplanen. Lagstödet för bestämmelser om skydd mot störningar är PBL 4 kap 12 §.

**Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

*Exempel*

I exempel nedan symboliserar nummertecknet, #, nedsänkta indexsiffror.

Beteckning Bestämmelse

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| m <sub>#</sub>                | Stödmur med en längd på 10 meter (4 kap 12 § p. 1)   |
| m <sub>#</sub>                | Vall med en höjd av 3 meter över anslutande marknivå och en längd på 15 meter (PBL 4 kap 12 § 1)   |
| m <sub>#</sub>                | Avåkningskydd längs hela vägens sträckning (PBL 4 kap 12 § 1)  |
| m <sub>#</sub>                | Skärm med en höjd av 3,5 meter och över anslutande marknivå ska finnas längs hela gatans sträckning fram till bostadsbyggnadens fasad (PBL 4 kap 12 § 2) |
| Om särskilda skäl föreligger: |  |
| m <sub>#</sub>                | Högsta tillåtna bullernivå från omgivande verksamheter får vara X dBA vid plangräns (PBL 4 kap 12 § 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](#)

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

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

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

[<http://www.riksdagen.se/sv/Dokument->

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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](#)

[<https://data.riksdagen.se/fil/799D7D3F-CC0B-4728-A67C-EF70D367F028/>]

[Regeringens proposition 2009/10:170 "En enklare plan- och bygglag" på Sveriges riksdags webbplats](#) [<https://data.riksdagen.se/fil/25C66E43-B749-4BA9-A14E-FD26F0390AB9/>]

[Regeringens proposition 2013/14:128 "Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen" på Sveriges riksdags](#)

[webbplats](#) [<http://www.riksdagen.se/sv/dokument->

[lagar/dokument/proposition/samordnad-provning-av-buller-enligt-miljobalken\\_H103128/](#)]



## 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

g området/utrymmet ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.4**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Fastighetsindelingsbestämmelser betecknas med fastighetsindelingslinje.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.1**  
**Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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

[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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900](#)]

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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 getts 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -**

### 1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan

Exempel då huvudmannskapet är enskilt för en eller flera allmänna platser inom planområdet:

Beteckning	Bestämmelse
a	Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen (PBL 4 kap 7§)

#### 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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/med-forslag-till-ny-plan--och- G9031/?text=true\]](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 genomförandetiden 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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

[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](#)

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-](#)

[900/?bet=2010:900\]](#)

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.5  
Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.6  
Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
1.1.3 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Exempel då strandskyddet är upphävt för del eller delar av planområdet:

Beteckning	Bestämmelse
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](#)

[\[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\]](#)

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

---

### 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 §

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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

---

### 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](#)

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

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

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

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

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

[Regeringens proposition 2013/14:126 "En enklare planprocess" på](#)

[Sveriges riksdags webbplats](#) [<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 §§**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 bygglovspflicht 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 marklovsplikt bör det preciseras till vilken nivå schaktningen eller fyllningen får göras utan att lov krävs.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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. 183](#))

**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 byggförförordning (2011:338) 6 kap 2 §**

**Plan- och byggförförordning (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, skogsplantering och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet kan införas i detaljplan genom bestämmelser om att marklov krävs för dessa åtgärder. Marklovsplikt kan dock införas för åtgärder

för att anlägga gata, väg eller järnväg på mark som är planlagd för detta. ([jfr prop. 2017/18:163 sid. 17](#))

#### **Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 12 §**

Bestämmelser om utökad marklovsplikt 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. Utökad lovsplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet kan framför allt bli aktuellt för att säkerställa hanteringen av dagvatten. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 708) ([jfr prop. 2017/18:163 sid. 16](#))

## **Beteckningar och bestämmelser**

Om bestämmelsen med ändrad lovsplikt gäller hela planområdet behöver ingen beteckning anges på plankartan. Bestämmelsen som styr ändrad lovsplikt behöver då endast anges bland planbestämmelserna.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

Om bestämmelsen med ändrad lovsplikt gäller för del eller delar av ett planområde anges bestämmelsen på plankartan med a. Om det finns flera olika bestämmelser med ändrad lovsplikt 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.

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.5 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.6 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.1 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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 lovsplikt är PBL 4 kap 15 §.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan -  
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 m2. (PBL 4 kap 15 § 2)

## RELATERAD INFORMATION

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags 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\]](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](#)

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

[Regeringens proposition 1990/91:146 ”Om ändring i plan-och bygglagen m.m.” på Sveriges riksdags webbplats](#)

[\[https://data.riksdagen.se/fil/A1D6A01F-57C6-47CA-B21B-B1B321101701\]](https://data.riksdagen.se/fil/A1D6A01F-57C6-47CA-B21B-B1B321101701)

[Regeringens proposition 1993/94:178 ”Ändring i plan- och bygglagen, m.m.” på Sveriges riksdags webbplats](#)

[\[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/andring-i-plan--och-bygglagen-mm\\_GH03178\]](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/andring-i-plan--och-bygglagen-mm_GH03178)

[Regeringens proposition 2017/18:163 ”Nationell strategi för klimatanpassning” på Sveriges riksdags webbplats](#)

[\[http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/nationell-strategi-for-klimatanpassning\\_H503163\]](http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/proposition/nationell-strategi-for-klimatanpassning_H503163)

## 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 möjligt att kombinera administrativa bestämmelser om markreservat med egenskapsbestämmelser om prick- eller korsmark men oftast finns inget behov av detta. En bestämmelse om markreservat innebär redan i sig att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet.

Det är inte lämpligt att använda prickmark istället för markreservat eftersom det vid tolkning av planen inte är tydligt varför marken är prickad. För förståelsen av planbestämmelsen och för tolkningen vid genomförandet bör syftet med markreservatet beskrivas i planbeskrivningen.

### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3**

## **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.

## **Inlösenskyldighet**

För de flesta markreservat gäller inlösenskyldighet. 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 trafikanläggningen 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](#)  
[Läs mer om 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 §**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3.2**

## 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 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3.3**

### **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 §**

#### **Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3.4**

### **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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3.5**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3.6**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3.7**

## 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 förenliga 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 möjliga 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.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 1.2.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.5**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 2.6**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 8.3**

[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§.

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 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)
	Markreservat för allmännyttig energianläggning (PBL 4 kap 5 § 2 för allmän plats med kommunalt

h	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 §)

## 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](#)

[[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900)]

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

[webbplats](#) [[http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-byggforordning-2011338\\_sfs-2011-338](http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-byggforordning-2011338_sfs-2011-338)]

## 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 för detaljplan - avsnitt 8:4**

## 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 onödig inskränkning för fastighetsägaren. Bestämmelser för markreservat kan därför inte anges allmänt utan läget och avgränsningen måste preciseras.

Det är möjligt att kombinera administrativa bestämmelser om markreservat med egenskapsbestämmelser om prick- eller korsmark men oftast finns inget behov av detta. En bestämmelse om markreservat innebär redan i sig att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet. För förståelsen av planbestämmelsen och för tolkningen vid genomförandet bör syftet med markreservatet beskrivas i planbeskrivningen.

## 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 för detaljplan - avsnitt 1.2.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 2.6**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 8.1**

**Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - avsnitt 8:4**

[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 för detaljplan - avsnitt 1.1.3**

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)

## 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](#)

[\[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/\]](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/)

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

[webbplats \[http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-byggforordning-2011338\\_sfs-2011-338/\]](#)

## 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 §**

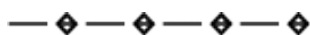
## Fastighetskonsekvenskartor

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 fastighetsindelningslinje. 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 fastighetsindelningslinje. Fastighetsindelningslinje bör betecknas:



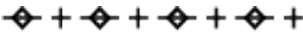
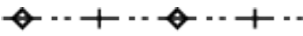
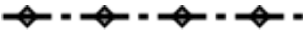
Fastighetsindelningslinjer gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Om en fastighetsindelningslinje sammanfaller med någon plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen. De blivande fastigheterna bör namnges med Fastighet som vid behov kan förkortas Fgh följt av versala bokstäver i alfabetisk ordning.

Fastighetsindelningslinjer gäller fram till planområdesgräns och är oberoende av de övriga plangränsernas hierarki. Fastighetsindelningslinjer kan därför korsas alla typer av gränser utan att det får någon inverkan på planen. Om en fastighetsindelningslinje sammanfaller med någon annan plangräns bör den ritas ut ovanpå den andra gränsen.

Exempel:

Beteckning	Bestämmelse
	Fastighetsindelningslinje och egenskapsgräns
	Fastighetsindelningslinje och



	administrativ gräns
	Fastighetsindelingslinje, egenskapsgräns och administrativ gräns
	Fastighetsindelingslinje och användningsgräns

[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 indelat 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

---

### 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](#)

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

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

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

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

[Lagar/Lagar/Svenskförfattningssamling/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 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 §**

**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 genomledningsrätt 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 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 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 fastighetsindelningsbestämmelser som betecknas med fastighetsindelningenslinje.

### 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)
a	Exempel på hur detta kan se ut: 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	<p>Exempel på hur detta kan se ut:</p> <p>Ledningsrätt för vattenledning (PBL 4 kap 18 § andra stycket 2)</p>
a	<p>Gemensamhetsanläggning för [ändamål]. [Fastigheterna X-Y] är de delägande fastigheterna. (PBL 4 kap 18 § andra stycket 3-4)</p> <p>Exempel på hur detta kan se ut:</p>
a	<p>Gemensamhetsanläggning för väg. Fastigheterna Violen 1-8 är de delägande fastigheterna. (PBL 4 kap 18 § andra stycket 3-4)</p>

## Äldre handböcker och vägledningar

Handböckerna ger vägledning vid tolkning av äldre planer. Läs den handbok som gällde när planen gjordes.

## 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 och områdesbestämmelser" 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.

### **PBL kunskapsbanken med planbestämmelser från 1 maj 2011 till 31 juli 2018**

*PBL kunskapsbanken - en handbok om plan och bygglagen*

Planbestämmelser för detaljplan 2 juli 2017 - 31 juli 2018

[Ladda ner](#)

*PBL Kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen*



Planbestämmelser för detaljplan 5 juli 2016 - 1 juli 2017.

[Ladda ner](#)

*PBL Kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen*



Planbestämmelser för detaljplan 2 januari 2015 – 4 juli 2016.

[Ladda ner](#)

*PBL Kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen*



Planbestämmelser för detaljplan 3 november 2012 - 1 januari 2015.

[Ladda ner](#)

*PBL Kunskapsbanken - en handbok om plan- och bygglagen*



Planprocessen för detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011 - 31 december 2014.

[Ladda ner](#)

## Boken om detaljplan och områdesbestämmelser Planverket 1987 och Boverket 1993 till 2002

*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 2002 års revidering. Boverkets allmänna råd 2002:1*



Ändringar av texten från 1996 har gjorts på grund av ändrad lagstiftning och vunna erfarenheter. [Ladda ner](#)

*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 1996 års revidering. Boverkets allmänna råd 1996:1.*



Detta andra nytryck av handboken gavs ut av Boverket 1996. I marginalen finns ändringsmarkeringar. [Ladda ner](#)

*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. 1993 års revidering. Boverkets allmänna råd 1993:3.*



Detta nytryck av handboken gavs ut av Boverket 1993. I marginalen finns ändringsmarkeringar. [Ladda ner](#)

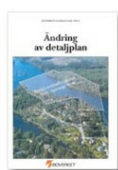
*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser. Statens planverk 1987*



[Ladda ner](#)

## Ändring av detaljplan

*Ändring av detaljplan. Boverkets allmänna råd 1991:2*



En ändring i PBL den 1 juli 1991 innebar bland annat att "ändring av detaljplan" fick en annan innebörd än tidigare.

[Ladda ner](#)

## Handläggning av plan- och byggnadsärenden planverket 1970, 1976 och 1980

*Handläggning av plan- och byggnadsärenden. Statens planverk publikation nr 29. Andra upplagan från 1980*



Ny upplaga. [Ladda ner](#)

*Handläggning av plan- och byggnadsärenden. Statens planverk publikation nr 29. 1976*



Ny upplaga. [Ladda ner](#)

*Handläggning av plan- och byggnadsärenden. Statens planverk publikation nr 29. 1970*



[Ladda ner](#)

## Beteckningar på plankartor av Byggnadsstyrelsen 1949 och Planverket 1970 samt 1976

*Detaljplaneanvisningar - anvisningar för upprättande av  
detaljplaneförslag*



En omarbetning och komplettering av anvisningarna från 1970. [Ladda ner](#)  
*Beteckningar – bestämmelser, anvisningar för upprättande av  
detaljplaneförslag. Statens planverk publikation nr 37. 1970.*



Revidering av 1949 års anvisningar angående planbeteckningar och planbestämmelser. [Ladda  
ner](#)

*Anvisningar angående beteckningar på plankartor. Kungliga  
byggnadsstyrelsens publikation 1950:2*



[Ladda ner](#)

## RELATERAD INFORMATION

---

### På Boverket

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

---

### På andra webbplatser

[Plan- och bygglag \(2010:900\) på Sveriges riksdags 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 \[http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-byggforordning-2011\\_sfs-2011-338/?bet=2011:338\]](#)