



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende



PBL kunskapsbanken

– en handbok om plan- och bygglagen

PBL kunskapsbanken Detaljplanering

2014-12-22

Innehåll

7	Detaljplanering
8	Detaljplaneinstrumentet
9	Vad är en detaljplan
12	Detaljplanekravet
14	Äldre planer
18	Äldre planer och deras giltighet
21	Detaljplaneprocessen
23	Samordnade processer
25	Definitioner och begrepp
26	Initiering detaljplan
27	1:1 Registrering av planärende
28	1:2 Utredning inför beslut om planbesked
29	1:3 Beslut om planbesked
30	1:4 Beslut om att starta planarbete
31	1:5 Utredda planidén
32	Initiering fastighetsbildningsprocessen
33	1:6 Ansökan om fastighetsbildning för borttagande av onyttiga servitut, samfälligheter med mera
34	1:7 Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av befintlig detaljplan eller reglering av befintliga förhållanden
35	1:8 Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet
36	1:9 Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detaljplan under arbete
37	Utredning detaljplan
38	2:1 Ställningstagande om att starta programarbete
39	2:2 Programsamråd
40	2:3 Ställningstagande om fortsatt planarbete
41	2:4 Ta fram planhandlingar
42	2.4:1 Fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen
43	2:5 Ställningstagande om miljöbedömning
44	2:6 Miljökonsekvensutredning

45	Beredning fastighetsbildningsprocessen
46	2:7 Beredning av fastighetsrättsliga frågor
47	2:7:1 Göra preliminär fastighetsrättslig beskrivning
48	Samråd detaljplaneprocessen
49	3:1 Ställningstagande om samråd
50	3:2 Samrådsskede
51	Granskning detaljplaneprocessen
52	4:1 Ställningstagande om granskning
54	4:2 Granskningsskede
55	Antagande detaljplaneprocessen
56	5:1 Beslut om antagande
57	5:2 Länsstyrelsens överprövning
58	5:3 Beslut om överprövning
59	5:4 Besvärsskede
60	5:5 Avisering om detaljplan
61	5:6 Registrering
62	Laga kraft detaljplaneprocessen
63	6:1 Lagakraft - detaljplan
64	6:2 Avisering om lagakraftvunnen detaljplan
65	Beslut fastighetsbildningsprocessen
66	6:3 Registrering av laga kraftvunnen detaljplan i fastighetsregistret
67	6:4 Besluta om fastighetsbildning
68	6:5 Laga kraft - fastighetsbildningsbeslutet
69	6:6 Registrering av lantmäteriförrättning
70	Arkivering detaljplaneprocessen
71	7:1 Arkivering planhandlingar i kommunen
72	Leverans fastighetsbildningsprocessen
73	7:2 Arkivering av planhandlingar hos lantmäterimyndigheten
74	7:3 Arkivering förrättningshandlingar
75	Starta planarbetet
77	Planbesked
78	Program till detaljplan

80	Samråd av detaljplan
82	Samrådshandlingar
83	Samrådsredogörelse
85	Granskning av detaljplan
87	Granskningsutlåtande
89	Antagande av detaljplan
91	När en detaljplan vinner laga kraft
92	Processen för detaljplan 1 januari 2015
94	Planhandlingar för detaljplan
95	Plankarta
97	Planbeskrivning
98	Grundkarta
99	Fastighetsförteckning
100	Planbestämmelser för detaljplan
102	Allmänt råd för planbestämmelser från 2 januari 2015
103	Att reglera med planbestämmelser
105	Historik
108	Planbestämmelser som ska och får användas
111	Formulering av planbestämmelser
113	Detaljeringsgrad
115	Planbestämmelsernas verkan
119	Planbestämmelser som saknar lagstöd
121	Planbestämmelser och beteckningar
132	Lista över beteckningssystemet
136	Gränsbeteckningar
141	Användning av allmän plats
144	Trafikområde
146	Park
148	Natur
149	Torg
150	Skydd
152	Övriga allmänna platser
156	Användning av kvartersmark
158	B Bostäder

160	C Centrum
161	D Vård
162	E Tekniska anläggningar
163	F Flygtrafik
164	G Fordonsservice
166	H Handel
167	J Industri
168	K Kontor
170	L Odling och djurhållning
171	M Begravning
173	N Friluftsliv och camping
175	P Parkering
177	R Kultur och fritid
178	S Skola
180	T Trafik
181	U Lager
182	V Hamn
183	O Z Å Ä Ö Bokstäver till förfogande
185	A I Q X Y Olämpliga bokstäver
186	Kombinationer
189	Användning av vattenområde
191	W Vattenområde
198	Egenskapsbestämmelser
201	Utformning av allmänna platser
205	Utnyttjandegrad
207	Prickad mark
212	Markreservat
214	Gemensamhetsanläggning
215	Fastighetsstorlek
217	Mark och vegetation
219	Utfart och stängsel
221	Placering
224	Utformning och omfattning
225	Utseende

230	Höjd på byggnader
232	Byggnadsteknik
236	Skyddsbestämmelser och rivningsförbud
239	Varsamhet
243	Skydd mot störningar
246	Administrativa bestämmelser
248	Huvudmannaskap
250	Genomförandetid
254	Ändrad lovplikt
256	Villkor för lov
260	Fastighetsindelning
263	Upphävande av strandskydd i detaljplan
264	Detaljplanens genomförande
267	Skyldighet att upplåta eller avstå mark utan ersättning
270	Kommunens rätt att lösa in mark
273	Att ordna och underhålla allmänna platser
276	Gatukostnader
277	Områdesbestämmelser
279	Vad kan regleras med områdesbestämmelser
281	Processen för områdesbestämmelser
283	Samråd om områdesbestämmelser
285	Kungörelse och granskning av områdesbestämmelser
NNN	Antagande och meddelande av områdesbestämmelser

Detaljplanering

Detaljplaneinstrumentet

Kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden och bebyggelse i detaljplaner och områdesbestämmelser.

Mark- och vattenområdets användning och bebyggelse inom kommunen kan regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser. Både detaljplaner och områdesbestämmelser får rättsverkan. Den bedömning som görs i en detaljplan ger ramarna för prövningen av framtida bygglovsärenden. Därmed blir lovhanteringen enklare.

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

Vad är en detaljplan

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden.

Kommunen kan använda detaljplan för att pröva om ett mark- och vattenområde är lämpligt för bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 2,5 §§

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till allmänna intressen enligt andra kapitlet plan- och bygglagen samt till hushållningsbestämmelserna i tredje och fjärde kapitlet miljöbalken. Observera att de krav som inte har prövats i detaljplanen och som gäller allmänna intressen tas upp i bygglovsprövningen.

Detaljplanen medför i princip en rätt att bygga i enlighet med planen under en särskild angiven genomförandetid, som är minst 5 och högst 15 år.

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

Planen är bindande vid prövning av lov. Detaljplanen reglerar även andra rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan.

Varje detaljplan anger en eller flera huvudmän för allmänna platser. Kommunen är normalt huvudman för allmänna platser men även enskilda fastighetsägare, eller samfällighetsföreningar kan vara huvudman. Om kommunen är huvudman medför planen en rätt – och även en skyldighet – att lösa in mark som är avsedd för allmänna platser. Huvudmannaskap medför en skyldighet att ställa i ordning och underhålla dessa allmänna platser.

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

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 14 §

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

Detaljplanekravet

Kravet på att upprätta en detaljplan uppstår alltid vid större exploateringar och anspråk på att använda mark- och vattenområden för bebyggelse och byggnadsverk. Men det är flera olika faktorer som avgör om detaljplan behövs innan byggnadsnämnden kan ge bygglov. Det har att göra med både den typ av förändring som ska ske och förhållandena i omgivningen.

I plan- och bygglagen finns bestämmelser om när kommunen ska ta fram en detaljplan innan lov får ges. Men det är kommunen som avgör när och var detaljplan ska göras. Det finns inga regler för i vilka sammanhang detaljplan får användas.

Det är flera faktorer som avgör om detaljplan behövs. De har att göra med både den typ av förändring som ska ske och förhållandena i omgivningen.

Ny sammanhållen bebyggelse

Det ställs krav på detaljplan för en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Kravet är kopplat till vilka och hur omfattande bygglovspliktiga åtgärder som ska genomföras, inte till antalet bygglovspliktiga byggnadsverk.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 2 §

Detaljplan krävs exempelvis för bebyggelse som ställer krav på gemensamma anordningar, till exempel gator, eller behöver få flera frågor lösta i ett sammanhang. Genomförandet kräver då också i allmänhet att kommunen medverkar, vilket kan regleras genom en detaljplan.

Om det endast är fråga om att bygga ett fåtal nya bostäder, i anslutning till sammanhållen bebyggelse, kan dessa först prövas bygglov eller förhandsbesked för att avgöra om detaljplan krävs.

Bebyggelse som ska förändras eller bevaras

Kravet på detaljplan gäller i de fall allmänintresset eller grannrättsliga intressen motiverar att flera åtgärder regleras i ett sammanhang, exempelvis om man måste ordna utfart mot allmän väg för flera fastigheter. Detta krav används då kommunen har aktiva avsikter, bland annat när det gäller stadsförnyelse och upprustning av bebyggelse. Översiktsplanen kan ge besked om var planläggning i dessa syften avses komma till stånd.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 2 §

När man gör en reglering i ett sammanhang behöver den inte omfatta endast den nya bebyggelse som kanske är orsaken till planläggningen. Den kan också innefatta den reglering som behövs för att skapa en lämplig anknytning till det som redan är byggt i grannskapet. När man bedömer om detaljplan krävs kan man alltså inte enbart utgå från hur omfattande den avsedda åtgärden är utan

man måste också tänka på i vilken fysisk miljö åtgärden ska genomföras.

De krav på byggnadernas yttre form och färg som ställs i plan- och bygglagen innebär att bebyggelseområden som är särskilt värda att bevara inte får förvanskas. Om det behövs bestämmelser för att i ett sammanhang trygga väsentliga drag i den yttre miljön eller ett bevarande, kan detaljplan krävas. Ett sådant krav kan ibland omfatta ett mycket begränsat område, kanske till och med bara för en enda byggnad eller en bygglovspliktig anläggning.

Ett nytt byggnadsverk

Även när ett nytt enstaka byggnadsverk ska byggas kan det krävas detaljplan. För vindkraftverk gäller särskilda regler.

Kravet på detaljplan gäller för ett nytt byggnadsverk som är:

- en byggnad som medför betydande inverkan på omgivningen
- en byggnad som uppförs där det råder stor efterfrågan på mark
- en anläggning som kräver bygglov och kan medföra betydande inverkan på omgivningen
- en anläggning som kräver bygglov som uppförs där det råder stor efterfrågan på mark

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 2 §

Med betydande inverkan på omgivningen menas att de verksamheter som inryms i byggnadsverket kan störa omgivningen på olika sätt. Men det kan också innebära andra effekter för omgivningen, till exempel inverkan på landskapsbilden eller förutsättningar för trafiken. En prövning i detaljplan innebär att man klarlägger hur omgivningen påverkas och den är nödvändig för att bedöma om den tänkta användningen av marken är lämplig. (Jfr Prop. 2009/10:170 s 195)

Med enstaka byggnad menas att byggnader tillkommer "en åt gången" och plankravet gäller då man förväntar sig en successiv utbyggnad som kan leda till att en ny sammanhållen bebyggelse uppkommer på sikt. Bebyggelsestrycket bör vara aktuellt, det vill säga förfrågningar och bygglovsansökningar ska ha inkommit till byggnadsnämnden under senare år. Bebyggelsestrycket kan också vara uppenbart, till exempel i tätorters utkanter. (jfr Prop. 2009/10:170 s 195)

Det kan finnas undantag på kravet om detaljplan. Det kan exempelvis gälla när man vill uppföra byggnader på obebyggda så kallade lucktomter. Mark- och miljööverdomstolen har tolkat begreppet lucktomt som: "en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden" (MÖD 2013-02-25, mål nr P 8650-12).

Om syftet med det man vill uppnå redan på ett tillräckligt sätt är reglerat genom områdesbestämmelser, gäller inte kravet på detaljplan.

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

Äldre planer

Äldre planer som stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller idag som detaljplaner. Dessa äldre planer har inte längre någon genomförandetid.

Innan plan- och bygglagen trädde i kraft 1987 gällde byggnadslagen från 1947. Enligt byggnadslagen hanterades detaljplaneläggning med stadsplan och byggnadsplan vilka man förutsatte skulle följa vad som uttryckts i den översiktliga generalplanen. De hade inte någon särskild genomförandetid utan man förutsatte att de genomfördes inom vad som ansågs vara rimlig tid. Byggnadslagstiftningen, sid 19 ff, A Bexelius m.fl, Stockholm 1971

Sedan plan- och bygglagen infördes 1987 gäller både stadsplaner och byggnadsplaner som detaljplaner.

Stadsplan

Med stadsplaner gjordes detaljerade regleringar av miljön inom planområden i staden. Här angavs vilken mark som fick bebyggas och vilka områden som skulle användas för gator, torg, parker och andra allmänna platser. Huvudmannaskapet för de allmänna platserna var kommunalt och kommunen svarade för gemensamma anläggningar.

Stadsplaner har antagits enligt flera äldre lagar: 1874 års byggnadsstadga, 1907 års planlag, lagen om fastighetsbildning i stad från 1917, stadsplanelagen från 1931 och byggnadslagen från 1947. De planer som fastställdes efter 1978 fick, då plan- och bygglagen infördes 1987, en genomförandetid som löpte till den 1 juli 1992. Idag finns det alltså inga stadsplaner som har någon genomförandetid kvar.

Byggnadsplan

Med byggnadsplan reglerades bebyggelse utanför staden. Byggnadsplaner antogs enligt 1947 års byggnadslag och 1931 års stadsplanelag. Som byggnadsplan räknas också de fåtaliga så kallade "bondplanerna" som antogs enligt 1907 års planlag inklusive 1917 års fastighetsbildningslag. Här svarade fastighetsägarna själva för genomförandet av planen och fick tillgodose gemensamma behov som exempelvis vägar.

En byggnadsplan kan exempelvis omfattas av förbud enligt paragraf 110 och förordnanden enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning vilket kommunen måste ta hänsyn till vid ny planläggning idag.

Avstyckningsplan

Avstyckningsplaner infördes 1926 och upphörde 1947. Avstyckningsplanerna visade hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. Prövningen i avstyckningsplanen inskränktes till att ta hänsyn till behovet av

mark för lämpliga trafikleder och parker samt till att vid behov se till att ledningar kunde anordnas. I avstyckningsplanen gjordes inte någon prövning av om marken från översiktlig plansynpunkt var lämplig att bebyggas eller inte.

Avstyckningsplanerna kunde efter 1931 ersättas av byggnadsplaner eller kompletteras med utomplansbestämmelser, som var generella föreskrifter som reglerade bebyggelsen inom områden som inte planlagts.

Avstyckningsplanerna blev i vissa delar av landet den mest använda plantypen. De godkändes av länsstyrelsen eller magistraten efter ansökan av markägarna. En möjlighet att inom avstyckningsplaner förordna om förbud mot tätbebyggelse infördes i 1947 års byggnadslag.

Avstyckningsplaner har genom övergångsbestämmelser i 1947 års byggnadslag jämförts med byggnadsplaner och gäller som detaljplaner, i de delar de inte omfattas av förordnanden enligt 168 § byggnadslagen om förbud mot tätbebyggelse. Där sådana förordnanden funnits har planerna upphört att gälla.

Utomplansbestämmelser

Inom områden som inte omfattades av stads- eller byggnadsplan reglerades byggandet med utomplansbestämmelser. Dessa var generella föreskrifter gemensamma för hela landet.

Nybyggnadsförbud i avvaktan på planändring

Nybyggnadsförbud i avvaktan på planändring och planläggning samt rivningsförbud upphörde att gälla när plan- och bygglagen trädde i kraft 1987.

Äldre planer och deras giltighet

I plan- och bygglagen finns särskilda regler, övergångsbestämmelser, för hur äldre planers giltighet ska bedömas. Här anges exempelvis att stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som enligt tidigare lagstiftning räknats som detaljplaner även fortsättningsvis ska räknas som detaljplaner. Äldre planer tillkom många gånger under helt andra förhållanden och med helt andra syften än dagens planer. För att tolka äldre planer måste man gå tillbaka till den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs.

I plan- och bygglagen anges ett antal punkter i övergångsbestämmelserna som beskriver hur äldre planers giltighet ska bedömas.

Övergångsbestämmelser

Generalplaner ska även i fortsättningen gälla som områdesbestämmelser.
PBL övergångsbestämmelserna punkt 4

Stadsplaner, byggnadsplaner, avstyckningsplaner och andra planer och bestämmelser som enligt tidigare lagstiftning har räknats som detaljplaner ska även fortsättningsvis gälla som detaljplaner. Övergångsbestämmelserna till den upphävda plan- och bygglagen gäller fortfarande för sådana planer.

PBL övergångsbestämmelserna punkt 5

Plan- och bygglag (1987:10) 17 kap 4 §

Om kommunen är huvudman för en allmän plats inom en stadsplan, byggnadsplan eller en avstyckningsplan som vid genomförandetidens utgång inte bebyggt på ett sätt som i huvudsak följer planen så gäller inte längre kommunens rätt att lösa in marken.

PBL övergångsbestämmelserna punkt 6

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 15 §

Inom områden som omfattas av byggnadsplan och avstyckningsplan gäller inte att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

PBL övergångsbestämmelserna punkt 7

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

Inom områden som omfattas av stadsplan eller byggnadsplan får bygglov ges inom kvartersmark för allmänt ändamål även om ändamålet inte närmare anges i planen.

PBL övergångsbestämmelserna punkt 8

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

Tomtindelningar enligt 1947 års byggnadslag och äldre lagar kom att gälla som fastighetsplaner efter den 1 juli 1987. Från och med den 2 maj 2011 gäller fastighetsplaner som detaljplanebestämmelser vad avser fastighetsindelningen.

PBL övergångsbestämmelserna punkt 9

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

Förbud mot nybyggnad som utfärdats med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen (1947:385), innebär ett förbud mot nybyggnad utan tillstånd av länsstyrelsen innan vägar, vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig mån. Dessa förbud gäller nu som planbestämmelser.

PBL övergångsbestämmelserna punkt 10

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

Bestämmelser i äldre planer

Äldre planer tillkom många gånger under helt andra förhållanden och med helt andra syften än dagens planer. Vissa var dessutom tänkta att tillämpas tillsammans med olika typer av byggbestämmelser, vilka sedan upphört att gälla.

Observera att man för att tolka äldre planer måste gå tillbaka till den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs.

Bestämmelser i fastställda generalplaner

Alla typer av bestämmelser som finns i fastställda generalplaner har rättsverkan som områdesbestämmelser trots att vissa av dem enligt plan- och bygglagen inte får antas som områdesbestämmelser. Detta gäller till exempel bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea för både fritidshus och permanentbostäder och bestämmelser som anger allmänt ändamål eller allmän plats. Om en fastställd generalplan ska ändras eller ersättas av nya områdesbestämmelser måste man följa plan- och bygglagens regler om utformning, innehåll och förfarande. Om exempelvis bygglovsplikten ska utvidgas eller minskas inom ett område med fastställd generalplan måste de eventuella äldre bestämmelser som strider mot plan- och bygglagen samtidigt upphävas. Om områdesbestämmelserna omfattar endast en del av området fortsätter övriga generalplanebestämmelser att gälla utanför området för de nya områdesbestämmelserna.

Bestämmelser i stads- eller byggnadsplaner

I stort gäller äldre planers bestämmelser på det sätt som de gjorde enligt byggnadslagen. Byggnadskvarterens respektive byggnadsmarkens reglering i äldre planer kan vara mycket olika, alltifrån total avsaknad av reglering när det

gäller användning, exploatering eller bebyggelseutformning till mycket detaljerad reglering av byggnaders användning och egenskaper.

Ändamålet och byggrätterna kan behöva bestämmas i gamla planer

Lovgivningen enligt plan- och bygglagen utgår från att avvägningar gentemot allmänna intressen är gjorda i detaljplanen. Sägs inget i planen om byggnadskvarterens användning och bebyggelsens omfattning, så har kommunen små möjligheter att reglera detta när bygglov ges. Hänsyn måste tas enligt plan- och bygglagens andra kapitel om allmänna och enskilda intressen och dessa ska alltid vägas in i bygglovsprövningen.

Det finns praxis för tolkningen av oklara ändamålsbestämmelser, t.ex. att öppet byggnadssätt i två våningar, ÖII, alltid betyder bostäder. Det kan också finnas en redovisning av syftet med området i översiktsplanen eller i stads- eller byggnadsplanens beskrivning som kan läggas till grund för tolkningen.

Byggnadsstadgans 39 § gäller som planbestämmelse

Många planer enligt byggnadslagen (1947:385) saknar bestämmelser om byggnadens läge eftersom det funnits generella, konkreta bestämmelser i 39 § byggnadsstadgan om placering i förhållande till gränser mot gata, förgårdsmark och granntomter. Byggnadsstadgans 39 § ska fortsättningsvis tillämpas som planbestämmelse i äldre planer om inte annat är föreskrivet.

Se SFS 1971:1089 § 39

Kulturvärden

Många stadsplaner har bestämmelser med beteckningar som M/K/Q eller m/k/q som avser byggnaders bevarande eller anpassning till miljön. Dessa bestämmelser tillämpas enligt de lydelse som gällde när planen gjordes. Med plan- och bygglagen kan rivningslov dock vägras med hänsyn till kulturvärdet även om rivningsförbud saknas i planen. Någon ersättning till fastighetsägaren blir inte aktuell i de fall där kulturvärdesbestämmelserna har tillkommit i samförstånd mellan kommunen och fastighetsägaren, vilket var en förutsättning då rena ”reservatsbestämmelser” skulle fastställas.

Allmänt ändamål

Områden med beteckningen Allmänt ändamål i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Det allmänna ändamålet är normalt inte preciserat i planer enligt byggnadslagen eller andra äldre lagar. Kravet i plan- och bygglagen att ändamålet måste redovisas innan bygglov får ges gäller inte för dessa äldre planer.

Om verksamheten inom ett område med beteckningen allmänt ändamål, så kallade A-områden, överförs till en enskild huvudman måste planen ändras

eller ersättas. Detta gäller exempelvis om en privat aktör ska vara huvudman för en skola. Det gäller också för kyrkobyggnader, församlingshem, med mera eftersom kyrkan har skilts från staten.

Allmänna platser

Allmänna platser har inte kunnat regleras närmare innan plan- och bygglagen infördes. Enligt plan- och bygglagen måste utformningen och användningssättet redovisas för de allmänna platser kommunen är huvudman för.

Om man vid gatubyggnad inom äldre planer avser att tillämpa reglerna om områdesvis gatukostnadsfördelning måste samma förfarande tillämpas vid gatukostnadsutredningen som vid detaljplaneläggning. Frågor om gatustandard behandlas då i gatukostnadsutredningen.

Specialområden

Specialområden i planer enligt byggnadslagen jämföras i huvudsak med kvartersmark i plan- och bygglagen. De har ofta inga bebyggelsereglerande bestämmelser trots att bebyggelse och anläggningar kan bli aktuella. Placering, utformning med mera av byggnader och anläggningar prövas därför vid lovgivning.

Detaljplanprocessen

Vid planläggning kan man använda antingen normalt eller enkelt planförfarande. Vid normalt planförfarande är de skeden som ingår i planprocessen mer omfattande än vid enkelt. Vid valet utgår kommunen från de förutsättningar som finns angivna i plan- och bygglagens femte kapitel.

När kommunen planlägger mark- och vattenområden med detaljplan följer man normalt en process med flera väl definierade skeden. Ett sådant skede är till exempel samrådet. När ärendet har liten betydelse och saknar intresse för allmänheten kan vissa skeden förenklas och man får då ett så kallat enkelt planförfarande. Enkelt förfarande kan också användas om detaljplanen enbart gäller verksamheter som tillståndsprövas enligt miljöbalken, eller åtgärder som prövas enligt väglagen eller lagen om byggande av järnväg.

Normalt förfarande

De skeden som ingår i normalt förfarande är följande:

Starta planarbetet

Kommunen beslutar att påbörja planarbetet och avgör samtidigt vilken planprocess man kommer att använda. Behovet av program avgörs i detta skede. Om program inte behövs påbörjas direkt arbetet med ett förslag till detaljplan. Beslutet diarieförs.

Program

Ett detaljplaneprogram upprättas om kommunen anser att det behövs.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10 §

Miljöpåverkan

En behovsbedömning görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 34 §

Samråd

Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och samtidigt ge alla berörda möjlighet till insyn och påverkan. Kommunen ska samråda med lantmäterimyndigheten, länsstyrelsen och de kommuner som berörs av förslaget. Länsstyrelsen har en särskild uppgift att bland annat ta tillvara och samordna statens intressen. Kommunen ska också ge kända sakägare och andra berörda tillfälle till samråd. Om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska samrådet genomföras så att det uppfyller miljöbalkens bestämmelser. Synpunkterna sammanställs i en

samrådsredogörelse som också ska innehålla kommunens kommentarer och förslag med anledning av synpunkterna.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11, 14, 17 §§

Miljöbalk (1998:808) 6 kap 6, 13, 15 §§

Granskning

Kungörelse och granskning innebär att kommunen annonserar och presenterar det planförslag man avser att anta. Kända sakägare och övriga som är berörda får besked om var och när förslaget finns tillgängligt. Är det många berörda som ska meddelas, anges i plan- och bygglagen hur kommunen kan hantera det. Länsstyrelsen bevakar särskilt frågor om riksintressen, miljökvalitetsnormer, strandskydd, mellankommunala intressen samt frågor om hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning och erosion. Granskningstiden är minst tre veckor.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8, 18-19, 22, 35 §§

Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i ett granskningsutlåtande som också ska innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Det är särskilt viktigt att notera vilka synpunkter som kommunen inte har tagit hänsyn till. Kommunen ska så snart som möjligt meddela den som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23-24 §§

Antagande

Normalt är det kommunfullmäktige som antar planen. Kommunen meddelar därefter bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt de berörda som, senast under granskningstiden, lämnat synpunkter som inte tillgodosetts. Beslutet vinner laga kraft inom tre veckor om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om kommunens beslut överklagas.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23, 29 §§

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 10 §

Enkelt förfarande på två sätt

Enkelt förfarande kan tillämpas om detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna. I plan- och bygglagen räknas det dessutom upp villkor där något av dem måste vara uppfyllt för att det enkla förfarandet ska kunna användas. Om inte villkoren uppfylls så är det normalt planförfarande som gäller.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7 §

De olika enkla förfarande skiljer sig åt. De ärenden som prövas enligt annan

lagstiftning förenklas vad gäller planprocessen på så sätt att ärendena istället följer processen i den andra lagstiftningen. Detta görs för att undvika en dubbel hantering. Vilken av processerna för enkelt förfarande som ska tillämpas beror på vilket villkor ärendet uppfyller.

Planförslag av mindre vikt

Ett villkor för enkelt planförfarande är att planförslaget inte är av stor vikt, eller har principiell betydelse. I dessa fall måste planförslaget sakna intresse för allmänheten och det ska inte heller antas medföra en betydande påverkan på miljön. Då är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ger dessa tillfälle till samråd.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7, 15 §§

Planförslag som samordnas med andra lagar

Om förslaget enbart gäller en verksamhet som håller på att tillståndsprövas enligt miljöbalken eller enbart åtgärder som prövas genom en vägplan enligt väglagen eller lagen om byggande av järnväg, behövs inget samråd. Däremot behövs samråd om dessa prövningar är avslutade och om den utredning som finns i ärendet inte är tillräcklig eller inte längre är aktuell för detaljplaneärendet. Om samråd inte har skett i det andra ärendet med alla dem som nu berörs behövs ett nytt samråd. Det är i så fall tillräckligt att samråda med dem som inte omfattades av samrådet i det andra ärendet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11, 16 §§

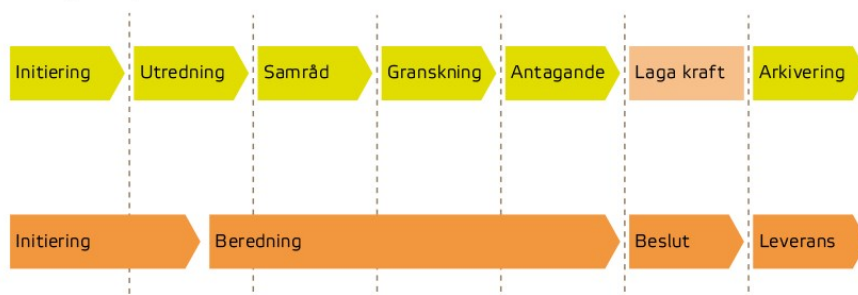
Byte av förfarande

Vid handläggningen av ett planförslag kan man övergå från enkelt förfarande till det normala förfarandet eller vice versa. Det kan till exempel vid ett samråd med en begränsad krets visa sig att fler intressenter behöver kontaktas och att kommunen också behöver kungöra förslaget och låta det granskas. Tvärtom kan det också vara så att samrådet vid ett normalt förfarande visar att det slutliga förslaget behöver begränsas och att granskningen kan förenklas. När man vill byta förfarande krävs ett beslut på samma sätt som när man påbörjar en planprocess. Det kommer att framgå av planhandlingarna att man har bytt förfarande.

Samordnade processer

Boverket och Lantmäteriet har arbetat fram en gemensam processbild för detaljplane- och fastighetsbildningsprocesserna. Avsikten är att en gemensam bild ska underlätta dialogen och samarbetet mellan planerare och fastighetsbildare och att detta i sin tur främjar att de fastighetsrättsliga frågorna kommer in i ett tidigt skede av planprocessen.

Detaljplaneprocessen



Fastighetsbildningsprocessen

Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Processbilden beskriver detaljplaneprocessen, enligt ett normalt förfarande, från att ett detaljplaneärende skapas hos kommunen till att den antagna detaljplanen vunnit laga kraft och är arkiverad, och hur denna process förhåller sig till fastighetsbildningsprocessen. Vid ett förenklat förfarande behövs inte alla processtegen. Beskrivningen har fokus på processer, information och informationsutbyten mellan processerna. Klicka på de olika figureerna för att komma till nästa steg i processen.

Beskrivningen av processen är generell och tar sikte på de delar av processen som regleras i plan- och bygglagen. Alla de aktörsspecifika, interna processer som genereras av ett detaljplaneärende beskrivs inte. Processbilden beskriver inte heller hur den enskilda kommunen eller aktören löser de delar i processen som inte regleras i plan- och bygglagen, exempelvis hur kommunen bedriver samråd med sakägare eller hur man löser den interna kommunikationen eller det interna beslutsfattandet under själva processen. Varje enskild kommun kan alltså ha en egen mer detaljerad processbeskrivning som också tar hänsyn till den interna hanteringen och organisationen. Processen är avsedd att användas som underlag när det finns behov av att närmare beskriva den egna organisationens hantering av detaljplaneprocessen.

Processen är beskriven dels med detaljplaneärendet dels med lantmäteriförfattningen i fokus. Detta innebär att "handlingar in" i processteget är handlingar som kommer in till kommunen respektive lantmäterimyndigheten i ärendet. Motsvarande är "handlingar ut" de handlingar som lämnar kommunen respektive lantmäterimyndigheten i processteget.

Observera att själva ärendehanteringsprocessen och de dokument som hanteras där inte beskrivs här.

Planprocessen kan avbrytas, de olika stegen kan upprepas och i vissa fall behöver man göra omtag av ett skede. Detta kan ske när som helst i planprocessen före planen vunnit laga kraft, men av redovisningstekniska skäl redovisas detta inte i processbilden. Omtag kan också göras inom beredningssteget i fastighetsbildningsprocessen.

Samarbete i tidigt skede

Genomförandefrågorna påverkar planutformningen och behöver därför vid upprepade tillfällen under planprocessen arbetas igenom med lantmäterimyndigheten. För att få en effektiv process är det viktigt att det finns ett kontinuerligt samarbete mellan lantmäterimyndigheten och kommunen. Fastighetsbildningen är, oberoende av när förrättningen startar, tätt sammanknuten med detaljplanearbetet. En effektiv modell för detaljplanearbetet är att ansökan om fastighetsbildning lämnas in tidigt i planprocessen, innan det slutliga planförslaget tagits fram. Lantmäterimyndigheten kan då, samtidigt som lantmäteriförrättningen förbereds, ge råd i anslutning till att planhandlingarna upprättas och genom hela planprocessen. Finns inget pågående ärende hos lantmäterimyndigheten är det ändå viktigt att ett samarbete etableras.

Definitioner och begrepp

Här förklaras vissa begrepp som används i processbeskrivningen.

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Under denna rubrik beskrivs hur de fastighetsrättsliga frågorna kan, ska eller bör hanteras i anslutning till planprocessen.

Finansiering

I vissa fall finns det med information om hur finansiering kan eller ska gå till.

Processer för avtal ligger utanför beskrivningen

Processerna för olika typer av avtal (till exempel markanvisningsavtal, planavtal, exploateringsavtal) beskrivs inte i denna process.

Handlingar

I beskrivningen till processerna finns inte handlingar med utan dessa finns i ett särskilt dokument som uppdateras successivt.

Begrepp handlingar

Begreppet handling definieras i tryckfrihetsförordningen:
"framställning i skrift eller bild samt upptagning som kan läsas, avlyssnas eller på annat sätt uppfattas endast med tekniskt hjälpmedel".

Tryckfrihetsförordning (1949:105) 2 kap 3 §

Det innebär att begreppet är medieoberoende och omfattar all information som förmedlas till exempel genom skrift på papper eller via datorskärmen. Orden framställning och upptagning används för att inte utesluta några sätt att förmedla information som är nya för oss eller som vi ännu inte känner till.

En elektronisk handling kan beskrivas som en bestämd mängd uppgifter som hör samman logiskt och innehållsmässigt. På samma sätt som en akt kan innehålla flera skrivelser kan ett IT-system innehålla flera elektroniska handlingar/upptagningar.

Exempel:

- Färdiga elektroniska dokument (till exempel ett brev sparad som en PDF-fil)
- Register, journal eller liknande (till exempel ett diarium, adressregister, loggfil)
- Ett formulär för att mata in uppgifter
- En enskild registerpost
- Rapporter/sammanställningar som kan göras i systemet

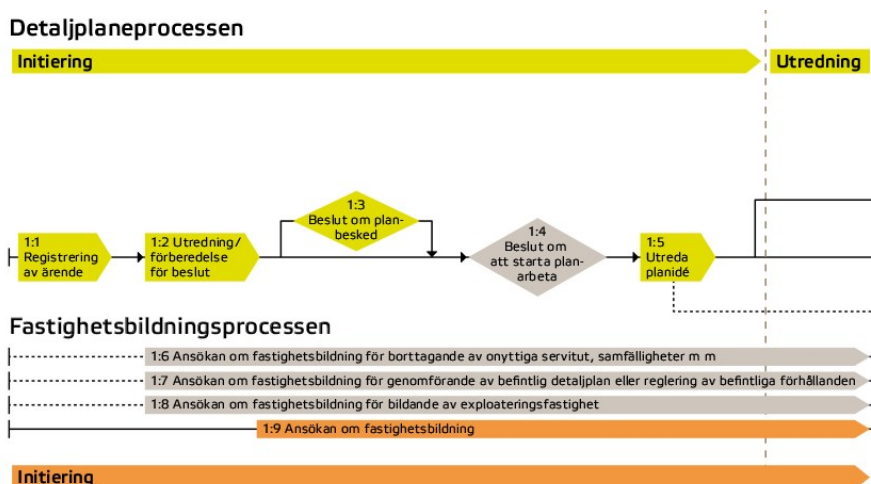
Handling in eller ut i processteget är handlingar som kan behövas eller som det finns krav på. Detta varierar från fall till fall. All revidering av handlingar för med sig versionshantering.

Krav på innehåll i handlingen

I vissa fall finns det reglerat i lagstiftningen vad handlingar ska innehålla.

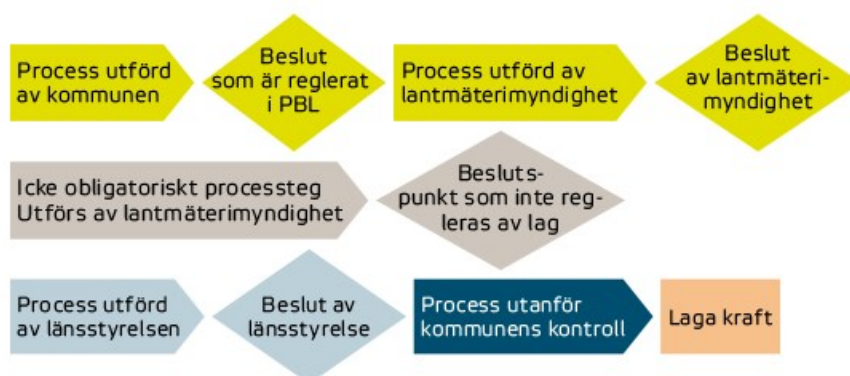
Initiering detaljplan

Initiering är det skede i processen som omfattar de händelser som sker innan den lagreglerade detaljplaneprocessen påbörjas. Initieringen kan ske på flera olika sätt varav ansökan om planbesked kan vara ett.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

1:1 Registrering av planärende

I Plan- och bygglagen anges inte när ett planarbete ska anses vara påbörjat. Men eftersom det finns ett legaliserat processteg som kallas planbesked har vi valt att processen inleds med diarieföring av planärende. Som in sin tur initieras av ansökan om planbesked. Dock kan initiering ske på andra sätt, t.ex.

- att kommunen själv kommer med planidé
- att någon kommer in med ansökan om detaljplan (dvs. inte i form av ansökan om planbesked)
- att någon kommer in med ansökan om markanvisning
- att kommunen aviserar en markanvisning.

Kommunerna kan hantera starten olika. Man kan exempelvis hantera initieringen/planbeskedet som ett separat ärende helt skilt från detaljplaneärendet. Det egentliga planarbetet inleds normalt inte förrän kommunen har träffat ett ekonomiskt avtal med exploitören.

Det finns bestämmelser om vad en begäran om planbesked ska innehålla:

- Kontaktinformation till sökanden (namn, adress, etc.)
- Berörd/a fastighet/-er
- Geografiskt område som visar område som berörs.
- Beskrivning av ev. byggnadsverk

Samma krav bör kunna ställas oberoende hur ärendet har initierats. En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga syftet med den avsedda åtgärden och en geografisk redovisning av det område som berörs. Om åtgärden avser ett byggnadsverk ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

1:2 Utredning inför beslut om planbesked

Här utreder kommunen planidén och kan hantera detta på olika sätt. Kommunen kan meddela den som sökt om planbesked att kommunen har mottagit handlingarna och då redogöra för hur man kommer att hantera ärendet.

En bedömning görs av hur underlagsmaterialet är och hur plansituationen ser ut (inklusive översiktsplanen).

Ibland vill kommunen få fram vilka som påverkas av en planidé och tar då fram en förenklad fastighetsförteckning redan i detta skede. Normalt omfattar fastighetsförteckningen då endast fastighetsägare och tomträts(inne-)havare. Fullständig servituts- och samfällighetsutredning genomförs senare.

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

I specifika fastighetsrättsliga frågor kan det bli aktuellt med en kontakt med lantmäterimyndigheten.

1:3 Beslut om planbesked

Detta är ett beslut som kommunen måste fatta om en begäran om planbesked har kommit in. Men eftersom alla ärenden inte initieras på detta sätt ligger steget parallellt med huvudprocessen.

Kommunen är skyldig att besluta om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran kommit in. Kommunen och den som gjort begäran kan dock komma överens om en annan tid, både kortare och längre. Beslutet är inte överklagningsbart. Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att påbörja ett planarbete och i så fall när detta arbete antas ha lett fram till ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan alternativt ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om beskedet är att kommunen inte avser att inleda något planarbete ska skälen till detta redovisas i planbeskedet.

Det är lämpligt att kommunstyrelsen eller den nämnd som bereder planarbetet fattar beslut om planbesked.

[Prop. 2009/10:170 sid 222](#)

Finansiering

Kommunen kan ta betalt för planbesked av sökanden.

Plan- och bygglag (2010:900) 12 kap 8 §

1:4 Beslut om att starta planarbete

Kommunen beslutar att påbörja planarbetet och avgör samtidigt vilken planprocess man kommer att använda. Behovet av program avgörs i detta skede.

Om program inte behövs påbörjas arbetet med ett förslag till detaljplan. Beslutet diarieförs. Detta beslut regleras inte i Plan- och Bygglagen, men det skapar en tydlighet om kommunen fattar ett sådant beslut.

Kommunens beslut om att inleda planarbetet kan komma långt efter beslut om planbesked.

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Under initieringsskedet kan kommunen eller exploatör vid behov inleda lantmäteriförrättningsprocess.

Läs mer under rubrikerna [1:6 Ansökan om fastighetsbildning för borttagande av onyttiga servitut, samfälligheter med mera](#) , [1:7 Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av befintlig detaljplan eller reglering av befintliga förhållanden](#), [1:8 Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet](#) och [1:9 Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detaljplan under arbete](#).

Finansiering

Om det är en extern exploatör upprättas oftast ett planavtal.

1:5 Utreda planidén

□□□□ Här utreds planförutsättningarna. Hur vill kommunen respektive exploatören att området ska användas? Information samlas in och värderas: hur ser plansituationen ut inkl. översiktsplanen, vilka kommunala strategier, program och policys är aktuella just här, vilka statliga- och regionala intressen är berörda, hur aktuell är den underliggande geografiska informationen (grundkarta), fastighetsägarförteckning, hur det fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska läget ser ut, etc.

Detta steg innebär en förberedelse om kommunen ska gå in i programskede eller inte. Det omfattar även en utredning om planidén kan innebära betydande miljöpåverkan eller inte.

Här tas underlag till planhandlingar fram. Information till behovsbedömning om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan börjar samlas in.

Under planidésteget görs även en behovsbedömning. Med behovsbedömning menas att kommunen i det enskilda fallet bedömer om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning görs i form av ett tjänsteutlåtande alternativt en utredning.

En behovsbedömning görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. I så fall ställs särskilda krav på planprocessen, bland annat ska samrådet genomföras så att det uppfyller bestämmelserna i miljöbalken. Kommunen ska samråda med länsstyrelsen om planförslaget.

Miljöbalk (1998:808) 6 kap 6, 13 och 15 §§

Plan- och byggförordning (2011:338) 5 kap 11 §

Behovsbedömning görs så tidigt som möjligt i processen. Eftersom en första behovsbedömning kan göras i samband med beslut om planbesked kan kommunen behöva revidera sitt beslut längre fram i processen.

Ett översiktligt program ger normalt inte tillräcklig information om planens innebörd och konsekvenser till exempel för genomförandet. Detta innebär att det inte alltid är lämpligt att göra behovsbedömningen före eller under programskedet. I programskedet bör tänkbara och möjliga miljökonsekvenser redovisas.

[Prop. 2009/10:170](#)

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Tidig medverkan från lantmäterimyndighet behövs för att få en översiktlig uppfattning om de fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska frågorna.

Läs mer under rubriken [2:4:1 Fastighetskonsekvenser](#)

Initiering fastighetsbildningsprocessen

Initiering omfattar de händelser som sker i anslutning till att den lagreglerade fastighetsbildningsprocessen påbörjas. I normalfallet klargör förrättningslantmätaren, i dialog med sökanden, vilka behov som finns och dessa formuleras i en ansökan. När ansökan inkommit kontrolleras den materiellt och formellt. Vissa utredningsarbeten ingår för att bland annat avgöra ärendets omfattning så att sakägarna kan få besked om pris och tid för genomförandet.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

1:6 Ansökan om fastighetsbildning för borttagande av onyttiga servitut, samfälligheter med mera

Inom det område som avses detaljplaneläggas kan det finnas rättigheter av olika slag som inte är av betydelse för nuvarande markanvändning utan snarare kan ses som en komplikation i kommande detaljplaneläggning. Till exempel en samfällad väg som inte längre eller aldrig har använts för delägarnas gemensamma behov, servitut som har förlorat sin betydelse genom ändrade förhållanden. Efter begäran/yrkanden av sakägare kan normalt servitut eller samfälligheter med mera upphävas eller ändras.

Ansökan kan komma in och förrättning kan avslutas när som helst. En ansökan om förrättning i detta skede sker för att underlätta pågående planarbete och därför bör förrättningen avslutas innan den nya planen vunnit laga kraft.

Finansiering

Sakägare, enligt lantmäterimyndighetens beslut.

Förrättningen kan genomföras även om planen inte kommer till stånd.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

1:7 Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av befintlig detaljplan eller reglering av befintliga förhållanden

Inom det område som avses detaljplaneläggas kan det finnas gamla detaljplaner som inte blivit genomförda och där genomförandetiden gått ut. Dessa kan t ex innehålla områden som innebär lösenkyldigheter för huvudmannen som inte än blivit genomförda men som är en fördel att ha genomfört inför den nya planläggningen. Ett annat exempel kan vara om inrättandet av en gemensamhetsanläggning kan vara en förutsättning för en ny detaljplan. Efter begäran/yrkanden av kommunen kan alltså genomförande ske av den gamla planen om det underlättar den nya planläggningen.

Ansökan kan komma in och förrättning kan avslutas när som helst. En ansökan om förrättning i detta skede sker för att underlätta pågående planarbete och därför bör förrättningen avslutas innan den nya planen vunnit laga kraft.

Finansiering

Sakägare, enligt lantmäterimyndighetens beslut.

Förrättningen kan genomföras även om planen inte kommer till stånd.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

1:8 Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet

För att förenkla ett kommande plangenomförande kan man innan den nya planen antas normalt bilda en eller flera exploateringsfastigheter inom det nya planområdet. Anledningen till detta kan t ex vara att man vill begränsa antalet fastigheter inom planområdet. Detta kan ske antingen fristående i en egen förrättning eller som en del i förrättningen för genomförandet av den nya detaljplanen.

Ansökan kan komma in och förrättning kan avslutas när som helst men senast när lantmäteriförrättningen för genomförandet av den nya detaljplanen avslutas. Den här ansökan kan ingå i beredning för pågående planärende.

Finansiering

Sakägare, enligt lantmäterimyndighetens beslut.

Förrättningen kan genomföras även om planen inte kommer till stånd. Sökanden har då tagit på sig en kostnad som inte motsvarar nyttan.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

1:9 Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detaljplan under arbete

För att genomföra planen ur fastighetsrättslig och ekonomisk synvinkel måste normalt fastighetsbildning ske. Vid en lantmäteriförrättning beslutas om fastighetsindelning och rättigheter samt ersättningar som härrör sig till dessa. Ansökan kan komma in när som helst under detaljplanearbetet men bör lämpligen lämnas in senast när planen börjar ta form för att samordningen av processerna ska bli effektiv.

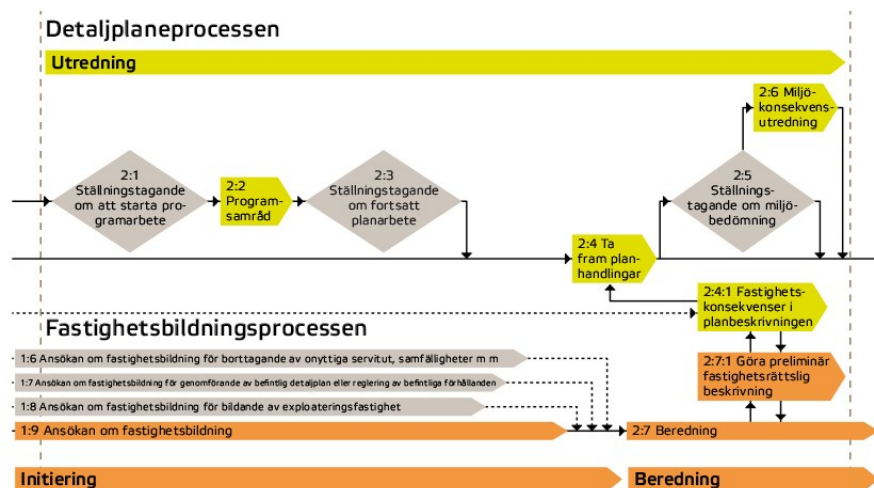
Finansiering

Fördelas mellan sakägarna enligt beslut i förrättningen. Om förrättningen ställs in betalar sökanden hela kostnaden, sökanden har då tagit på sig en kostnad som inte motsvarar nyttan.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

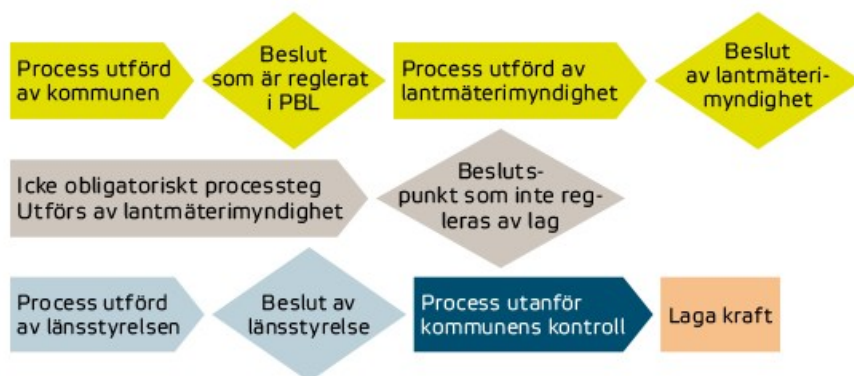
Utredning detaljplan

I utredningsskedet samlas den information in som behövs för att avgränsa planområdet och för att kunna avgöra om förslaget genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget bereds för att kunna skickas ut på samråd.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

2:1 Ställningstagande om att starta programarbete

Om ett förslag till detaljplan exempelvis saknar stöd i översiktsplanen kan kommunen ange mål och utgångspunkter i ett särskilt program. Kommunen kan också välja att upprätta ett särskilt program för att underlätta detaljplanearbetet. Det finns inte något krav på att ett program ska tas fram utan det är kommunen själv som avgör om det behövs. Detta är ett frivilligt ställningstagande som oftast har formen av beslut.

Eftersom program är frivilligt för kommunen löper denna delprocess parallellt med huvudprocessen.

Om program inte behövs påbörjas arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan.

Detta beslut kan tas samtidigt med beslutet om att starta planarbete.

Läs mer under rubriken [1:4 Beslut om att starta planarbete](#).

2:2 Programsamråd

När ett program utarbetas ska ett samråd genomföras efter samma regler som då ett planförslag tas fram.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §

Programsamrådet har bestämda samrådspartners. Samråd ska ske med Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner. Kommunen ska även ge tillfälle till samråd för bland annat sakägare, hyresgästförening, myndigheter och andra som har väsentligt intresse av förslaget. Länsstyrelsen har ansvaret att samordna statens intressen. Länsstyrelsen ska särskilt ta tillvara och bevaka bland annat statliga intressen och verka för riksintressen, bevaka mellankommunala frågor och hälsa och säkerhet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 14 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 2 kap 1 §

Plan- och byggförordning (2011:338) 2 kap 3 §

Kommunen sammanställer och kommenterar inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17 §

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Under programsamrådet ska lantmäterimyndigheten beredas möjlighet att lämna synpunkter som kan vara av betydelse för det fortsatta planarbetet. Det kan till exempel gälla val av huvudmannaskap, komplicerade fastighetsförhållanden eller om det bör ställas särskilda kvalitetskrav på grundkartan.

2:3 Ställningstagande om fortsatt planarbete

Kommunen bedömer om programarbetet ska leda till en eller flera detaljplaner. Detta är ett frivilligt ställningstagande som oftast har formen av ett beslut.

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndighetens yttrande från programsamrådet kan innehålla påpekanden om viktiga fastighetsrättsliga frågor att tänka på i den fortsatta beredningen.

2:4 Ta fram planhandlingar

Skedet innebär att de handlingar som behövs för att samråda med sakägare och andra berörda tas fram. Redan när kommunen påbörjar arbetet med en detaljplan upprättar man vissa handlingar och dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande

Det är bara plankartan med planbestämmelserna som är juridiskt bindande.

Det framgår inte av processbilden att planhandlingar oftast revideras efter samråds- och granskningsskedet.

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Rådgivning om fastighetsrättsliga frågor kan ges av lantmäterimyndigheten i enlighet med överenskommelse.

2.4:1 Fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen

Det ska framgå av planbeskrivningen hur planen är avsedd att genomföras. Av redovisningen ska det bland annat framgå vilka fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

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

Redogörelsen kan illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning redovisas, plankartan är bakgrund.

Redogörelsen bör innehålla beskrivning av

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- överväganden med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en
- fastighetskonsekvensbeskrivning
- fastighetskonsekvenskarta till planbeskrivningen

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

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

När fastighetskonsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen bör detta göras i samråd med lantmäterimyndigheten som, om fastighetsbildning är sökt, samtidigt tar fram en preliminär fastighetsrättslig beskrivning.

Läs mer under rubriken [2:7:1 Göra preliminär fastighetsrättslig beskrivning](#).

Den information som finns om berörda fastigheter i fastighetskonsekvensbeskrivningen är densamma som i den preliminära fastighetsrättsliga beskrivningen.

2:5 Ställningstagande om miljöbedömning

Om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska samrådet genomföras så att det uppfyller miljöbalkens bestämmelser.

Miljöbalk (1998:808) 6 kap 6 §

Miljöbalk (1998:808) 6 kap 13 §

andra stycket

Miljöbalk (1998:808) 6 kap 15 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §

Bedömningen kan göras mycket tidigt i processen och dessutom kan bedömningen ändras under processens gång.

2:6 Miljökonsekvensutredning

Om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan startar en parallell process med miljökonsekvensutredning. Denna process går parallellt med planprocessen ända till antagandet. Miljökonsekvensbeskrivningen utvecklas under processens gång.

Beredning fastighetsbildningsprocessen

Beredningen utgör den huvudsakliga delen av en lantmäteriförrättning. Här prövas de åtgärderna som sökanden har yrkat. Ytterligare yrkanden kan komma under beredningen och även dessa ska prövas mot varandra, mot allmänna intressen och mot gällande lagstiftning.

Ett av kraven vid fastighetsbildning är att åtgärderna överensstämmer med gällande plan. Under beredningen utförs många olika arbetsmoment som till exempel arkivutredning, fältarbete, samråd, sammanträde. Fastighetsbildaren ansvarar för att utreda och bereda fastighetsinformation, väga olika intressen mot varandra, bedöma fastigheternas lämplighet och behov av rättigheter, värdera och bereda ersättningar samt att säkerställa fordringshavarnas rättigheter.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

2:7 Beredning av fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten har vid en förrättning skyldighet att utreda gällande förhållanden och att ta ställning till alla yrkanden/begäran som kan komma successivt under fastighetsbildningsärendets gång. Konsekvenserna av de olika yrkandena ska beskrivas i fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska termer. Om nya gränser tillkommer så skall dessa oftast markeras och mätas in.

Hur förrättningen ska genomföras beskrivs i detalj i fastighetsbildningslagen. Till denna finns riktlinjer för tillämpningen i handböcker, som successivt utvecklas av Lantmäteriet. En huvudregel är till exempel att sammanträde hålls med sakägare.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 1 kap

Ytterligare fastighetsrättsliga och fastighetsekonomiska utredningar genomförs utifrån tillkommande yrkanden.

Läs mer om beredning under rubriken [2:7:1 Göra preliminär fastighetsrättslig beskrivning](#).

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

2:7:1 Göra preliminär fastighetsrättslig beskrivning

Om det finns en ansökan om lantmäteriförrättning upprättas ett utkast till fastighetsrättslig beskrivning inom lantmäteriförrättningen utifrån planförslaget. Beskrivningen omfattar såväl arealförändringar som redovisning av rättigheter (servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar) för fastigheter ingående i planområdet.

Fastighetsrättslig beskrivning redovisar förändringar i fastighetsindelning och illustreras på utkast av förrättningskartan med tillhörande teknisk beskrivning. Under ärendes gång förändras dessa handlingar utifrån föreslagna alternativ.

Koppling till planfrågor

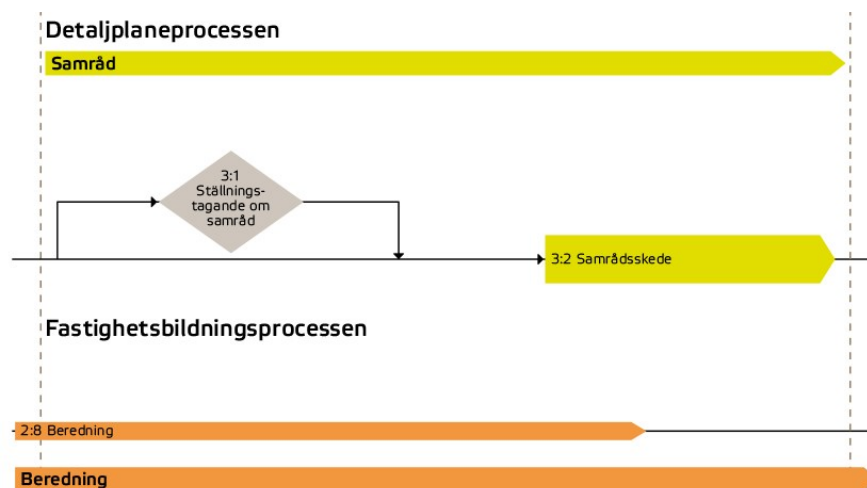
Den fastighetsrättsliga beskrivningen är en del av beredningen av lantmäteriförrättningen och bör göras samordnat med fastighetskonsekvensbeskrivningen som ska ingå i planbeskrivningen enligt PBL.

Läs mer om detta under rubriken [2:4:1 Fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen](#).

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

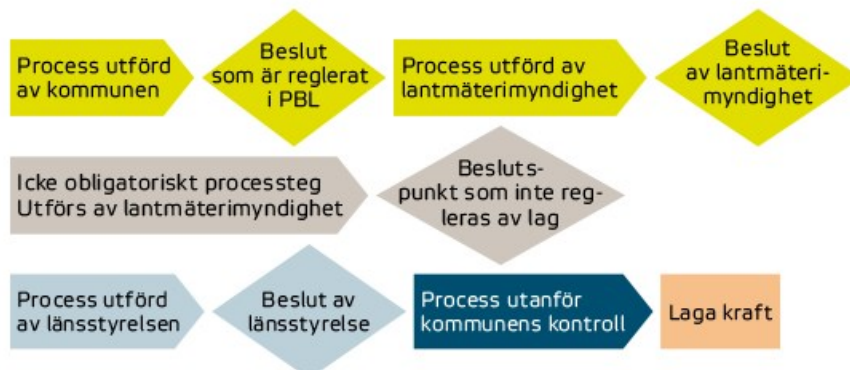
Samråd detaljplaneprocessen

Samrådsskedet omfattar det lagstadgade kravet att kommunen ska samråda med berörda myndigheter, organisationer, sakägare och andra som berörs av planförslaget.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

3:1 Ställningstagande om samråd

Plan- och bygglagen ställer inget krav på att kommunen ska fatta beslut om att ha samråd om planförslaget. Oftast fattar kommunen ändå ett politiskt beslut om att inleda samråd.

3:2 Samrådsskede

PBL ställer krav på att samråd om ett detaljplaneförslag ska genomföras. Formerna för samrådet regleras inte i lag annat än när det gäller vilka kommunen ska samråda med och vilka som ska ges tillfälle till samråd. Under samrådet ska kommunen redovisa planförslaget, skälen till förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse. Finns det ett program ska detta redovisas.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §

Vid upprättande av förslag till detaljplan ska kommunen samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner och andra som berörs eller kan bidra med viktig information. Samrådet är det skede då förslaget till detaljplan successivt blir alltmer konkret. Syftet med samrådet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns inom det aktuella området, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka det. Samrådets form kan se olika ut och anpassas till den aktuella situationen. Resultatet av samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse.

Det framgår inte av processbilden att planhandlingar revideras och görs om. Men efter samråd förändras oftast handlingarna, vilket innebär versionshantering.

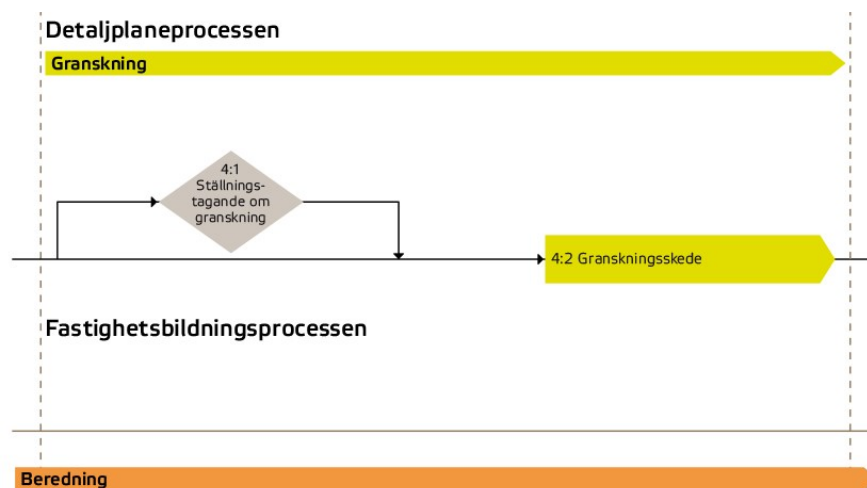
Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Under samrådet ska lantmäterimyndigheten beredas möjlighet att lämna synpunkter. Lantmäterimyndigheten är skyldig att svara på samrådsremissen och att lämna sina synpunkter på de frågor som berör myndighetens eget ansvarsområde.

Det lantmäterimyndigheten särskilt ska yttra sig över är om det finns fel eller oklarheter i plankartan och bestämmelserna, något som saknas i planbeskrivningen samt om det finns tveksamheter eller felaktigheter i fastighetsförteckningen eller grundkartan. Lantmäterimyndigheten kan också lämna förslag till ungefärlig lösning på de fel eller oklarheter som upptäcks.

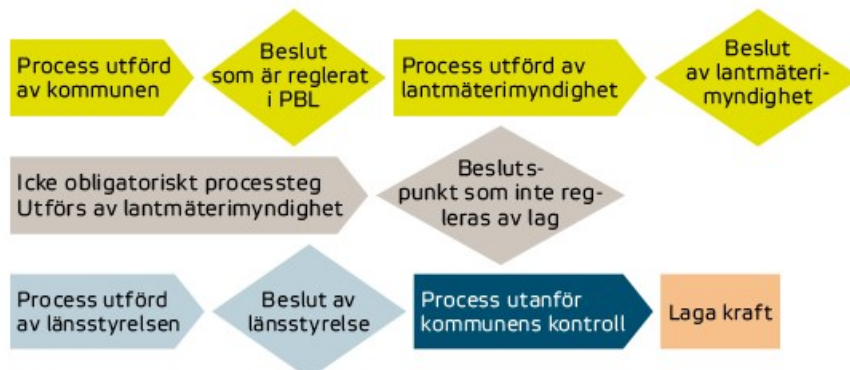
Granskning detaljplanprocessen

Granskningskedet innebär att kommunen presenterar det slutliga planförslaget och ger myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

4:1 Ställningstagande om granskning

Plan- och bygglagen ställer inget krav på att kommunen ska fatta beslut om att kungöra planförslaget och låta det granskas. Oftast fattar kommunen ändå ett politiskt beslut.

Inför kungörelse och granskning reviderar kommunen det förslag som varit ute på samråd. Revideringen kan vara omfattande och kräva ny information, nya utredningar och så vidare.

4:2 Granskningskede

Efter att detaljplanen har varit ute på samråd och innan den kan antas ska den vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att kommunen ger myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på det slutliga planförslaget. Var förslaget hålls tillgängligt och hur länge ska framgå av en kungörelse via annons i en ortstidning och via anslag på kommunens anslagstavla.

Kungörelse och granskning innebär att kommunen annonserar och presenterar det planförslag man avser att anta. Kända sakägare och övriga som är berörda får besked om var och när förslaget finns tillgängligt. Är det många berörda som ska meddelas, anges i plan- och bygglagen hur kommunen kan hantera det. Länsstyrelsen bevakar särskilt frågor om riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, mellankommunala intressen samt frågor om hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning och erosion. Kommunen ska också skicka ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och till hyresgästorganisationer. Ett sådant meddelande ska också sändas till de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Av kungörelsen ska det även framgå vilket område detaljplanen avser, om förslaget avviker från översiktsplanen och om någon kan behöva avstå eller upplåta mark utan ersättning. Det ska framgå att den som vill kan lämna synpunkter på förslaget under granskningstiden, till vem synpunkterna ska lämnas och att den som inte senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 19 §

Eventuella synpunkter på förslaget ska lämnas in skriftligen till kommunen.

Kommunen sammanställer och kommenterar sedan alla skriftliga synpunkter i ett granskningsutlåtande som också ska innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna. Det är särskilt viktigt att notera vilka synpunkter som kommunen inte har tagit hänsyn till. Kommunen ska så snart som möjligt meddela den som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Det framgår inte av processbilden att planhandlingar revideras och görs om. Men efter granskning förändras oftast handlingarna, vilket innebär versionshantering.

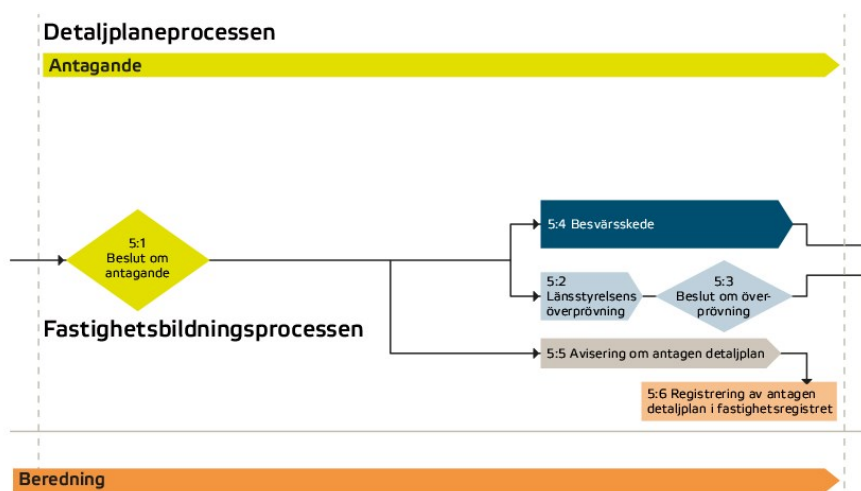
Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Under granskningskedet ska lantmäterimyndigheten beredas möjlighet att lämna synpunkter.

Lantmäterimyndigheten ska vid sin granskning påpeka fel som hindrar ett fastighetsrättsligt genomförande av planen eller att olämpliga bestämmelser som påverkar plangenomförandet vinner laga kraft.

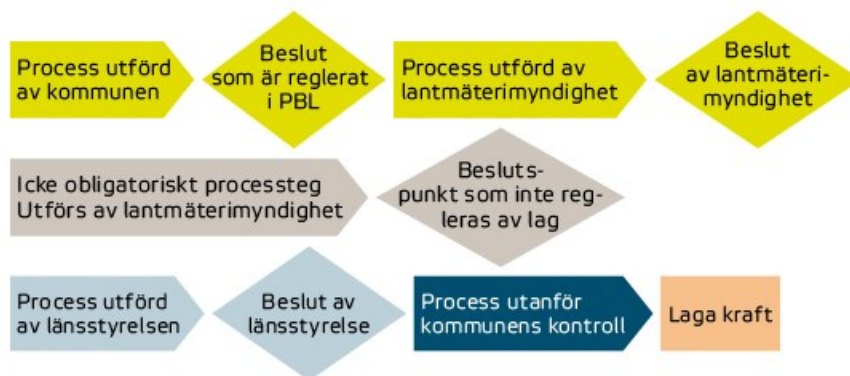
Antagande detaljplanprocessen

Antagandeskedet innehåller det kommunala beslutet att anta detaljplaneförslaget. Länsstyrelsen kan besluta att överpröva och upphäva detta beslut. Enskilda sakägare kan klaga på beslutet och få sina synpunkter prövade.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Förklaring till symboler i processbilden:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

5:1 Beslut om antagande

Beslut att anta detaljplan är reglerat enligt Plan- och bygglagen.

En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Kommunen meddelar därefter bland annat länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten samt de berörda som, senast under granskningstiden, lämnat synpunkter som inte tillgodosetts. Beslutet vinner laga kraft inom tre veckor om inte länsstyrelsen beslutar att överpröva kommunens beslut eller om kommunens beslut överklagas.

När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om detta till

länsstyrelsen och lantmäterimyndighetende kommuner och regionplaneorgan som är berörda de kända sakägarna som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda eller som har rätt att överklaga på grund av att detaljplaneförslaget har ändrats efter granskningstidende kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs kända hyresgästorganisationer eller organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägenideella föreningar som enligt trettonde kapitlet plan- och bygglagen får överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Till länsstyrelsen ska kommunen inte bara skicka meddelandet om att planen har antagits utan också granskningsutlåtandet. Detta gäller dock inte om granskningsutlåtandet har skickats tidigare.

Meddelandet ska skickas till alla senast dagen efter det att justeringen av protokollet som innehåller beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla

Är det ett stort antal personer som ska meddelas finns det vissa möjligheter att informera dem på annat sätt än genom att skicka meddelande till var och en.

Meddelandet ska innehålla ett protokollsutdrag med beslutet och upplysningar om vad den som vill överklaga beslutet måste göra.

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten erhåller planhandlingarna och antagandebeslutet.

5:2 Länsstyrelsens överprövning

När länsstyrelsen har fått ett meddelande om att en kommun beslutat att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, ska länsstyrelsen inom tre veckor besluta om den ska överpröva kommunens beslut eller inte.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 29,38-39 §§

Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. Miljöbalken inte tillgodoses

Miljöbalk (1998:808) 3 kap

Miljöbalk (1998:808) 4 kap

2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,

Miljöbalk (1998:808) 5 kap

4. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser

Miljöbalk (1998:808) 7 kap

5. en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

5:3 Beslut om överprövning

I de fall länsstyrelsen beslutar att på eget initiativ överpröva kommunens antagandebeslut, vinner beslutet inte laga kraft förrän dessa ärenden är avgjorda. Vid en prövning i högre instans fastställs tidpunkten för laga kraft med utgångspunkt i när berörda fått del av den högre instansens beslut. Beslutet vinner då laga kraft tre veckor efter den tidpunkten om ingen överklagat vidare under tiden. Slutligen vinner beslutet laga kraft när möjligheterna att överklaga är uttömda och ärendet är avgjort och planen är godkänd.

5:4 Besvärsskede

Antagandebeslutet kan överklagas.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 1 §

Det finns regler kring förfarandet kring överklagande, bland annat vilka som får klaga.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 11-13 §§

I de fall antagandebeslutet överklagas vinner beslutet inte laga kraft förrän dessa ärenden är avgjorda och planen är godkänd. Vid en prövning i högre instans fastställs tidpunkten för laga kraft med utgångspunkt i när berörda fått del av den högre instansens beslut. Beslutet vinner då laga kraft tre veckor efter den tidpunkten om ingen överklagat vidare under tiden. Slutligen vinner beslutet laga kraft när möjligheterna att överklaga är uttömda och ärendet är avgjort och planen är godkänd.

5:5 Avisering om detaljplan

Kommunen aviserar till lantmäterimyndigheten att detaljplanen har antagits. En registrering ska sedan ske i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta med statusmarkering.

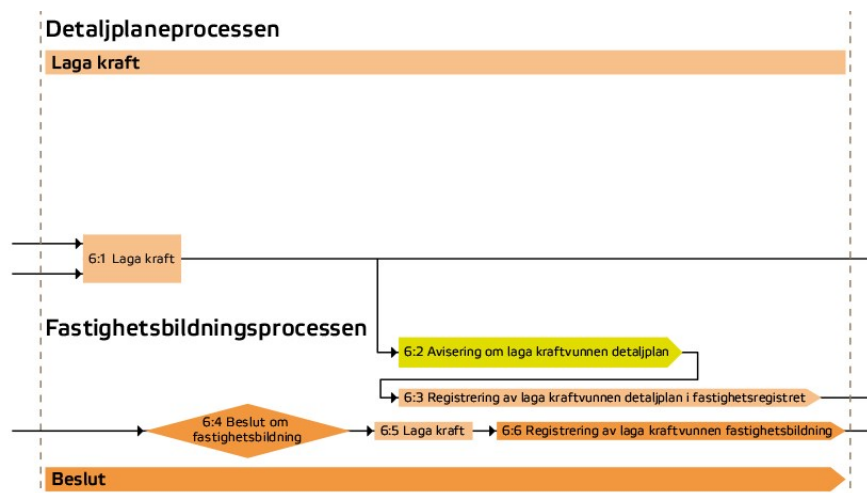
5:6 Registrering

Lantmäterimyndigheten kan registrera den antagna detaljplanen i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta med statusmarkering. I de flesta fall registreras planen endast efter det att den vunnit laga kraft.

Läs mer under rubriken [6:3 Registering Laga Kraft](#)

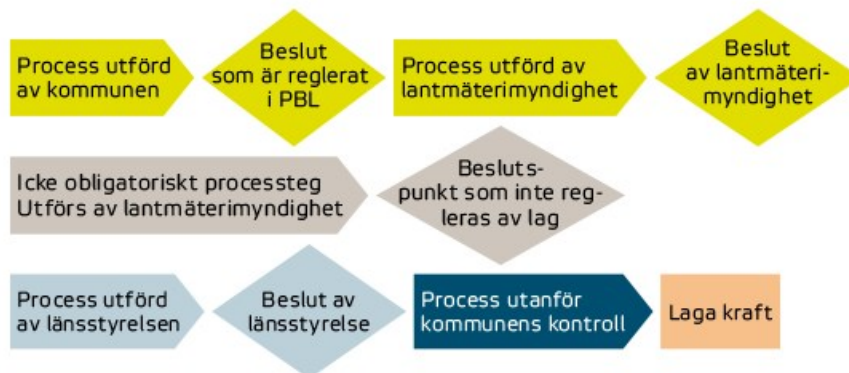
Laga kraft detaljplaneprocessen

Laga kraft innebär att kommunens beslut att anta detaljplanen inte längre kan överklagas. Kommunen meddelar att planen vunnit laga kraft till lantmäterimyndigheten och länsstyrelsen samt till de sakägare som har rätt till ersättning. Genomförandet av planen kan påbörjas.



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Förklaring till symboler i processbild:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

6:1 Lagakraft - detaljplan

Lagakraft är inget aktivt beslut. Laga kraft är en juridisk term som när det gäller detaljplan innebär att kommunens antagandebeslut inte längre kan överklagas. När en detaljplan vunnit lagakraft kan arbete med att förverkliga planens intentioner påbörjas.

Det finns inget formellt krav på att det ska finnas ett lagakraftbevis, men de flesta kommunerna tar fram ett sådant med uppgift om vilken plan det rör sig om och när planen antogs.

Utgångspunkten för när ett beslut om detaljplan vinner laga kraft är den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Den viktigaste följden av att ett beslut om detaljplan vinner laga kraft är att detaljplanen får genomföras. Kommunen har vissa skyldigheter i samband med att en antagen detaljplan vinner laga kraft. Bland annat ska planhandlingarna skickas till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Kommunen ska snarast möjligt skicka detaljplanen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, om det inte är uppenbart obehövt. Om kommunen inte kan skicka handlingarna inom två veckor ska man genast underrätta båda myndigheterna om innehållet i handlingarna. Kommunen behöver dock inte skicka handlingarna till länsstyrelsen om länsstyrelsen har rutiner för att ta del av handlingarna på annat sätt och därför har beslutat att handlingarna inte behöver skickas.

Kommunen ska också med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning och då bland annat upplysa om att talan ska väckas inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

6:2 Avisering om lagakraftvunnen detaljplan

Lantmäterimyndigheten registrerar i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 19 kap 6 §

Anslag på kommunens anslagstavla.

Koppling till fastighetsrättsliga frågor

Tidigaste tidpunkt att avsluta fastighetsbildning som är beroende antagen detaljplan.

Beslut fastighetsbildningsprocessen

Med hjälp av de underlag som samlats in under processteget Beredning, vägs alla förutsättningar och i beslutet om den aktuella förrättningen anges skälen till beslutet. En slutlig prövning mot den laga kraft vunna planen sker här.

Beslutshandlingarna ska kvalitetsgranskas och kommuniceras till sakägarna. Besvärstiden löper i fyra veckor under vilken tid sakägaren kan godkänna eller överklaga fattade beslut. Om ett beslut överklagas överlämnas ärendet till mark- och miljödomstolen för hantering. Om inte sakägaren överklagar vinner besluten laga kraft. Processteget omfattar även laga kraft och registrering av laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

6:3 Registrering av laga kraftvunnen detaljplan i fastighetsregistret

Lantmäterimyndigheten registrerar detaljplanen i fastighetsregistret med tillhörande registerkarta. Vid registreringen redovisas för planen följande:

- aktbeteckning
- typ av plan berörkrets (berörda rättighetshavare)
- lagakraft datumeventuellt datum för genomförandetid
- förordnanden

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

- hänvisning till upphävd plan
- koppling mellan denna plan och fastighetsplan

Dessa uppgifter tas ur plankarta och planbeskrivning

För de fastigheter och samfälligheter som planen omfattas av sker bara en hänvisning till planens id.

Registrering av planen sker hos lantmäterimyndigheten men ingår inte i fastighetsbildningsprocessen.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

6:4 Besluta om fastighetsbildning

Beslut fattas om förändringar enligt fastighetsbildningslagen (FBL, SFS 1970:988), anläggningslagen (AL, SFS 1973:1149) och ledningsrättslagen (LL, SFS 1973:1144) enligt slutversion av fastighetsrättslig beskrivning med tillhörande karta och tekniska beskrivning. Beslut fattas också om

- ersättningar
- tillträde
- fördelning av förrättningskostnader
- förrättningens avslutning
- Statusmarkeras i fastighetsregistret, dvs att fastighetsbildningen övergått från att bara vara sökt till att beslut har fattats.

Beslut som fattas införs i fastighetsregistret. Beslut enligt processtegen 1:6-1:8 i samband med Initiering kan göras oberoende om detaljplanen vunnit laga kraft. Beslut enligt processteg 1:9 kräver laga kraft vunnen detaljplan.

Läs mer om detta under rubriken [6:1 Laga Kraft](#) samt om processtegen i samband med Initiering under rubrikerna [1:6 Ansökan om fastighetsbildning för borttagande av onyttiga servitut, samfälligheter med mera](#), [1:7 Ansökan om fastighetsbildning för genomförande av befintlig detaljplan eller reglering av befintliga förhållanden](#), [1:8 Ansökan om fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastighet](#) och [1:9 Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra detaljplan under arbete](#).

Handlingarna sammanställs med övriga ärendehanteringsdokument till en förrättningsakt.

Koppling till detaljplanefrågor

Besluten ska ske i överrensstämmelse med gällande detaljplan om sådan finns.

Finansiering

Faktura skickas till sakägare och fördelas enligt beslut i förrättningen

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

6:5 Laga kraft - fastighetsbildningsbeslutet

Fastighetsbildningsbeslutet vinner laga kraft efter 4 veckor om ingen sakägare eller kommunen överklagat beslutet.

Fastighetsbildningsbeslutet kan vinna laga kraft tidigare om samtliga besvärberättigande godkänner förrättningen, dvs. skriftligt anger att de inte har för avsikt att överklaga förrättningen, Då vinner förrättningen laga kraft när alla underskrifter finns.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 15 kap 11 §

Koppling till detaljplanefrågor

Fastighetsägarna kan nu förfoga över marken i enlighet med fastighetsbildning och plan.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

6:6 Registrering av lantmäteriförrättning

Sedan förrättningen vunnit laga kraft registreras den i fastighetsregistret med tillhörande geografisk datamängd

Först i och med registreringen ändras statusen i fastighetsregistret och beslutet blir gällande mot tredje man.

Koppling till detaljplanefrågor

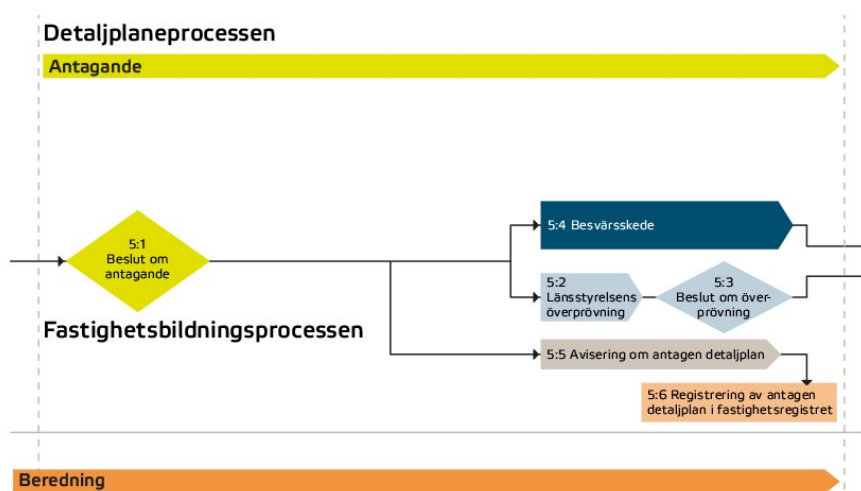
Kontrollera att det i registret finns en anteckning på fastigheter som är berörda av plan.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Arkivering detaljplanprocessen

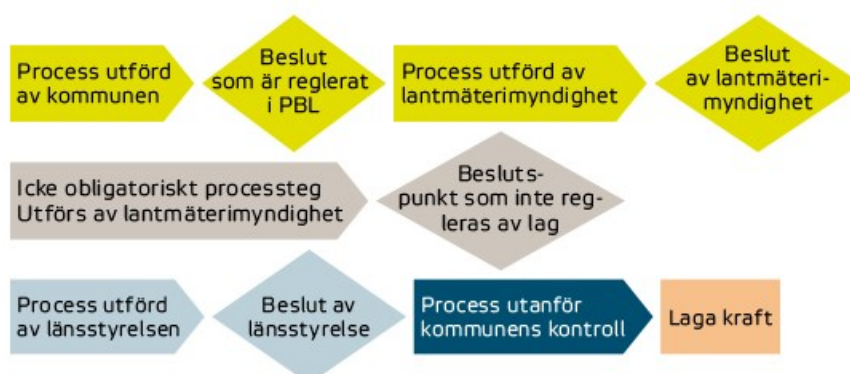
Enligt offentlighetsprincipen har allmänheten rätt att få ta del av allmänna handlingar. Det är fullmäktige i respektive kommun som genom sitt arkivreglemente beslutar vilka regler som gäller för arkivhanteringen i den egna kommunen, utöver tryckfrihetsförordningen, arkiv-lagen och arkivförordningen.

Även andra lagar och förordningar kan påverka arkivhanteringen. Riksarkivet har inte föreskriftsrätt över kommunernas arkivhantering. Riksarkivet har tagit fram en föreskrift och allmänna råd om tekniska krav för elektroniska handlingar (upptagningar för automatiserad behandling) (RA-FS 2009:2). Mer information finns på Riksarkivet webbplats, se länk under "Relaterad information".



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

Förklaring till symboler i processbild:



Klicka på bilden för att se den i ett större format. Illustration: Boverket

7:1 Arkivering planhandlingar i kommunen

Varje kommun har en egen arkivmyndighet som utgörs av kommunstyrelsen, om inte fullmäktige har utsett någon annan nämnd eller styrelse till arkivmyndighet. Arkivmyndigheten har tillsyn över att myndigheterna inom kommunen fullgör sina skyldigheter enligt arkivlagen. Riksarkivet utövar inte tillsyn över kommuner.

Arkivhanteringen i kommuner och landsting regleras i första hand genom arkivlagen (1990:782) och delar av Arkivförordningen (1991:446). Regelverket vilar ytterst på Tryckfrihetsförordningen (1949:105).

Enligt arkivlagen (1990:782) ska fullmäktiges protokoll och övriga handlingar som hör till fullmäktiges arkiv vårdas och förtecknas. Detsamma gäller för sådana handlingar som beslutas om på delegation.

Byggnadsnämnden ska enligt PBL lämna upplysningar om bl.a. planläggning och ska också pröva lov mot gällande detaljplaner och områdesbestämmelser. Detta innebär dels att kommunerna i sitt arkiv bör förvara minst ett exemplar av detaljplaner, dels att dessa exemplar bör vara utförda så att de är lämpliga för arkivering.

Det finns inga krav på innehållet i handlingarna, däremot på vilka handlingar som ska arkiveras samt gallringsregler.

Leverans fastighetsbildningsprocessen

När lantmäteriförrättningen är registrerad ska förrättningsakten arkiveras enligt Riksarkivets riktlinjer. Akterna registreras digitalt.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

7:2 Arkivering av planhandlingar hos lantmäterimyndigheten

Arkivering av planhandlingarna som erhållits av kommunen sker hos lantmäterimyndigheten men ingår inte i den egentliga fastighetsbildningsprocessen.

Arkivering ska följa Riksarkivets riktlinjer för arkivering.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

7:3 Arkivering förrättningshandlingar

När lantmäteriförrättningen är registrerad ska förrättningsakten arkiveras enligt Riksarkivets riktlinjer. Samtliga lantmäterimyndigheter registrerar akterna digitalt på ett enhetligt sätt i arkivsystemet Arken.

Arkivering ska följa Riksarkivets och Lantmäteriets riktlinjer för arkivering.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Starta planarbetet

Kommunen beslutar att påbörja planarbetet, i detta skede avgörs om det behövs ett program. Om program inte behövs påbörjas arbetet med ett förslag till detaljplan direkt. Beslutet att påbörja planarbetet diarieförs.

En planprocess kan inledas med ett planbesked om när ett planarbete kan påbörjas. Kommunen kan också själv ta initiativ till att påbörja ett planarbete. När kommunen påbörjar planarbetet upprättas ett planärende vilket diarieförs. I samband med att planarbetet inleds ska kommunen bland annat bedöma om det behövs ett program, det gäller oavsett vilket planförfarande som tillämpas. Det är kommunen som, utifrån ett antal kriterier, bedömer vilket planförfarande som ska tillämpas.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7 §

Utöver bedömningarna om val av förfarande och behov av program ska kommunen också göra en behovsbedömning för att avgöra om förslaget till detaljplan kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 34 §

Planbesked

Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat.

Den som planerar att vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan antas, ändras eller upphävs har rätt att få veta om kommunen har för avsikt att börja ett sådant planarbete.

I ett sådant fall ska kommunen även meddela när planarbetet bedöms vara klart. Man kan också ansöka om besked om huruvida områdesbestämmelser kan tänkas ändras eller upphävas.

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

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

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

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 2 §

Begäran om planbesked

En begäran om planbesked ska vara skriftlig. Ändamålet med åtgärden ska framgå och en karta ska bifogas som visar vilket område som berörs. Om åtgärden gäller byggnadsverk ska ansökan innehålla en beskrivning av karaktären och den ungefärliga omfattningen. Det kan exempelvis vara husens högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter eller utformningen i stort, till exempel om husen ska vara friliggande eller sammanbyggda. Att lämna mer detaljerade beskrivningar är onödigt eftersom det kan leda till låsningar i planens utformning.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 3 §

Det finns ingen anledning att behandla miljökonsekvenser i en begäran om planbesked. Detta eftersom det handlar om ett mycket tidigt principbesked som enbart innebär ett ställningstagande till om planarbete ska påbörjas eller inte.

(Jfr prop. 2009/10:170 sid 227)

När ska kommunen lämna planbesked

Kommunen är skyldig att besluta om planbesked senast inom fyra månader från den dag då en komplett begäran kommit in. Kommunen och den som

gjort begäran kan dock komma överens om en annan tid, både kortare och längre.

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

Planbeskedets innehåll

Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att påbörja ett planarbete och i så fall när detta arbete antas ha lett fram till ett beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan alternativt ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om beskedet är att kommunen inte avser att inleda något planarbete ska skälen till detta redovisas i planbeskedet.

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

Kommunen kan ta ut en avgift för ett planbesked.

Plan- och bygglag (2010:900) 12 kap 8 §

Program till detaljplan

Om ett förslag till detaljplan exempelvis saknar stöd i översiktsplanen kan kommunen ange mål och utgångspunkter i ett särskilt program. Det finns inte något absolut krav på att ett program ska tas fram utan det är kommunen själv som avgör om det behövs. När kommunen väljer att göra ett program gäller samma regler för samråd som när ett planförslag tas fram.

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår. Det är kommunen och ingen annan som avgör om ett program behövs. Kommunens bedömning av om det behövs ett program är ett ställningstagande som inte kan överprövas.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10 §

Det kan vara en fördel att upprätta ett program för komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen. (prop 2009/10:170 sid 235 f)

Ett annat skäl att upprätta ett särskilt program är om detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen. Som regel är det onödigt med ett program om detaljplanen uppfyller de formella förutsättningarna för att hanteras med enkelt planförfarande liksom om detaljplanen har stöd i en aktuell fördjupning av översiktsplanen.

Program kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär då en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om olika alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskussion. Programmet är i huvudsak ett skriftligt dokument, men innehåller ofta bilder och andra illustrationer för att tydliggöra förhållanden och olika förslag.

När ett program utarbetas ska ett samråd genomföras efter samma regler som då ett planförslag tas fram.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §

Om ett program har upprättats ska detta redovisas vid samrådet om förslaget till detaljplan.

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

Samråd av detaljplan

Förslag till detaljplan ska upprättas i samråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner och andra som berörs eller kan bidra med viktig information. Samrådet är det skede då förslaget till detaljplan successivt blir alltmer konkret. Syftet med samrådet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns inom det aktuella området, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka det. Samrådets form kan se olika ut och anpassas till den aktuella situationen. Resultatet av samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse.

När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med olika intressenter. Det gäller såväl när nya planer upprättas som när äldre detaljplaner ändras och upphävs. Syftet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in den kunskap och de synpunkter som finns om det aktuella planområdet, dels att ge de intressenter som berörs insyn i förslaget och möjlighet att påverka arbetet. Det är värdefullt att inleda samrådet tidigt i processen innan förslaget fått färdig form och det har skett låsningar.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 12 §

Samråd behövs dock inte alltid när det är fråga om ett detaljplaneförslag som enbart avser verksamheter som har eller ska tillståndsprövas enligt miljöbalken eller enbart gäller åtgärder som har eller ska prövas genom planer för järnväg eller väg. I sådana fall krävs samråd om prövningen av det andra ärendet är avslutad och den miljökonsekvensbeskrivning som finns i ärendet inte är tillräcklig eller inte längre är aktuell för detaljplaneärendet eller om samråd i det andra ärendet inte har skett med alla dem som omfattas av samrådskravet för detaljplan.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 16 §

Samrådskretsen

Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Kända sakägare och kända bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende som berörs, vissa kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget ska få tillfälle till samråd.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §

För detaljplaner som tas fram med enkelt planförfarande är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt och ger dem tillfälle till samråd.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 15 §

Samrådskretsen ska avgränsas och redovisas. Detta kan till exempel ske på en karta där man markerar vilka fastigheter som berörs. En fastighetsförteckning beställs från lantmäterimyndigheten. Det är då också viktigt att tänka på att samrådskretsen nästan alltid omfattar fler personer än de som är fastighetsägare. Myndigheter och sammanslutningar som är samrådsparter bör också förtecknas.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8 §

Samrådstillfällen

Genom att samråda med de intressenter som berörs kan kommunen ta in önskemål och synpunkter och överväga dessa i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet berör många personer har kommunen möjlighet att ordna ett offentligt möte eller en samrådsutställning. Om endast ett fåtal personer berörs kan ett utskick av detaljplaneförslaget och en telefonkontakt eller ett personligt möte på platsen vara en lämplig form för samråd. Hur många samrådstillfällen som behövs varierar beroende på hur komplicerad planeringsuppgiften är.

Under samrådet ska kommunen redovisa detaljplaneförslaget och motiven till förslaget. Kommunen ska också redovisa konsekvenserna av detaljplaneförslaget (prop 2009/10:170 sid 444), relevanta planeringsunderlag och eventuellt program.

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

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska under samrådstiden ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av bestämmelserna i 2 kap PBL och verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken tillgodoses.

Länsstyrelsen ska också verka för att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken följs, att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, att mellankommunala intressen samordnas och att bebyggelse och byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Detta innebär att länsstyrelsen dels har ett uppdrag att samordna olika och ibland motstridande statliga intressen och dels har en generell skyldighet att ge råd till kommunerna.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 14 §

Länsstyrelsens ansvar att företräda och samordna statens intressen i planeringen innebär att länsstyrelsen under samrådet ska hålla berörda statliga myndigheter underrättade om planarbetet. De myndigheter som har synpunkter på förslaget ska framföra dem till länsstyrelsen.

(prop.2009/10:170 s. 236)

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 1 §

Samrådshandlingar

Under samrådsskedet ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan. Förslaget ska bestå av en plankarta med tillhörande bestämmelser. Till plankartan ska det finnas en planbeskrivning som ska innehålla de uppgifter som behövs för att man ska kunna tolka och genomföra planen. Vid samrådet ska skälen för förslaget, planeringsunderlaget och följderna av förslaget redovisas. Finns det ett särskilt program ska också detta redovisas. Om ett förverkligande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska handlingar som visar miljöbedömningen redovisas. Resultatet av samrådet kring planförslaget redovisar kommunen sedan i en samrådsredogörelse. Om ett förverkligande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven på miljöbedömningar i miljöbalken.

De handlingar som ska finnas under detaljplaneprocessen är preliminära. För att detta ska bli tydligt bör det av de olika planhandlingarna framgå vilken status de har, det vill säga om det är fråga om samråds-, gransknings- eller antagandehandlingar. Det är också viktigt att i planhandlingarna skilja ut vad som formellt är tänkt att omfattas av ett framtida beslut och vad som önskas av eller är ambitioner med den planlagda miljön.

Plankarta

En detaljplan ska bestå av en plankarta över det område som planen omfattar och de bestämmelser i övrigt som behövs. Av plankartan ska det framgå hur planområdet delas upp för särskilda ändamål och vilka bestämmelser som gäller för olika områden. Om det behövs för att planen ska bli tydlig får regleringen av exempelvis fastighetsindelningen redovisas på en särskild plankarta.

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

Planbeskrivning

Till plankartan ska det finnas en planbeskrivning som ska innehålla de uppgifter som behövs för att planen ska kunna tolkas och genomföras. Av planbeskrivningen ska det vidare gå att utläsa vilka planeringsförutsättningar som gäller och vilket syfte planen har. I planbeskrivningen ska kommunen också ange vilka överväganden som legat till grund för planens utformning och om planen avviker från översiktsplanen. Det illustrationsmaterial som behövs för att lättare tolka planen redovisas också i planbeskrivningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 31,33 §§

Samrådsredogörelse

Resultatet av samrådet kring planförslaget ska redovisas i en samrådsredogörelse. Om detaljplanens genomförande kan antas medföra

betydande miljöpåverkan ska samrådsredogörelsen utformas så att den också uppfyller kraven i miljöbalken om miljöbedömningar.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17 §

Planeringsunderlag

Kommunen ska under samrådet även redovisa de planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget. Med planeringsunderlag menas till exempel olika typer av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, ägostruktur, befintliga planförhållanden och statistiska uppgifter.

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

Samrådsredogörelse

Resultatet av samrådet om ett detaljplaneprogram eller ett förslag till detaljplan ska redovisas i en samrådsredogörelse. Den ska i princip innehålla alla förslag och synpunkter som kommit fram under samrådets gång och kommunen ska motivera sina ställningstagande till dessa. Synpunkter som inte har tillgodosetts ska ges en tydlig motivering så att inte onödiga missförstånd uppstår. Om förverkligandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska samrådsredogörelsen utformas så att den uppfyller kraven om miljöbedömning av planer enligt miljöbalken.

De synpunkter på ett förslag till detaljplan som kommit fram under samrådet ska redovisas i en samrådsredogörelse. Där dokumenterar kommunen alla förslag och synpunkter och redovisar i vilken utsträckning kommunen avser att tillgodose dem i detaljplanen. Samrådsredogörelsen ligger till grund för och motiverar planförslaget och ska sedan finnas tillgänglig tillsammans med planförslaget vid granskningen av detaljplanen. För detaljplaner som har tagits fram med enkelt planförfarande är det tillräckligt att redovisningen av samrådet görs i kommunens granskningsutlåtande.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17 §

Om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan och detta har tagits upp i samband med samrådet ska samrådshandlingen utformas så att den uppfyller kraven om miljöbedömning av planer enligt miljöbalken.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17 §

Av samrådsredogörelsen bör särskilt framgå vilka synpunkter som inte har kunnat beaktas i planförslaget och skälen till detta. Synpunkter som kommer fram vid till exempel möten och diskussioner eller på annat sätt framförts till kommunen ska även de dokumenteras i samrådsredogörelsen. (Jfr. Prop 1985/86: 1 sid 611)

Kommunen upprättar samrådsredogörelsen

Det är kommunen som ansvarar för att samrådsredogörelsen upprättas. Detta gäller även om kommunen har anlitat en konsult för att utarbeta den.

Om kommunen anlitar konsulter är det viktigt att det inte uppstår någon jävsituation eller att offentlighetsprincipen sätts ur spel. Om till exempel allmänheten vill utnyttja sin rätt att ta del av offentliga handlingar kanske dessa inte alltid finns tillgängliga på kommunen om ärendet hanteras av en konsult. Att använda konsulter istället för egen personal ställer höga krav på kommunens förmåga att skriva avtal som innebär att svårigheter klaras ut på förhand. (Jfr Prop 1985/86:1 s 794)

Granskning av detaljplan

Efter att detaljplanen har varit ute på samråd och innan den kan antas ska den vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att kommunen ger myndigheter och sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på det slutliga planförslaget. Kommunen ska meddela berörda var planförslaget finns tillgängligt för granskning. Eventuella synpunkter på förslaget ska lämnas in skriftligen till kommunen. Efter granskningstiden ska kommunen sammanställa synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Efter det att detaljplanen har varit föremål för samråd ska förslaget finnas tillgängligt för granskning i minst tre veckor. Då visas de ändringar som samrådet om planförslaget har medfört och som arbetats in i planhandlingarna.

Granskning

Under granskningstiden ska kommunen se till att förslaget, tillsammans med samrådsredogörelsen och annat underlag, finns tillgängligt för den som vill granska det. Var förslaget hålls tillgängligt och hur länge ska framgå av en kungörelse via annons i en ortstidning och via anslag på kommunens anslagstavla.

Av kungörelsen ska det även framgå vilket område detaljplanen avser, om förslaget avviker från översiktsplanen och om någon kan behöva avstå eller upplåta mark utan ersättning. Det ska framgå att den som vill kan lämna synpunkter på förslaget under granskningstiden, till vem synpunkterna ska lämnas och att den som inte senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter kan förlora rätten att överklaga beslutet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 19 §

Kommunen ska också skicka ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och till hyresgästorganisationer. Ett sådant meddelande ska också sändas till de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. Dessutom ska kommunen skicka planförslaget och samrådsredogörelsen till länsstyrelsen och de kommuner som berörs.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 20 §

För ett detaljplaneförslag som enbart avser verksamheter som har eller ska tillståndsprövas enligt miljöbalken kan granskningsprocessen till viss del samordnas med den process som ska ske i det andra ärendet. En sådan möjlighet till samordning finns också för detaljplaneförslag som enbart gäller åtgärder som har eller ska prövas genom arbetsplan enligt väglagen eller järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 19,21,23 §§

Granskning vid enkelt planförfarande

För detaljplaner som tas fram med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens femte kapitel

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7 §

är det tillräckligt att kommunen ger bland annat länsstyrelsen och kända sakägare tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter. Granskningstiden kan göras kortare om alla berörda är överens. Någon kungörelse behövs inte vid enkelt planförfarande.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 18 §

Granskningsutlåtande

Efter granskningstiden ska kommunen sammanställa de skriftliga synpunkterna i ett granskningsutlåtande. Det ska också innehålla kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23 §

Granskningsutlåtandet eller ett meddelande om var det finns tillgängligt ska sändas till alla dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 24 §

Om granskningen medför att större ändringar måste göras i planhandlingarna krävs det en förnyad granskning.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 25 §

Länsstyrelsens roll

För länsstyrelsen finns en lagstadgad skyldighet att under granskningen yttra sig över planförslaget om det enligt länsstyrelsens bedömning finns en risk att förslaget senare kan komma att överprövas enligt bestämmelserna om tillsyn över kommunala beslut. Länsstyrelsen ska därför under granskningstiden bedöma bland annat om detaljplaneförslaget tillgodoser riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken, om miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken inte följs eller om upphävande av strandskydd sker i strid med bestämmelserna i miljöbalken.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 22 §

Granskningsutlåtande

När granskningstiden för ett planförslag löpt ut ska kommunen sammanställa de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande tillsammans med de förslag kommunen har med anledning av synpunkterna.

Granskningstiden är minst tre veckor. Under denna tid ska kommunen hålla planhandlingarna tillgängliga för granskning. Därefter ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande. Där ska kommunen redovisa de skriftliga synpunkter som inkommit till kommunen under granskningstiden och kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23 §

Granskningsutlåtandet, eller ett meddelande om var det finns tillgängligt, ska sändas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 24 §

Om det är ett stort antal personer som ska meddelas finns det vissa möjligheter att informera dem på annat sätt än genom att skicka meddelande till var och en.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 35-37 §§

Om inte granskningsutlåtandet har skickats till länsstyrelsen redan direkt efter det att utlåtandet ställts samman, finns det ett krav att kommunen ska skicka granskningsutlåtandet till länsstyrelsen tillsammans med meddelandet om att planen har antagits.

Specialfall

Om granskningsutlåtandet gäller en detaljplan som är förenlig med översiktsplanen och enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av miljöbalken, ska granskningsutlåtandet också behandla de skriftliga synpunkter som kommit in i det andra ärendet och som har betydelse för detaljplaneprovningen. Detta gäller under förutsättning att kungörandet av förslaget till detaljplan har samordnats med kungörandet av ärendet om tillståndsprövning.

Miljöbalk (1998:808) 9 kap 6 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23 §

Samma sak gäller för en detaljplan som är förenlig med översiktsplanen och enbart gäller en åtgärd som har prövats eller ska prövas genom upprättandet av en arbetsplan enligt väglagen eller en järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23 §

Antagande av detaljplan

Det är kommunens högsta beslutande organ, kommunfullmäktige, som ska anta detaljplaner. Fullmäktige kan i vissa fall delegera sin befogenhet till byggnadsnämnden eller kommunstyrelsen. Det kan ske för planer som inte är av principiell betydelse eller i övrigt inte är av större vikt, det vill säga sådana planer och framför allt ändringar av planer som är av rutinkaraktär eller av mindre intresse från allmän synpunkt. Det gäller bland annat planer som kan handläggas med enkelt planförfarande.

En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 27 §

Ett förslag till detaljplan kan medföra att någon drabbas av en viss bestämd form av skada. Kommunen får då förelägga den som drabbats av skadan att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Kommunen får inte anta detaljplanen innan tidsfristen för anmälan av anspråk har löpt ut.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 26,28 §§

Om kommunen har ansökt om att länsstyrelsen ska pröva en fråga om skyldigheten för en markägare att utan ersättning upplåta eller avstå mark eller annat utrymme, får kommunen inte anta detaljplanen innan länsstyrelsens beslut vunnit laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 28 §

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

När detaljplanen har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om detta till

- länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten
- de kommuner och regionplaneorgan som är berörda
- de kända sakägarna som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda eller som har rätt att överklaga på grund av att detaljplaneförslaget har ändrats efter granskningstiden
- de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs
- kända hyresgästorganisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen
- ideella föreningar som enligt trettonde kapitlet plan- och bygglagen får överklaga ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 12,13 §§

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 29 §

När det gäller bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, hyresgästorganisationer och ideella föreningar ska meddelande skickas under förutsättning att de senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Meddelandet ska innehålla ett protokollsutdrag med beslutet och upplysningar om vad den som vill överklaga beslutet måste göra. Till länsstyrelsen ska kommunen inte bara skicka meddelandet om att planen har antagits utan också granskningsutlåtandet. Detta gäller dock inte om granskningsutlåtandet har skickats tidigare.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 29 §

Meddelandet ska skickas till alla senast dagen efter det att justeringen av protokollet som innehåller beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 30 §

Är det ett stort antal personer som ska meddelas finns det vissa möjligheter att informera dem på annat sätt än genom att skicka meddelande till var och en.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 35-37 §§

När en detaljplan vinner laga kraft

Laga kraft är en juridisk term som innebär att en dom eller ett beslut av en domstol eller en myndighet inte längre kan överklagas. Utgångspunkten för när ett beslut om detaljplan vinner laga kraft är den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Den viktigaste följden av att ett beslut om detaljplan vinner laga kraft är att detaljplanen får genomföras. Kommunen har vissa skyldigheter i samband med att en antagen detaljplan vinner laga kraft. Bland annat ska planhandlingarna skickas till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten.

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 16 §

Men för att detaljplanen ska vinna laga kraft krävs också att länsstyrelsen har beslutat att inte på eget initiativ pröva planen. Detta beslut ska länsstyrelsen fatta inom tre veckor från det att länsstyrelsen fått ett meddelande från kommunen om antagandebeslutet.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 10 §

Kommunen är skyldig att skicka detta meddelande senast dagen efter det att justeringen av det protokoll som innehåller beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 30 §

I de fall antagandebeslutet överklagas eller länsstyrelsen beslutar att på eget initiativ överpröva kommunens antagandebeslut, vinner beslutet inte laga kraft förrän dessa ärenden är avgjorda och planen är godkänd. Vid en prövning i högre instans fastställs tidpunkten för laga kraft med utgångspunkt i när berörda fått del av den högre instansens beslut. Beslutet vinner då laga kraft tre veckor efter den tidpunkten om ingen överklagat vidare under tiden. Slutligen vinner beslutet laga kraft när möjligheterna att överklaga är uttömda och ärendet är avgjort och planen är godkänd.

Kommunens ansvar

När beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft ska kommunen anteckna detta datum på planhandlingarna.

Om den myndighet som ska pröva ett överklagande har meddelat ett förordnande om att det överklagade beslutet får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av överklagandet så ska datumet för förordnandet antecknas på planhandlingarna.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 32 §

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 17 §

Kommunen ska snarast möjligt skicka detaljplanen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, om det inte är uppenbart obehövt. Om kommunen inte kan skicka handlingarna inom två veckor ska man genast underrätta båda myndigheterna om innehållet i handlingarna. Kommunen behöver dock inte skicka handlingarna till länsstyrelsen om länsstyrelsen har rutiner för att ta del av handlingarna på annat sätt och därför har beslutat att handlingarna inte behöver skickas.

Plan- och byggförordning (2011:338) 2 kap 8 §

Kommunen ska också med en kungörelse eller med ett skriftligt meddelande underrätta de fastighetsägare som kan ha rätt till ersättning och då bland annat upplysa om att talan ska väckas inom två år från den dag då beslutet vann laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap 5 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 32 §

Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning.

Processen för detaljplan 1 januari 2015

Den 1 januari 2015 förändras processen för att ta fram en detaljplan. Intentionen med förändringarna är att planprocessen ska bli effektivare.

Bildspelet under rubriken Dokument i Relaterad information beskriver detaljplaneprocessen från den 1 januari 2015. Bildspelet förklarar förfarandena schematiskt, och de främsta förändringarna. Detta är ett första steg i Boverkets vägledning kring detaljplaneprocessen på de av Riksdagen antagna delarna av propositionen En enklare planprocess 2013/14:126. Boverket arbetar med att ta fram en mer detaljerad vägledning om detaljplaneprocessen. Det finns även en kortversion av bildspelet, som presenterades på webbseminariet den 7 oktober, att ladda ner under rubriken Dokument i Relaterad information.

Bildspelen är fria att ladda ner och använda.

Planhandlingar för detaljplan

Redan när kommunen påbörjar arbetet med en detaljplan upprättar man vissa handlingar och dokument. Vissa av dem är obligatoriska och andra kompletterande. Här ges en redovisning av vilka handlingar som kan förekomma.

För att alla berörda ska kunna bedöma detaljplanens innehåll och för att undvika missförstånd mellan dem under planprocessen behövs en redovisning med både karta och förklarande text.

Handlingar till detaljplan

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Till varje detaljplan hör en planbeskrivning som förklarar innehållet för att man ska kunna förstå detaljplanen. Planbeskrivningen ska också redogöra bland annat för hur planen ska genomföras.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 30-31 §§

Det ska även finnas en grundkarta och en fastighetsförteckning om det inte är uppenbart onödigt.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8 §

Beroende på planens omfattning och vilken process man väljer för att ta fram planen, kan det behövas ytterligare handlingar.

Plankartan

Plankartan ska visa för vilket område detaljplanen gäller. Det ska framgå hur planområdet delas upp för olika ändamål och vilka bestämmelser som gäller för de olika delområdena.

Om det blir svårt att läsa ut bestämmelserna om fastighetsindelning på plankartan kan man upprätta en särskild karta för dem. De bestämmelser som gäller anges direkt på plankartan eller i ett separat dokument. Det är viktigt att plankartan är tydlig och lättläst. Därför måste plankartans storlek anpassas i varje enskilt ärende.

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

En aktuell grundkarta behövs som underlag till plankartan. Dessutom behövs under hela planprocessen en aktuell förteckning över fastighetsägare samt kända servitut och andra rättigheter.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen ska bland annat redovisa

- planens syfte

- planeringsförutsättningarna
- plangenomförandet
- planens konsekvenser och
- om detaljplanen avviker från översiktsplanen.

Syftet med detaljplanen redovisas så tydligt att avsikten och ändamålet med planen kan förstås av alla berörda. Plangenomförandet ska beskriva de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda ska också framgå av beskrivningen. Om det i plankartan finns bestämmelser om fastighetsindelning, redovisas skälen till dessa i planbeskrivningen. Om detaljplanen avviker från vad som står i kommunens översiktsplan redovisas varför och på vilket sätt den avviker. (Jfr. prop. 2009/10:170 s. 435)

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

Plankarta

En plankarta med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som en kommun antar för att reglera användningen av mark- och vattenområden. Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter kommunen medgivit i sitt antagandebeslut.

En plankarta visar det geografiska område i kommunen som detaljplanen omfattar. En detaljplan ska bestå av en karta över det område som planen omfattar och de bestämmelser som behövs. I de fall detaljplanen innehåller bestämmelser om fastighetsindelning med mera får dessa bestämmelser redovisas på en särskild plankarta om det behövs för att planen ska bli tydlig. Att de båda plankartorna hör ihop behöver anges för att missförstånd inte ska kunna uppstå.

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

Läsbarhet

Den obligatoriska information som behövs på en plankarta är att den visar vilka bestämmelser som gäller och var de gäller. Det finns inget krav på att detaljplanebestämmelser ska redovisas på samma handling som plankartan. För varje enskild detaljplan kan kommunen välja att redovisa bestämmelserna på samma handling som plankartan eller i ett separat dokument. (prop. 2009/10:170 sid 433)

Detaljplanens omfattning

En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs. Detaljplanens syfte och det planerade genomförandet har betydelse för vilken omfattning som är lämplig att ha med på plankartan. Den ska heller inte vara mer detaljerad än vad som krävs för att uppnå syftet. Hur bebyggelsen och miljön inom planområdet kommer att se ut ska tydligt framgå av detaljplanens plankarta med tillhörande bestämmelser och beskrivning.

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

Planbeskrivning

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön framgå.

En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 31 §

Planbeskrivningen som ett samlat dokument ökar läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser för alla som ska genomföra planen. I planbeskrivningen ska bland annat de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser redovisas.

Planbeskrivningens innehåll

I planebeskrivningen ska kommunen redovisa planeringsförutsättningarna, planens syfte och hur planen är avsedd att genomföras. De överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen, exempelvis mot bakgrund av synpunkter under processen och planens konsekvenser ska också redovisas. Om planen avviker från översiktsplanen ska det framgå på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen. Planbeskrivningen ska också innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

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

Detaljplanens genomförande

Planbeskrivningens redovisning av hur planen är avsedd att genomföras ska bland annat innehålla de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det kan till exempel handla om ansvarsfördelningen mellan kommun och byggherre och övriga som har del i detaljplanens genomförande. Det är inte bara åtgärder för genomförandet som ska redovisas, utan också konsekvenserna för berörda fastighetsägare. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar.

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

(prop. 2009/10:170 s. 435)

Planens konsekvenser

Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska redovisningen av planens konsekvenser uppfylla vissa krav i miljöbalken.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 34 §

Det bör i planbeskrivningen också göras tydligt på vilket sätt miljökonsekvensbeskrivningen har påverkat detaljplanens utformning.

Även i de fall en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram bör kommunens ställningstagande när det gäller planens miljöpåverkan redovisas som en del av planens konsekvenser. (prop 2009/10:170 s. 215)

Grundkarta

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan ska det normalt finnas en grundkarta som ska innehålla den information som behövs i varje särskilt fall.

Som underlag för arbetet med att ta fram en detaljplan ska det, om det inte är uppenbart onödigt, finnas en eller flera kartor som är lämpliga för ändamålet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8 §

Grundkartan ska innehålla den information om fastighetsförhållandena med gränser och byggnader och den övriga information om planområdet som har betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs. Grundkartan är dock inte formellt sett en del av detaljplanen.

Att kartunderlaget ska vara lämpligt för ändamålet innebär att det ska anpassas till behoven i varje särskilt fall. Man behöver därför klara ut vilken information som behövs och vilka kvalitetskrav, skalor och versioner som är lämpliga för såväl planarbetet som plangenomförandet. Genom att använda samma geometriska data genom hela processen kan man undvika dubbel- och merarbete och minimera felkällorna när planen ska genomföras.

Genom att utnyttja modern teknik kan man dela upp grundkartans information i olika skikt, som sedan kan kombineras på olika sätt beroende på vilket informationsbehov som ska tillgodoses i ett visst skede av planprocessen. Förutom att vara underlag för själva plankartan kan hela eller delar av grundkartan användas för att upprätta illustrationskartor, förändringskartor, med mera. Mer information om hur kartor upprättas finns i Lantmäteriets Handbok Mät- och Kartfrågor (HMK) under rubriken På andra webbplatser i relaterad information.

Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan så att båda dokumenten redovisar samma uppdaterade fastighetsinformation. Inför kommunens beslut om antagande av detaljplanen ska alla dessa uppgifter vara aktuella.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Fastighetsförteckning

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska man normalt upprätta en fastighetsförteckning. Denna förteckning visar vilka som är sakägare i planärendet och det är därför viktigt att förteckningen är aktuell i de olika skedena av planprocessen.

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska man, om det inte är uppenbart onödigt, upprätta en fastighetsförteckning. Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. Att veta vilka som är sakägare är viktigt i samrådsskedet, i granskningsskedet och när man sänder ut underrättelser om att planen har antagits.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8 §

Av fastighetsförteckningen ska det framgå

- vilka fastigheter som är berörda, vilken berörd mark som är samfällad för flera fastigheter och vilka allmänna vattenområden som är berörda
- vilka som äger fastigheterna
- om det finns innehavare av någon annan särskild rätt till de berörda fastigheterna än bostadsrätt eller hyresrätt
- vilka gemensamhetsanläggningar som är berörda och vilka som är ägare till de fastigheter som deltar i anläggningarna.

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

Om en samfällighet, särskild rätt eller gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening, ska föreningen anges i förteckningen i stället för ägare eller innehavare.

Berörda av planen är de fastigheter som till någon del omfattas av detaljplanen, men enligt praxis även de som direkt angränsar till planområdet. Om planområdet gränsar till en gata eller väg, smalare grönstråk eller liknande räknas även fastigheter på andra sidan som berörda. Även fastigheter på större avstånd kan vara berörda om deras utnyttjande påverkas, exempelvis genom störningar från den verksamhet som ska bedrivas inom planområdet.

Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan så att båda dokumenten redovisar samma uppdaterade fastighetsinformation.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Planbestämmelser för detaljplan

Syftet med planläggning är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Genom de planbestämmelser som anges i detaljplanen blir användningen av mark- och vattenområden bindande.

I en detaljplan ska kommunen bestämma och ange gränserna för vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Efter detta väljer kommunen vilka planbestämmelser som behövs för att uppnå detaljplanens syfte. Inom respektive område kan bestämmelser anges som styr hur områdena får användas. För att reglera utformningen av områdena används egenskapsbestämmelser och för att planen ska vara möjlig att genomföra kan olika administrativa bestämmelser tillföras.

Allmänt råd för planbestämmelser

Boverket har tagit fram ett allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5 DPB 1 som börjar gälla den 2 januari 2015. Till det allmänna rådet finns också en konsekvensutredning där motiv och konsekvenser finns beskrivna. Utifrån det allmänna rådet kommer Boverket att ta fram vägledningstexter om planbestämmelser som kommer finnas på PBL kunskapsbanken.

Tolkning av äldre planbestämmelser

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 allmänna råd för tillämpningen av PBL 1987:10. För plan- och bygglagen (2010:900) finns inga tidigare allmänna råd avseende reglering i detaljplan. För tolkning av detaljplaner som tagits eller tas fram mellan den 3 november 2012 och den 2 januari 2015, då de allmänna råden börjar gälla, finns Boverkets vägledning på PBL kunskapsbanken.

Ta del av äldre handböcker i avsnittet "Regler & handböcker till äldre PBL" under rubriken På PBL kunskapsbanken i Relaterad information.

Allmänt råd för planbestämmelser från 2 januari 2015

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

[Allmänt råd BFS 2014:5 DPB 1](#)

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

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

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

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

Det allmänna rådet är indelat i åtta delar:

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

Vad händer med den befintliga vägledningen om planbestämmelser?

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

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

Konsekvensutredningen

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

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

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

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.



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.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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.

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 §

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.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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 §

punkt 1a

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

Bestämmelser ska vara tydliga

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

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

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

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

Bestämmelser kan formuleras som krav

Ett antal estetiska och tekniska bestämmelser om utformning och utförande kan kopplas till olika användningsbestämmelser. De uttrycks ofta i påbjudande

form, exempelvis att byggnader ska utföras med träpanel eller grundläggas med platta på mark.

Bestämmelser kan formuleras som begränsning

Bestämmelser om allmänna anordningar på enskild mark innebär en inskränkning för fastighetsägaren. Exempelvis att marken ska vara tillgänglig för ledningar eller allmän gång- och cykeltrafik. Det innebär en begränsning för fastighetsägaren att använda marken. Det medför dock inte automatiskt någon rätt för kommunen att ta marken i anspråk förrän servitut eller andra rättighetsupplåtelse (sådana kan skapas till exempel genom avtal) har tillkommit.

Bestämmelser kan förbjuda

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

Bestämmelser kan gälla hela planområdet

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

Bestämmelser kan vara kopplade till villkor

För att uppnå avsedd helhet kan bestämmelserna kompletteras med särskilda villkor som kopplas till bygglov. 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.

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](#)

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.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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 §

Planbestämmelsernas verkan

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

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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

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

Planbestämmelser verkar först när en åtgärd utförs

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

Bestämmelser kan vara ersättningsgrundande

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

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

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

Planbestämmelser som saknar lagstöd

En planbestämmelse som saknar stöd i plan- och bygglagen får inte användas.

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

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

Liten avvikelse

Grundprincipen är att bestämmelserna i detaljplanen ska följas. Byggnadsnämnden kan dock medge en liten avvikelse från detaljplan, tidigare kallad mindre avvikelse. Avvikelsen måste dock vara förenlig med planens syfte. Som liten avvikelse kan till exempel räknas en något överskriden byggnadshöjd, men inte annan markanvändning än den avsedda. För att byggnadsnämnden ska kunna lämna lov till annan markanvändning krävs att detaljplanen först ersätts eller ändras.

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

Prop. [1989/90:37](#) sid 51 ff

Prop. [2009/10:170](#) sid 289 ff

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.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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

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

Planbestämmelser som saknar stöd i lagen

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

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

Krav på vidare utredningar

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

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

Krav på ytterligare prövningar

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

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

Prövningen är beroende av någon annan

Även bestämmelser där prövningen blir beroende av någon annan myndighets eller organisations bedömning, till exempel en antikvarisk myndighet, eller behöver medgivande av granne saknar lagstöd.

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

Villkor för lov

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

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

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

Otillåtna krav på lovplikt

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

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

Exempel på planbestämmelse som saknar lagstöd: Bygglov krävs även för skärmtak under 15 m².

Läs mer om ändrad lovplikt i delen Administrativa bestämmelser under rubriken [Ändrad lovplikt](#).

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 bygplats 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. Om kommunen ska styra upplåtelseformer måste det ske i någon form av avtal, exempelvis exploateringsavtal eller köpeavtal.

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. Vissa hänvisningar kan dock göras för att en bestämmelse inte ska bli alltför omfattande, men då till en begränsad del av ett dokument. Formuleringarna i det hänvisade dokumentet måste då också uppfylla lagens krav på tydlighet. Det är ofta lämpligt att föra in informationen som bestämmelsen hänvisar till i planbeskrivningen eftersom den alltid följer planen och detta gör den lätt att hitta när planen ska tolkas. Detta är viktigt eftersom planer ofta har lång användningstid, då tolkning ofta kan ske flera årtionden efter planens upprättande.

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

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.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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.

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

Planbestämmelserna bör skrivas på samma handling som plankartan och med beteckningar som hänvisning. Det garanterar att bestämmelserna alltid finns med och gör detaljplanen lätt att läsa. Planbestämmelserna kan i vissa situationer 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.

Beteckningssystemet

Det beteckningssystem som tagits fram är beprövat och innehåller en gemensam stomme med möjligheter till variationer. Systemet har successivt utvecklats för att anpassas till aktuella förhållanden. Boverket rekommenderar att det beteckningssystem som finns i PBL Kunskapsbanken används. Detta system ska ses som ett underlag för Boverkets fortsatta arbete med allmänna

råd som bland annat kommer att innebära konsekvensbeskrivning och remissomgång. Beteckningarna samordnas med de olika typerna av planbestämmelser på följande sätt:

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

Planbestämmelser kan också gälla för hela planområdet och skrivs då utan beteckning.

Vid precisering av användningen kompletteras de versala bokstäverna med ett index. Till exempel L_1 , där L står för odling och $_1$ specificerar detta till exempelvis kolonilotter. Även de gemena bokstäverna förses med index för att täcka önskade bestämmelsevarianter. Till exempel q_1 , där q är en skyddsbestämmelse och $_1$ står för att byggnaden inte får rivs. Indexetal bör i varje enskild plan vara löpande och börja med 1.

Exempel:

BH_1 Bostäder med handel i bottenvåningen

Tillfällig användning betecknas genom tillägg av användningsbeteckning inom klammer.

Exempel:

PARK
[E_1] Anlagd park, dessförinnan upplag för järnvägsbyggnad fram till....

BUSSGATA	Buss- (och taxi-) trafik	för buss i linjetrafik och eventuellt för taxi. Hållplatser med väderskydd bör anges. Ett område (ofta gata eller torg) där all trafik sker på de gåendes villkor. Fordon, även cyklar, får inte köra fortare än gångfart, föraren har väjningsplikt mot gående och fordon får bara parkeras på särskilt anordnade parkeringsplatser.	Ofärgad
GÅNGFARTS-OMRÅDE	Gångfartsgata/område	Avsedd främst för gångtrafik.	Ofärgad
GÅGATA	Gångtrafik	Avsedd för gång-, cykel- och mopedtrafik.	Ofärgad
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedväg	Avsedd för parkering av alla slag av fordon, men kan också preciseras till exempelvis turistbussar.	Ofärgad
P-PLATS	Parkering	Inrymmer alla slag av parkanläggningar, dvs. gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, scener och kiosker mm. Begreppet park förutsätter parkskötsel efter ortens sed.	Ofärgad
PARK	Anlagd park	Grönområde som inte sköts mer än viss städning. Kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motionslingor mm, men förutsätter inte detta.	Grön
NATUR	Naturområde	Fordonstrafik kan i mycket begränsad utsträckning inrymmas på naturmark, till exempel för att nå en viss anläggning. Inrymmer skyddsanordningar som bullervall, bullerplank, och tät plantering, liksom vägar för	Grön

SKYDD	Område som skyddar mot störning	gång-, cykel- och mopedtrafik, men inte för annan motorfordons-trafik. Området förutsätts få en skötsel anpassad efter läget, utformningen och ortens sed.	Grön
LEDNING	Område för ledning	Inrymmer kiosker och serveringar, torghandel, kollektivtrafik med hållplatsskydd samt parkeringsplatser.	Grön
TORG	Gångtrafik, handel och publik verksamhet		Ofärgad
SALUTORG	Torghandelsplats		Ofärgad
BUSSTORG	Busshållplatser med personal- och passagerarutrymmen		Ofärgad
LEK	Anlagd lekplats		Grön
BOLL	Anlagd bollplan		Grön
HUND	Rastplats för hundar		Grön
RID	Ridväg		Grön

Användning av kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar	Färg
B	Bostäder	Alla typer av permanenta bostäder, även särskilda boendeformer	Gul
C	Centrum	Även samlingslokaler	Brun
D	Vård	Öppen och slutet sjuk- eller kriminalvård	Röd
E	Tekniska anläggningar	Energi, tele, VA	Blågrå
F	Flygtrafik	Flygfält, terminal	Grå
G	Fordonsservice	Bensin, reparation, uppställning	Grå
H	Handel	Detaljhandel	Brun
J	Industri	Tillverkning, materialhantering	Blågrå
K	Kontor	Även konferenslokal	Brun



L	Odling och djurhållning	Jordbruk, trädgårds- och koloniodling, kennel, stall och annan djurhållning	Ljusgrön
M	Begravning	Minneslund, begravningsplats, krematorium	Lila
N	Friluftsliv och camping	Friluftsliv, camping	Mörkgrön
P	Parkering	Markparkering, P-hus, garage	Grå
R	Kultur och fritid	Museum, nöjesparker, idrottsanläggningar, hotell	Rosa
S	Skola	Förskola, skola, högre utbildning	Röd
T	Trafik	Järnväg, buss, taxi med mera	Grå
U	Lager	Även partihandel, upplag	Blågrå
V	Hamn	Kajer, lager, utfyllnader, kanaler	Grå

Användning av vattenområde

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar	Färg
W	Vattenområde	Precisering görs genom tillägg av ytterligare versal ur markanvändningslistan över kvartersmark eventuellt med indexsiffra. Samma avgränsningar gäller då som för motsvarande verksamheter på land.	Blå

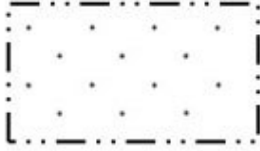
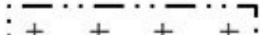
Egenskapsbestämmelser


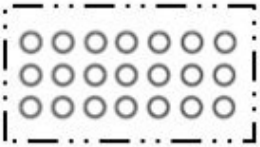
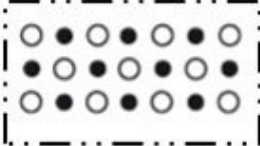
Egenskapsbestämmelser för utformning av allmänna platser





Beteckning	Exempel på bestämmelse
+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
r 00	Minsta vertikalradie
	Största lutning (på plankartan pekar pilen åt det håll som marken stiger uppåt)
	Breddmått i meter








	(måttkedja)
hinder	Farthinder (typ anges)
tunnel	Gångtunnel
gång	Gångväg
skoter	Snöskoterled
kiosk	Plats för kiosk
lek	Lekplats
vall +00	Bullervall med en höjd av ... meter över grundkartans nollplan
hpl	Hållplats med väderskydd
allé	Planterade träd i två rader
gräs	Marken ska vara gräsbevuxen
äng	Äng; får inte planteras eller gödslas
våtmark	Naturlig/anlagd våtmark för rening av dagvatten
dike	Dike för avledning av dagvatten
grus	Befintlig markbeläggning med grus ska bibehållas
gatsten	Befintlig markbeläggning med gatsten/kullersten ska behållas
skog	Ekskogen ska bibehållas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Beteckning	Exempel på bestämmelse
Utnyttjandegrad	e 00	Största bruttoarea/byggnadsarea/bruksarea i m ²
Prickmark		Byggnad får inte uppföras
		Marken får med

Korsmark		undantag av uthus och garage inte förses med byggnader
Ringmark		Marken får byggas under (över) med körbart bjälklag
Ringprickad		Marken får byggas under (över) med ett bjälklag som planteras
Markreservat	x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik
	z	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik
	t	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig vägtrafiktunnel
	h	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar
	c	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga anläggningar för elektronisk kommunikation
Gemensamhetsanläggningar	u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
	l	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning
	g	Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för ändamål

Fastighetsstorlek	d	Minsta/största storlek på fastighet är ... m ²
Mark och vegetation	+0,0	Föreskriven höjd över nollplan
Utfart och stängsel	n1	Träd får inte fällas
		Körbar förbindelse får inte anordnas Stängsel utan öppning ska finnas
Placering	P1	Byggnader ska placeras minst ... meter från tomtgräns
	P2	Nya byggnader placeras parallellt med befintlig huvudbyggnad
	P3	Uthus/anläggningar etc. ska placeras i tomtgräns mot ...
Utformning och omfattning	II	Högsta antal våningar
	II-IV	Lägsta och högsta antal våningar
	radhus	Endast radhus
	entréer	Entréer ska placeras mot ...
	v ₁	Vind får inte inredas (till ...)
	v ₂	Minsta antal lägenheter ska vara...
	v ₃	Fasad mot öster ska utföras utan fönster
Utseende	v ₄	Nivå på färdigt golv ska vara minst... och max.... över nollplan
	f ₁	Balkonger får inte anordnas mot gata ...
	f ₂	Taket ska vara av svart plåt
	Höjd på byggnader	
		Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
		Högsta totalhöjd i meter

			Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
			Högsta nockhöjd i meter
			Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
			Minsta respektive största taklutning i grader
Byggnadsteknik	b ₁		Grundläggning endast på pålar till fast botten
	b ₂		Fönster får anordnas i brandmur
	b ₃		Fasaden ska dämpa minst ... dB(A)
			Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet
			Största djup i meter för dränerande ingrepp
			Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp
Skydds-bestämmelser och rivningsförbud	q ₁		Byggnaden får inte rivas
	q ₂		Befintliga ... (detaljer) ska bevaras
	q ₃		Växtligheten ska bevaras och skötas enligt vad som preciseras i planbeskrivningens avsnitt om ...
Varsamhet	k ₁		Fasader ska vara locklistpanel målad med faluröd slamfärg
	k ₂		Taktäckning ska vara rött lertegel
	k ₃		Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga
Skydd mot störningar	plank		Bullerplank ska anordnas till en höjd

	av ... meter
vall	Skyddsvall ska anordnas till en höjd av.....meter
00 dB(A)	Högsta tillåtna bullemnivå (ekvivalent för dygn) från omgivande verksamheter
m ₁	Bullemnivån vid fastighetsgräns får inte överstiga ... dB(A)

Administrativa bestämmelser

Administrativ bestämmelse	Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
Huvud-mannaskap		Kommunen är huvudman för allmän plats	Om bestämmelsen om huvudmannaskap gäller hela planområdet behövs ingen beteckning.
	a ₁	Kommunen är inte huvudman för allmän plats	Om huvudmannaskapet är olika för olika delar av planområdet betecknas bestämmelser om huvudmannaskap med bokstaven a, kompletterat med index.
Genom-förandetid		Genomförandetiden är X (5-15) år från det datum detaljplanen vinner laga kraft	Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning.
	a ₁	Genomförandetiden är X (5-15) år från det datum detaljplanen vinner laga kraft	Om det är olika genomförandetider på olika delar av planen betecknas det med bokstaven a, kompletterat med index.
			Administrativa

Ändrad lovplikt	a ₁	Bygglov/Mark- lov/Rivningslov krävs inte/även för...	bestämmelser som styr ändrad lovplikt betecknas med a kompletterat med index.
Villkor för lov	a ₁	Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän: – (angiven) anläggning kommit till stånd – (angiven) byggnad rivits/ändrats/ flyttats – utfarten ändrats så att ... – markens lämplighet har säkerställts genom...	Administrativa bestämmelser som styr ändrad lovplikt eller villkor för lov betecknas med a kompletterat med index.
Fastighets- indelning - indelning i fastigheter	— ◊ — ◊ —	Fastighets- indelningsgräns för fastigheter som ska bildas	Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter regleras genom en fastighets- indelningsgräns. Bestämmelser för rättighets- områden, som servitut, ledningsrätt och gemensamhets- anläggningar, betecknas med bokstaven a med index och avgränsas med administrativa gränser. Beslutet att upphäva strandskyddet anges i
Fastighets- indelning - rättighets-områden	a ₁ a ₂ a ₃	Servitut avseende... Ledningsrätt för... Gemensamhets- anläggning för...	

Upphävande av
strandskydd

a₁

Strandskyddet är
upphävt

detaljplanen
genom en
administrativ
bestämmelse och
avgränsas på
plankartan med
administrativ linje.


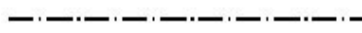



Gränsbeteckningar

En planbestämmelse anger vad som gäller inom ett visst område på plankartan. Dessa områden avgränsas av olika typer av gränsbeteckningar.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Det är viktigt att de gränser som avgränsar planbestämmelser i en detaljplan är tydliga och skiljer sig från varandra, illustrationslinjer och från grundkartans gränser. Boverket rekommenderar att de gränsbeteckningar som redovisas här i PBL Kunskapsbanken används.

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Fastighetsindelingsgräns

Linjebreddens väljs så att kartbilden som helhet blir tydlig. Boverket rekommenderar att tidigare gällande gränser inte redovisas i planer, om det inte är avgörande för förståelsen av planen.

Planområdesgräns

Planområdesgränsen begränsar det område som detaljplanen utgör på kartan.

Exempel:

 Planområdesgräns

På plankartan bör planområdesgränsen, liksom de övriga gränserna, alltid ritas ut i sitt exakta läge.

Användningsgräns

Av en detaljplan ska det framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark, allmän plats och vattenområden. Områden med olika användning avgränsas med användningsgränser. Användningsgränser gäller till

planområdesgräns eller till annan användningsgräns.

Läs mer om användningsbestämmelser i delarna om [Användning av allmän plats](#), [Användning av kvartersmark](#) och [Användning av vattenområden](#).

Exempel:

----- Användningsgräns

Egenskapsgräns

Inom användningsområdena kan detaljplanen ange egenskapsbestämmelser som avgränsas med egenskapsgränser. En egenskapsgräns gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan egenskapsgräns.

Läs mer om egenskapsbestämmelser i delen [Egenskapsbestämmelser](#).

Exempel:

..... Egenskapsgräns

Administrativ gräns

Ett område inom planen som omfattas av administrativa bestämmelser avgränsas med administrativa gränser. En administrativ gräns gäller fram till planområdesgräns, användningsgräns eller en annan administrativ gräns.

Läs mer om administrativa bestämmelser i delen [Administrativa bestämmelser](#).

Exempel:

— + — + — + — Administrativ gräns

Fastighetsindelningsgräns

I detaljplan kan fastighetsindelningsbestämmelser anges som gränser. Dessa gäller i sitt exakta läge. Fastighetsindelningsgränser är oberoende av andra plangränserns hierarki och gäller fram till planområdesgräns.

Fastighetsindelningsgränser kan därför korsa alla typer av gränser utan att det får någon inverkan på planen. Om en fastighetsindelningsgräns sammanfaller med någon annan gränstyp ritas den ut ovanpå den andra gränsen.

En plankarta innehåller ofta en stor mängd information. Om planen även ska reglera fastighetsindelningen kan det vara svårt att tillräckligt tydligt redovisa dessa på plankartan. Om det behövs bör därför fastighetsindelningsgränserna redovisas på en särskild plankarta.

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

—+ ··· + ··· + ··· + Egenskapsgräns och administrativ gräns

Fastighetsindelingsgränser är oberoende av denna hierarki och gäller fram till planområdesgräns. Fastighetsindelingsgränser kan därför korsa alla typer av gränser utan att det får någon inverkan på planen. Om en fastighetsindelingsgräns sammanfaller med någon annan gränstyp ritas den ut ovanpå den andra gränsen. För att plankartan inte ska bli för otydlig bör fastighetsindelingsbestämmelser, utom i de enklaste fallen, ritas på en egen karta.

Exempel:

—◇ ··· ◇ ··· ◇ ··· ◇ Fastighetsindelingsgräns och egenskapsgräns
—◇ + ◇ + ◇ + ◇ Fastighetsindelingsgräns och administrativ gräns
—◇ ··· + ··· ◇ ··· + Fastighetsindelingsgräns, egenskapsgräns och administrativ gräns
—◇ —··— ◇ —··— ◇ —··— ◇ Fastighetsindelingsgräns och användningsgräns

Exempel på del av plankarta med gränsbeteckningar:



Användning av allmän plats

Med allmän plats avses i plan- och bygglagen ett område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för enskild verksamhet. Användningen av de allmänna platserna ska redovisas i detaljplanen om kommunen är huvudman.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Om det finns särskilda skäl kan även annan än kommunen vara huvudman. Detta ska då anges i detaljplanen.

Läs mer om huvudmannaskap under "Administrativa bestämmelser".

Användning ska anges vid kommunalt huvudmannaskap

Om kommunen är huvudman ska användning av allmänna platser alltid redovisas. Om kommunen inte är huvudman får användningen anges vid behov.

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

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

Det finns två olika skäl till att användning av allmän plats ska anges. Det första är att allmänheten har rätt att få veta vilken miljö planen garanterar. Det andra är att det behöver ges utgångspunkter för beräkning och fördelning av kostnader för anläggning och drift. Själva standarden/ kostnadsnivån på de allmänna platserna bör kunna utläsas av planens användningsbestämmelser och av ytorna. Standarden kan ytterligare preciseras med utformningsbestämmelser och i planbeskrivningen.

Läs mer om utformningsbestämmelser för allmänna platser under "Egenskapsbestämmelser".

Ägande och ansvar

Allmän platsmark kan inte överföras till kvartersmark och enskilt ägande utan en detaljplaneändring.

Är huvudmannskapet kommunalt har kommunen rätt att lösa in marken för allmän platsmark. Kommunen har även skyldighet att lösa in marken om markägaren begär det. Kommunen ansvarar för att dessa områden 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 §

Om kommunen inte är huvudman för en allmän plats är det normalt en samfällighetsförening, som består av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.

Ge störande anläggningar en egen användning

Anläggningar som kan bli störande för omgivningen, till exempel stora kvarterslekplatser, bollplaner med belysningsmaster och annat, bör ges en egen användningsbestämmelse. På så sätt får omgivningen reda på vad som planeras.

Olika användning i skilda plan

Om två eller flera slag av allmänna platser överlagrar varandra måste det avgöras vilken användning som är den dominerande. Övriga användningar ses då som utformningsåtgärder. Till exempel betecknas en gångbro över park som anlagd park utformad med gångbro på visst ställe. Detsamma gäller tunnel under park. En vägbro över park betecknas som gata utformad som viadukt.

Beteckningar och bestämmelser

En allmän plats är avsedd endast för den användning som bestämmelserna anger. Vid tillämpningen är det viktigt att beakta syftet med och följderna av dessa bestämmelser.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

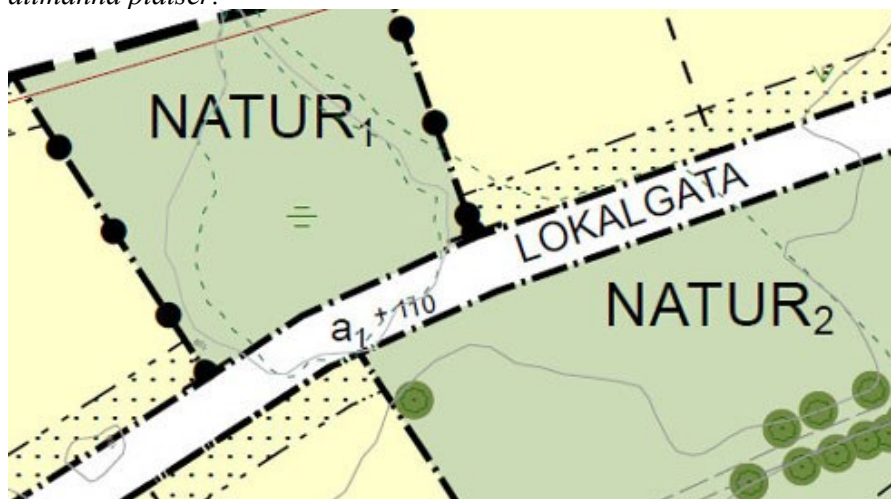
Beteckningar	Bestämmelse	Kommentar	Färg
GENOMFART	Genomfartstrafik	Avsedd främst för långväga trafik genom en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.	Ofärgad
		Avsedd främst för	

INFART	Infartstrafik	långväga trafik till och från en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.	Ofärgad
HUVUDGATA	Trafik mellan områden	Avsedd främst för trafik mellan olika områden inom en tätort. Alla trafikslag.	Ofärgad
LOKALGATA	Lokaltrafik	Avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag.	Ofärgad
INDUSTRIGATA	Industritrafik	Lokalgata inom ett industriområde	Ofärgad
BUSSGATA	Buss- (och taxi-)trafik	Lokalgata enbart avsedd för buss i linjetrafik och eventuellt för taxi. Hållplatser med väderskydd bör anges.	Ofärgad
GÅNGFARTSOMRÅDE	Gångfartsgata/område	Ett område (ofta gata eller torg) där all trafik sker på de gåendes villkor. Fordon, även cyklar, får inte köra fortare än gångfart, föraren har väjningsplikt mot gående och fordon får bara parkeras på särskilt anordnade parkeringsplatser.	Ofärgad
GÅGATA	Gångtrafik	Avsedd främst för gångtrafik.	Ofärgad
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedväg	Avsedd för gång-, cykel- och mopedtrafik.	Ofärgad
P-PLATS	Parkering	Avsedd för parkering av alla slag av fordon, men kan också preciseras till exempelvis	Ofärgad

		turistbussar.	
PARK	Anlagd park	Inrymmer alla slag av parkanläggningar, dvs. gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, scener och kiosker mm. Begreppet park förutsätter parkskötsel efter ortens sed.	Grön
NATUR	Naturområde	Grönområde som inte sköts mer än viss städning. Kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motions slingor mm, men förutsätter inte detta. Fordonstrafik kan i mycket begränsad utsträckning inrymmas på naturmark, till exempel för att nå en viss anläggning.	Grön
SKYDD	Område som skyddas mot störning	Inrymmer skyddsanordningar som bullervall, bullerplank, och tät plantering, liksom vägar för gång-, cykel- och mopedtrafik, men inte för annan motorfordonstrafik. Området förutsätts få en skötsel anpassad efter läget, utformningen och ortens sed.	Grön
LEDNING	Område för ledning	Inrymmer kiosker	Grön

TORG	Gångtrafik, handel och publik verksamhet	och serveringar, torghandel, kollektivtrafik med hållplatsskydd samt parkeringsplatser.	Ofärgad
SALUTORG	Torghandelsplats		Ofärgad
BUSSTORG	Busshållplatser med personal- och passagerarutrymmen		Ofärgad
LEK	Anlagd lekplats		Grön
BOLL	Anlagd bollplan		Grön
HUND	Rastplats för hundar		Grön
RID	Ridväg		Grön

Exempel på del av plankarta med bestämmelser om användning av allmänna platser:



Trafikområde

Trafikområden är samlingsnamnet för de olika användningar av allmän plats som har med trafik att göra. Dessa är Genomfart, Infart, Huvudgata, Lokalgata, Industrigata, Bussgata, Gångfartsområde, GCM-väg, Gågata och P-plats.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Krav på trafiksäkerhet, trygghet, god stadsbild samt minimering av avgaser och bullerstörningar har skapat ett behov av att beskriva trafiksystemets allmänna förutsättningar och en gatas funktion. Gatans trafikfunktion, tillgängligt gaturum och den omgivande bebyggelsens användning, som till exempel bostäder, skolor eller affärscentra, ger förutsättningar för att bedöma och bestämma typen av trafikområde. Eventuella särskilda åtgärder för hastighetsdämpning, trafikslag (bil-, gång-, cykel-, kollektivtrafik med flera) eller tidsbegränsning av trafik regleras bäst i den lokala trafikförordningen.

Vad ingår i ändamålen

Genomfart, Infart och Huvudgata ingår i det sammanhängande huvudnätet med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde, få tomtutfarter och normalt särskilda gång- och cykelbanor. Utformningen bör medge hög hastighet utan att säkerheten äventyras. Att ordna gatuparkering på dessa gatutyper är vanligtvis olämpligt.

Lokalgata, Industrigata och Bussgata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många tomtutfarter och normalt cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet och hög säkerhet. Gatumarkens eventuella användning för parkering beslutas genom lokala trafikföreskrifter.

Gångfartsområde och gågata utgör fotgängarområden. GCM-väg tillåter förutom fotgängare även cyklister och mopedtrafik.

För alla nio gatutyperna gäller att bestämmelserna inrymmer de vanliga arrangemangen av trafikordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, kiosker med mera. I känsligare miljöer, till exempel i centrumlägen eller i nära anslutning till bostäder, bör läget för exempelvis hållplatsskydd, kiosker och toaletter bestämmas i planen.

P-plats

För parkering av alla slags fordon på allmän plats kan redovisning ske med ett särskilt ändamål, P-PLATS. I allmänhet får parkering av fordon också

anordnas inom trafikområden, med så kallad gatuparkering. Det är också möjligt att med en egenskapsbestämmelse definiera område för parkering inom dessa ändamål genom avgränsning med egenskapsgränser och med funktionen parkering specificerad med gemener i klartext. Det är dock sällan som det anses nödvändigt, behändigt eller ens lämpligt att göra så. Parkering på allmän plats för vilken kommunen är huvudman kan i princip endast upplåtas på kortare tid, och det är därför inte möjligt att bilda rättigheter för fastigheters enskilda användning, till exempel servitut eller gemensamhetsanläggning, för detta på sådan mark.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet anges med versaler och vid en färgläggning av detaljplanen lämnas området omålat.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd
GENOMFART	Genomfartstrafik	Avsedd främst för långväga trafik genom en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.
INFART	Infartstrafik	Avsedd främst för långväga trafik till och från en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.
HUVUDGATA	Trafik mellan områden	Avsedd främst för trafik mellan olika områden i en tätort. Alla trafikslag.
LOKALGATA	Lokaltrafik	Avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag.
INDUSTRIGATA	Industritrafik	Lokalgata inom ett industriområde.
BUSSGATA	Buss- (och taxi-)trafik	Lokalgata enbart avsedd för buss i linjetrafik och eventuellt för taxi. Hållplatser med väderskydd bör anges.
GÅNGFARTS-OMRÅDE	Gångfartsgata/område	Ett område (ofta gata eller torg) där all trafik sker på de gåendes villkor och fordon får bara parkeras på särskilt anordnade parkeringsplatser.
GÅGATA	Gångtrafik	Avsedd främst för gångtrafik.
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedtrafik	Avsedd för gång-, cykel- och mopedtrafik.
P-PLATS	Parkering	Avsedd för parkering av alla slag av fordon, men kan också preciseras exempelvis till att avse turistbussar.

Utformning

Mer detaljerade utformningsbestämmelser inom området, som till exempel bredd på körbanor, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar, plantering och belysning, kan kommunen reglera med egenskapsbestämmelser.

Det är viktigt att tänka på att ge användningsområdet tillräckligt med utrymme så att hela vägområdet med dess funktioner rymms.

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

Läs mer om utformning under "Egenskapsbestämmelser".

Styr inte mer än nödvändigt

Sådant som går att styra på annat sätt, till exempel med lokala trafikföreskrifter, bör ej regleras i en detaljplan. Planbestämmelser om till exempel hastighet och trafikbegränsningar är därför olämpliga att använda.

Park

Med park menas ett grönområde som åtminstone till viss del är anlagd och kräver skötsel.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Park inrymmer alla gängse slag av parkanläggningar. Parkeringsplatser för besökare till parken kan ingå, men placeringen bör avgränsas på plankartan. Begreppet "park" förutsätter parkskötsel efter ortens sed. Allmän platsmark får enbart tillfälligtvis upplåtas för enskilt ändamål, till exempel för en konsert i en park. Till park hör också gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, bollplaner och scener, kiosker med mera. Kommunen kan genom planbestämmelse i detaljplan avsätta plats i parker på allmän platsmark för odlingslotter.

Jmf. [Prop. 1985/86:1](#) s. 564 ff

Vad ingår inte i ändamålet

Allmän platsmark får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för enskilt ändamål.

Ge störande anläggningar en egen användning

Anläggningar som kan bli störande för omgivningen, till exempel stora kvarters- och bygglekplatser liksom stora bollplaner med belysningsmaster och annat, bör tydligt anges i planen och ges en egen användningsbestämmelse.

Viktigt att syftet är tydligt

Det förekommer att kommuner redovisar grönområden som GRÖNOMRÅDE i planer. Denna beteckning är otydlig och ur förvaltningssynpunkt är det oklart vilken ambitionsnivå som gäller för ett sådant område; är det PARK eller NATUR? För att motivera kostnader är det viktigt att syftet och ambitionsnivån framgår av planen.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet PARK anges med versaler och ges vid en färgläggning av detaljplanen grön färg.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL

kunskapsbanken används.

Exempel:

PARK Anlagd park

Utformning

Mer detaljerade utformningsbestämmelser, som till exempel viss plantering, belysning, beläggning och plats för uteservering, inom området kan kommunen reglera med egenskapsbestämmelser.

Begreppen "hänsyn och varsamhet" är inte tillämpliga på parker eller andra allmänna platser såsom förhållandet är vad gäller bebyggelse. Däremot får kommunen, för sådan allmän plats som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, meddela skyddsbestämmelser. Dessa kan preciseras i den utsträckning som behövs, till exempel genom att föreskriva viss skötsel.

Läs mer om utformning "Egenskapsbestämmelser".

Natur

Med natur menas icke anlagda friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

En vanlig form av detaljplanlagd natur är små skogsområden som lämnas mellan bostadsområden för bostadsnära grönområden. En annan vanligt förekommande form är stråk av natur mellan kvartersmark, ofta för att fungera som släpp ut i större naturområden eller som skydd för befintlig bebyggelse. Natur kan även innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

Natur kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motionsslingor etc. Fordonstrafik kan i mycket begränsad utsträckning inrymmas på naturmark, till exempel för att nå en viss anläggning.

Med en bestämmelse om natur i detaljplanen kan kommunen säkerställa att ett område bibehålls som natur och inte bebyggs med annat. Detta innebär en säkerhet för omkringboende. Att ett område får bestämmelsen natur innebär dock inte att naturen måste bevaras som den var när planen vann laga kraft utan området får skötas som natur enligt skötselplan eller ortens sed, vilket ibland innebär röjning och avverkning. För att säkerställa att till exempel träd inte tas ned måste utformningsbestämmelser föras in i planen.

Läs mer om utformning "Egenskapsbestämmelser".

Vad ingår inte i ändamålet

Allmän platsmark får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för enskilt ändamål. Natur sköts inte mer än enligt skötselplan eller viss städning.

Viktigt att syftet är tydligt

Det förekommer att planförfattare redovisar grönområden som GRÖNOMRÅDE i planer. Denna beteckning är otydlig och ur förvaltningssynpunkt är det oklart vilken ambitionsnivå som gäller för ett sådant område; är det PARK eller NATUR? För att motivera kostnader är det viktigt att syftet och ambitionsnivån framgår av planen.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet NATUR anges med versaler och ges vid en färgläggning av detaljplanen grön färg.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

NATUR Naturområde

Utformning

Mer detaljerade utformningsbestämmelser inom området kan kommunen reglera med egenskapsbestämmelser.

Begreppen "hänsyn och varsamhet" är inte tillämpliga på naturområden eller andra allmänna platser såsom förhållandet är vad gäller bebyggelse. Däremot får kommunen, för sådan allmän plats som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, meddela skyddsbestämmelser. Dessa kan preciseras i den utsträckning som behövs, till exempel genom att föreskriva viss skötsel.

Läs mer om utformning under "Egenskapsbestämmelser".

Torg

Begreppet TORG är vanligen tillräckligt som benämning i detaljplan. Någon gång kan en precisering som till exempel salutorg eller busstorg behöva göras.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Ändamålet TORG inrymmer kiosker och serveringar, torghandel, kollektivtrafik med hållplatsskydd samt parkeringsplatser. Om någon av dessa funktioner ska ha en dominerande omfattning eller om torgets utformning så motiverar bör användningen preciseras.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet TORG anges med versaler och vid en färgläggning av detaljplanen lämnas området omålat. Vid precisering används TORG med versaler kombinerat med preciseringen i versaler.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

TORG Gångtrafik, handel och publik verksamhet

SALUTORG Torghandel

BUSSTORG Busshållplatser med personal- och passagerarutrymmen

Utformning

Mer detaljerade utformningskrav inom området kan kommunen reglera med egenskapsbestämmelser.

Läs mer om utformning "Egenskapsbestämmelser".

Skydd

Användningen SKYDD anger område som skyddar mot störning.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Ändamålet SKYDD inrymmer skyddsanordningar som plank, staket, bullerplank, bullervall och tät plantering. Även vägar för gång-, cykel- och mopedtrafik kan rymmas på områden utlagda som skydd.

Vad ingår inte i ändamålet

Vägar för motorfordonstrafik inryms inte i ändamålet SKYDD.

Skötsel

Området förutsätts få en skötsel anpassad efter läget, utformningen och ortens sed.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet SKYDD anges med versaler och ges vid färgläggning av detaljplanen grön färg.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

SKYDD Område som skyddar mot störning

Utformning

Mer detaljerade utformningskrav inom området kan kommunen reglera med egenskapsbestämmelser.

Läs mer om utformning under "Egenskapsbestämmelser".

Övriga allmänna platser

Övriga allmänna platser är samlingsnamnet för de olika användningar av allmän plats som inte ryms inom de vanligaste användningarna.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålen

Ibland krävs en precisering och särredovisning av ändamålet på ett område som är allmän plats och inte ryms inom de vanligaste användningarna. Det kan till exempel vara anläggningar med särskild omgivningspåverkan där huvudändamålet till exempel är en anlagd skateboardpark, lekplats, anlagd bollplan, rastplats för hundar eller ridväg. Område för ledningar kan läggas ut som allmän platsmark om det finns behov. Graden av precisering bör anpassas till förutsättningarna i det enskilda fallet.

Vad ingår inte i ändamålet

Allmän platsmark får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för enskilt ändamål.

Lekparker med inträdesavgift bör redovisas som kvartersmark med ett eget ändamål. De flesta sådana parker drivs kommersiellt och marken bör då vara enskild.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet anges med versaler och ges vid en färgläggning av detaljplanen grön färg.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

LEK	Anlagd lekplats
BOLL	Anlagd bollplan
HUND	Rastplats för hundar
RID	Ridväg
LEDNING	Luftledning

Utformning

Mer detaljerade utformningskrav området kan kommunen lägga fast med egenskapsbestämmelser.

Begreppen "hänsyn och varsamhet" är inte tillämpliga på parker eller andra allmänna platser såsom förhållandet är vad gäller bebyggelse. Däremot får kommunen, för sådan allmän plats som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, meddela skyddsbestämmelser. Dessa kan preciseras i den utsträckning som behövs, till exempel genom att föreskriva viss skötsel.

Läs mer om utformning under "Egenskapsbestämmelser".

Användning av kvartersmark

Med kvartersmark menas all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det framgå vilken användning som är tillåten inom all kvartersmark.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Oftast räcker det att redovisa användningen men preciseringar och detaljeringar av användningen kan göras vid behov.

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

Vissa verksamheter kan förekomma inom flera kategorier. Avgörande vid valet av bestämmelse och beteckning för en tilltänkt verksamhet är karaktär och omfattning.

Precisering och kombinationer av flera olika användningar

Markanvändningen kan preciseras genom avgränsning, till exempel som radhus inom huvudändamålet bostäder. Det går också att göra en uppdelning av huvudändamålet på olika delområden, vilket kan vara lämpligt då det finns många berörda och ett behov av att närmare avgränsa störningar och andra omgivningseffekter. Det kan till exempel gälla i industriområden, där det kan finnas behov av att precisera användningen till olika typer av industri i olika delar av planområdet. Även användningen av en del av en byggnad kan regleras.

En detaljplan ska inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planläggningen. Om marken med tanke på omgivningsstörningar och samhällsstruktur är lämplig för flera alternativa ändamål kan det vara lämpligt att kombinera flera olika användningar. Det förlänger ofta planens aktualitet och användbarhet. Ett genomtänkt val av planbestämmelser kan bespara kommunen "onödigt" framtida planarbete.

Om användningsbestämmelserna tillåter två eller flera användningssätt och inget är bestämt om proportionerna dem emellan är fördelningen helt fri.

Läs mer om kombinationer av användningar under "Kombinationer".

Beteckningar och bestämmelser

Kvartersmark är avsedd endast för den användning som bestämmelserna

anger.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Beteckning	Bestämmelse	Kommentar	Färg
B	Bostäder	Alla typer av permanenta bostäder, även särskilda boendeformer	Gul
C	Centrum	Även samlingslokaler	Brun
D	Vård	Öppen och slutet sjuk- eller kriminalvård	Röd
E	Tekniska anläggningar	Energi, tele, VA	Blågrå
F	Flygtrafik	Flygfält, terminal	Grå
G	Fordonsservice	Bensin, reparation, uppställning	Grå
H	Handel	Detaljhandel	Brun
J	Industri	Tillverkning, materialhantering	Blågrå
K	Kontor	Även konferenslokal	Brun
L	Odling och djurhållning	Jordbruk, trädgårds- och koloniodling, kennel, stall och annan djurhållning	Ljusgrön
M	Begravning	Minneslund, begravningsplats, krematorium	Lila
N	Friluftsliv och camping	Friluftsliv, camping	Mörkgrön
P	Parkering	Markparkering, P-hus, garage	Grå
R	Kultur och fritid	Museum, nöjesparker, idrottsanläggningar, hotell	Rosa
S	Skola	Förskola, skola, högre utbildning	Röd
T	Trafik	Järnväg, buss, taxi med mera	Grå
U	Lager	Även partihandel, upplag	Blågrå
V	Hamn	Kajer, lager, utfyllnader, kanaler	Grå

Om lokala behov av specialbestämmelser uppstår finns det bokstäver till förfogande:

O, Z, Å, Ä, Ö

Vissa bokstäver är av olika anledningar olämpliga att använda till kvartersmark:

A, I, Q, X, Y

Beteckningssystemet innebär att man för varje markanvändning bör välja någon eller några av de föreslagna bokstäverna och därefter, om nödvändigt, precisera ytterligare. Dessa preciseringar kan avse såväl markens användning som enskilda byggnaders användning.

Beteckningsprinciper

Versaler skall användas för alla slag av användningsbestämmelser. Vid precisering inom en användning används index. Preciseringarna är inte bundna till något visst indextal eftersom man i varje plan startar numreringen med siffran 1. Vid mer detaljerad redovisning av markdispositionen inom ett visst användningsområde, till exempel för olika slag av byggnader, används klartext med gemener.

Exempel på preciseringar:

- C₁ Bibliotek
- G₁ Bensinstation med handel inom högst 00 m² bruksarea
- J₁ Industri och lager med skyddsavstånd 50 m

Exempel på kombinationer:

- BH₁ Bostäder med handel i bottenvåning
- KH Kontor och handel

Kompletterande verksamheter ingår i huvudändamålet

All självständig verksamhet skall ses som en särskild användning medan kompletterande delar inom en huvudanvändning ses som en fråga om anordnande och utformning. Exempelvis kan en parkeringsplats, lekplats och friliggande tvättstuga inom ett bostadsområde avgränsas med egenskapsgräns medan butiker och liknande som inte hör till bostadsanvändningen markeras som en särskild användning. Kompletterande verksamheter ingår i viss utsträckning i huvudändamålet utan att det anges i planen.

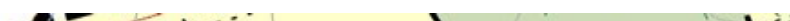
Precisering genom egenskapsbestämmelser

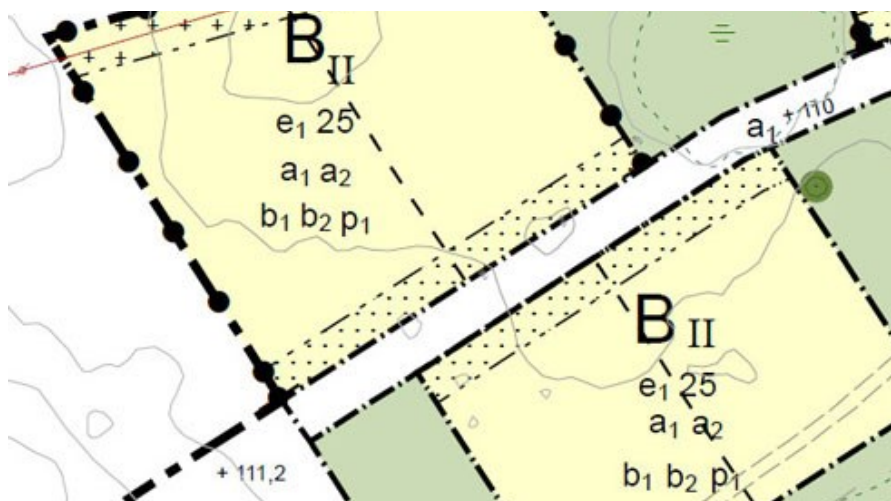
Med egenskapsbestämmelser preciserar och avgränsar kommunen markens användning genom att bland annat ange utnyttjandegrad, begränsning av markens bebyggande, markens anordnande, placering, utformning och utförande av byggnadsverk samt olika störningsskydd.

Skyddsområden

Skydds- och säkerhetsområden på kvartersmark är ingen markanvändning och utgör därför ingen egen kategori. De kan ingå i det område som disponeras av den störande verksamheten, det vill säga i område för teknisk anläggning, flygtrafik, industri med mera. Även en allmän plats, till exempel ett naturområde, kan fungera som skydd. Detta bör då särskilt markeras i användningsbestämmelsen: Naturområde, tillika skyddsområde för...

Exempel på del av plankarta med betstämmler om användning av kvartersmark:





B Bostäder

En av de vanligaste beteckningarna i detaljplaner är B, som står för användningen bostäder i olika former. För ändamålet bostäder är det boendet som ska vara huvudsyfte och det ska ha varaktig karaktär.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Med ändamålet bostäder eller bostadsändamål menas även bostadskomplement av olika slag. Boendet är verksamhetens huvudsyfte och ska dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår också fritidshus, både helägda och så kallade andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Bostadskomplement

Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden, till exempel gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus. Den här typen av komplement ingår i bostadsändamålet. Om kommunen vill styra placeringen av dessa funktioner kan det göras med egenskapsbestämmelser. Även förskola som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Läs mer om egenskapsbestämmelser under "Egenskapsbestämmelser".

Olika slags bostäder

Upplåtelseform (bostadsrätt, hyresrätt) och boendeform (enskilda hushåll eller kollektiv) kan inte regleras i detaljplan. Kommunen får i detaljplan inte skilja på fritidsboende och permanent boende men om syftet med planläggningen är fritidshusbebyggelse bör det nämnas i planbeskrivningen.

Annan verksamhet i B Bostäder

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

Kommersiell och social service kan i vissa fall medges som liten avvikelser. Viss verksamhet i en bostad kan då tillåtas om de inte är störande för övriga

boende när det gäller bland annat kundtrafik, transporter och tekniska anläggningar. Om verksamheten ska utgöra en egen enhet inom ett bostadskvarter eller bostadsområde, som till exempel handel och service i bottenvåningen bör detta uttryckas med en kombination av B bostäder och H handel eller C centrum. Detta är viktigt om användningarna ska utgöra olika fastigheter.

Vad ingår inte i ändamålet

Hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnig ingår inte i boende. Till bostadsändamålet hör inte heller sådan vistelse som har ett annat huvudsyfte, till exempel vård eller kriminalvård. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt, finansiering med mera.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet bostäder anges med versal B och ges vid en färgläggning av detaljplanen gul färg. Vid precisering används versal B kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

B Bostäder

B₁ Gruppboende

C Centrum

Beteckningen centrum omfattar en relativt blandad typ av verksamheter. I användningen centrum ingår till exempel butiker, bio, samlingslokal och bibliotek.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

Vid behov kan användningen av olika centrumlokaler särskiljas till exempel för kulturella ändamål, handel, service och samlingslokaler. Vid störande verksamheter bör användningen preciseras och omgivningspåverkan redovisas i planbeskrivningen.

Hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings ingår i ändamålet centrum. Även service och vissa former av hälsovård som till exempel ungdomsmottagning och sjukgymnastik ingår i detta ändamål.

Vad ingår inte i ändamålet

Bostäder av varaktig karaktär ingår inte i ändamålet centrum men bestämmelserna kombineras ofta.

Flertalet typer av sjukvård ingår inte heller i ändamålet centrum utan bör betecknas med D vård. Med begreppet vård följer ofta andra krav vad gäller utformning, omgivningspåverkan och miljö.

Alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler ingår i användningen S skola och inte i ändamålet centrum.

Vissa verksamheter, som till exempel handel, kan förekomma inom flera kategorier. Avgörande vid valet av bestämmelse och beteckning för en tilltänkt handelsverksamhet är verksamhetens karaktär och omfattning. Om handeln är huvudändamålet bör den betecknas H. En restaurang i en byggnad som rymmer annan verksamhet av handelskaraktär ses lämpligen som en form av handel, till exempel restauranger i stormarknader. Med hänsyn till störningsrisk bör det av planbeskrivningen framgå vad som avses. Personalrestauranger

ingår i respektive huvudkategori.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet centrum anges med versal C och ges vid färgläggning av detaljplanen brun färg. Vid precisering används versal C kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

C Centrum

C₁ Samlingslokal

D Vård

Vårdändamålet innefattar all slags vårdverksamhet, både offentlig och privat, som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Vid behov kan användningen preciseras exempelvis till: barnavård, ungdomsvård, äldreomsorg, sjukhusvård, psykisk vård och kriminalvård. Det kan ofta vara lämpligt att precisera användningen vård för att tydliggöra syftet med planen och kunna hantera eventuella störningsrisker.

Vård av lättare karaktär, ingår normalt även under andra användningar som till exempel centrum och handel. Det kan vara tandläkare, kiropraktor, fotvård eller liknande.

Vad ingår inte i ändamålet

Miljövård, lokalvård, föremålsvård och liknande ingår inte i användningen vård.

Olika typer av vård av djur ingår inte i användningen vård. Detta faller istället under kategorin L Odling och djurhållning.

Gruppbofästigheter och träningsbofästigheter ingår i kategorin B Bostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet vård anges med versal D och ges vid färgläggning av detaljplanen röd färg. Vid precisering används versal D kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

D Vård

D₁ Vårdcentral

E Tekniska anläggningar

I användningen tekniska anläggningar ingår till exempel energi, tele och VA.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Det kan avse anläggningar för produktion, distribution eller omvandling av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler samt värme, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning.

Vad ingår inte i ändamålet

Annan industriell produktion ingår inte i begreppet tekniska anläggningar.

Tekniska anläggningar inom industriområden och trafikområden inryms i ändamålen J Industri och T Trafik och behöver därför inte ha en egen beteckning.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet tekniska anläggningar anges med versal E och ges vid färgläggning av detaljplanen blågrå färg. Vid precisering används versal E kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- E Teknisk anläggning
- E₁ Avloppsreningsverk
- E₂ Transformatorstation

F Flygtrafik

I användningen flygtrafik ingår till exempel flygfält och terminaler.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Till flygtrafikändamål räknas de byggnader och anläggningar som behövs för att flygverksamheten skall fungera. Det gäller banor, terminaler, hangarer, busshållplatser, parkering med mera.

Områden runt flygplatser anges ofta som skyddsområde på grund av bullerstörningar från flyget. Skyddsområdena kan användas för jord- och skogsbruk. Eventuellt anges också restriktioner mot boende inom skyddsområdena. Utanför en flygplats kan flygfyrar och liknande anläggningar räknas till flygtrafikändamål.

Vad ingår inte i ändamålet

Kontor för annan verksamhet, hotell och andra självständiga företag som inte har koppling till flygverksamheten ingår inte.

Flygbolagens innerstadskontor och liknande hör inte till ändamålet flygtrafik.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet flygtrafikändamål anges med versal F och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg. Vid precisering används versal F kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

F Flygtrafik

F₁ Segelflygplats

G Fordonsservice

Fordonsservice i en detaljplan omfattar olika former av service av fordon och till resenärer. I användningen fordonsservice ingår till exempel drivmedelsförsäljning, reparation och uppställning av fordon.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Fordonsservice är ett begrepp som omfattar service för fordon, förare och passagerare. Fordonsuppställning, reparation samt försäljning av drivmedel och tillbehör ingår i användningen fordonsservice. Till förare- och passagerarservice hör toaletter, kiosker, vägresteranger och motell. I en fordonsserviceanläggning får normalt som kompletterande verksamhet även saluföras produkter som verktyg och vissa dagligvaror.

Vad ingår inte i ändamålet

Tillverkning och ren försäljning av fordon ingår inte.

Separata försäljningsföretag med annat än fordonsprodukter och därtill hörande tjänster bör inte läggas på fordonsserviceområden, till exempel livsmedelsbutiker.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet fordonsservice anges med versal G och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg. Vid precisering används versal G kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- G Fordonsservice
- G₁ Försäljning av drivmedel

H Handel

I användningen handel ingår alla typer av detaljhandel.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang.

Handel kan i detaljplan preciseras som till exempel livsmedel, skrymmande varor och övriga varor men kommunen måste då ta fram en särskild utredning, varuförsörjningsplan eller motsvarande, som styrker att det finns skäl av betydande vikt för att en precisering ska kunna göras.

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

[prop. 1996/97:34 s 17](#)

Vissa verksamheter, som till exempel handel, kan förekomma inom flera kategorier. Avgörande vid valet av bestämmelse och beteckning för en tilltänkt handelsverksamhet är verksamhetens karaktär och omfattning. Om handeln är huvudändamålet skall den betecknas H handel.

En byggnad enbart för restaurang, bör betecknas som centrumändamål medan en restaurang i en byggnad med annan verksamhet också kan ses som en form av handel. Personalrestauranger ingår i respektive huvudkategori.

Vad ingår inte i ändamålet

Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte.

Partihandel, handel som inte riktar sig till enskilda, hör normalt till kategorin L Lager.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet handel anges med versal H och ges vid färgläggning av detaljplanen brun färg. Vid precisering används versal H kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

H Handel

H₁ Dagligvaruhandel

J Industri

I användningen industri ingår till exempel tillverkning och materialhantering av varor.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen med mera som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet, annars bör beteckningen vara kontor eller en kombination. Personalbutiker kan också förekomma i mindre omfattning.

Ändamålet kan ibland behöva preciseras för till exempel en processindustri, laboratorier och forskning eller hantverk och industri som inte är störande för omgivningen. En mer generell precisering kan också göras med avseende på graden av störningar för omgivningen. Detta uttrycks ofta som ett krav på skyddsavstånd. En plan för industriändamål kan även delas in i zoner med olika skyddsavstånd, så att olika delar av anläggningen placeras så lämpligt som möjligt, inom fastigheten, med avseende på dess områdespåverkan.

Vad ingår inte i ändamålet

Detaljhandel, försäljning och service till enskilda, ingår inte i ändamålet industri.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet industri anges med versal J och ges vid en färgläggning av detaljplanen blågrå färg. Vid precisering används versal J kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

J Industri

J₁ Massaindustri

K Kontor

I användningen kontor ingår till exempel kontor och konferenslokaler.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Till begreppet kontor räknas i huvudsak vanlig kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen till exempel att den saknar utomhusverksamhet. Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning.

Vad ingår inte i ändamålet

Kontor som utgör ett komplement till en annan verksamhet, till exempel industri, lager eller handel inryms i dessa användningar och behöver inte uttryckas som en egen användning. Hotell ingår inte i användningen kontor.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet kontor anges med versal K och ges vid en färgläggning av detaljplanen brun färg. Vid precisering används versal K kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

K Kontor

K₁ Konferenslokaler

L Odling och djurhållning

I användningen odling och djurhållning ingår till exempel jordbruk, trädgårds- och koloniodling, stall och kennel.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Med odling menas växtodling, det vill säga lantbruk, plantskolor, växthus, koloniområden, och odlingslotter. Försäljning av de odlade produkterna får ske. Till verksamheten hör de bostäder, ekonomibyggnader med mera som behövs för odlingen, om inte annat bestäms i planen.

I djurhållning ingår djursjukhus, stall, kennel, hundpensionat, hunddagis, hästgård och liknande. Det kan ofta vara lämpligt att precisera användningen djurhållning för att tydliggöra syftet med planen och kunna hantera eventuella störningsrisker och skyddsavstånd. Om det i en detaljplan är olämpligt med djurhållning kan L preciseras till att bara omfatta odling.

Vad ingår inte i ändamålet

Försäljning är enbart tillåtet som ett komplement till ändamålet odling och djurhållning. Verksamheter med försäljning som huvudändamål bör ligga under användningen handel. En kombination av L odling och djurhållning och H handel är också möjlig, som till exempel för en handelsträdgård.

Travbana, ridanläggningar och liknande ingår inte i användningen L odling och djurhållning utan bör ligga under användningen R kultur och fritid.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet odling och djurhållning anges med versal L och ges vid färgläggning av detaljplanen ljusgrön färg. Vid precisering används versal L kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

L Odling

L₁ Kolonilotter

L₂ Hundpensionat

M Begravning

Begravningsändamål omfattar den verksamhet och de markanspråk som behövs för begravning. I användningen begravning ingår till exempel minneslund, begravningsplats och krematorium.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Till begravningsändamål hör den mark som behövs för alla former av begravning. Likaså de byggnader och anläggningar som används i sammanhanget som till exempel ceremonilokaler, bårhus och krematorier. Försäljningslokal för gravprydnader och blommor med mera kan oftast ses som komplement till en begravningsplats.

Vad ingår inte i ändamålet

Religiösa byggnader förutom mindre ceremonilokaler ingår inte i användningen begravning.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet begravning anges med versal M och ges vid färgläggning av detaljplanen lila färg. Vid precisering används versal M kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

M Begravning

M₁ Minneslund

N Friluftsliv och camping

Till användningen friluftsliv och camping räknas alla områden som ska vara till för det rörliga friluftslivet.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Beteckningen N friluftsliv och camping har ersatt den tidigare beteckningen N friluftsområde.

Vad ingår i ändamålet

Ändamålet friluftsliv och camping omfattar områden för friluftsliv av alla slag och de anläggningar som är avsedda för friluftslivet. Det kan till exempel vara badplatser, friluftsanläggningar och raststugor.

Även campingplatser och tillhörande verksamheter ingår i användningen. Sådant som kan ses som komplement till camping, till exempel reception, restauranger, servicehus, parkering och lekplatser ingår. Om kommunen vill styra placeringen av dessa funktioner kan det göras med egenskapsbestämmelser. Campingstugor för campingens verksamhet ingår i ändamålet i den omfattning som anges i planen. Camping kan dock inte styckas upp i flera mindre fastigheter för enskilt boende.

Vad ingår inte i ändamålet

Inga typer av varaktigt boende ingår i ändamålet friluftsliv och camping. Hotell, vandrarhem och andra typer av tillfälligt boende ingår inte heller i användningen utan betecknas med R Kultur och fritid.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet friluftsliv och camping anges med versal N och ges vid färgläggning av detaljplanen mörkgrön färg. Vid precisering används versal N kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

N₁ Friluftsområde

N₂ Badplats

N₃ Camping

P Parkering

I användningen parkering ingår till exempel markparkering, p-hus, större cykelparkeringar och garage.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Hit räknas alla slag av självständiga parkeringsanläggningar som till exempel markparkering, parkeringshus, källargarage med mera. Även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och till användningen knuten verksamhet räknas hit. Med självständig menas att parkeringen inte utgör ett direkt komplement till någon annan användning, exempelvis bostäder, utan att fastigheten kan avstyckas för sitt ändamål.

Vad ingår inte i ändamålet

Drivmedelsförsäljning och verkstäder bör hänföras till område för G fordonsservice eller till J industri.

I de allra flesta fall kan parkering på kvartersmark anges som en egenskapsbestämmelse under ett annat ändamål, till exempel B bostäder.

Läs mer under "Egenskapsbestämmelser".

Parkeringsplatser som ligger på allmän plats ingår inte i användningen P parkering utan bör då betecknas med P-PLATS.

Parkeringsplatser, som behövs för att verksamheten ska fungera, inom till exempel ett område med flygtrafikändamål inryms i ändamålet F flygtrafik och behöver då inte ha beteckningen P parkering.

Parkering på prickmark

Parkeringar placeras ofta på prickmark i detaljplaner. Det är då viktigt att observera att den tidigare betydelsen av prickmark: *Marken får ej bebyggas* har ändrats till: *Byggnad får inte uppföras*. Orsaken är att bebygga har fått en ny definition i plan- och bygglagen och nu även omfattar anläggningar som till exempel parkering. Om syftet med prickmarken är att tillåta parkering är det därför viktigt att prickmarken benämns som *Byggnad får inte uppföras*.

Läs mer om prickmark under "Egenskapsbestämmelser".

Parkering som tredimensionell fastighet

För att kunna bilda en tredimensionell fastighet för ett underjordiskt eller på annat ställe i byggnaden förekommande garage måste kommunen i detaljplanen använda en kombination av bestämmelser där både exempelvis bostads- och parkeringsändamålet finns med. Saknas en sådan kombination kan garaget inte utgöra en egen fastighet.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet parkering anges med versal P och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg. Vid precisering används versal P kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

P Parkering

P₁ Parkeringshus

Föreslå en alternativ användning

Parkering kan med fördel kombineras med en alternativ användning så att marken kan användas för en annan verksamhet om den inte behövs eller så att p-hus går att bygga om till andra användningsområden.

R Kultur och fritid

I användningen Kultur och fritid ingår verksamheter som riktar sig till besökare som till exempel museum, nöjesparker och idrottsanläggningar.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Beteckningen R Kultur och fritid har ersatt de beteckningar som tidigare hette R Kultur, Y Idrott och till viss del även N Friluftsområde.

Vad ingår i ändamålet

Ändamålet Kultur och fritid omfattar verksamhet som vänder sig till besökare.

Hit räknas områden för kulturellt ändamål, det vill säga museer, folkparker, religiösa byggnader och liknande verksamheter med kulturellt innehåll.

Idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader ingår. Det kan vara till exempel idrottsplats, sporthall, ridhus och skjutbana. Mindre butiker, restauranger och verkstäder för deltagarnas och publikens behov kan inrymmas om det är lämpligt på platsen.

Ändamålet omfattar även större besöksanläggningar som exempelvis nöjesparker, konserthus, teatrar och mässhallar. Ett område dit man flyttat kulturhistoriskt intressanta hus för att bilda till exempel ett hembygdsmuseum, bör betecknas med R Kultur och fritid.

Hotell, vandrarhem och liknande som är avsedda för tillfällig övernattnig ingår i användningen. I användningen ingår också sådant som kan ses som komplement till det tillfälliga boendet, till exempel restauranger, servicehus, garage, parkering och lekplats.

Med hänsyn till eventuella störningar för omgivningen kan en precisering av användningen ofta behöva göras.

Vad ingår inte i ändamålet

Camping och områden för det rörliga friluftslivet ingår inte i ändamålet utan betecknas N Friluftsliv och camping.

Motionsslingor och andra anläggningar kan även rymmas på allmän platsmark som Park och Natur.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet Kultur och fritid anges med versal R och ges vid färgläggning av detaljplanen rosa färg. Vid precisering används versal R kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- R₁ Naturrum
- R₂ Konserthus
- R₃ Vandrarhem
- R₄ Golfbana
- R₅ Motorsport

S Skola

I användningen skola ingår till exempel skolor och förskolor.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler hör hit. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor.

Skolornåden behöver sällan preciseras till sin användning. Andra regelsystem styr exempelvis behovet av lokaler för den obligatoriska skolan. Däremot kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser, som till exempel byggnadernas placering eller var det är tillåtet med parkering, lastning med mera.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet skola anges med versal S och ges vid en färgläggning av detaljplanen röd färg. Vid precisering används versal S kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- S Skola
- S₁ Förskola
- S₂ Gymnasieskola

T Trafik

I användningen trafik ingår till exempel trafik med järnväg, bil, buss och taxi inom kvartersmark.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Till T trafik hör trafik, godstrafik och räddningstjänst som tar i anspråk kvartersmark, det vill säga trafik med järnväg, bil, buss, taxi, utryckningsfordon, bergbana, linbana med mera. Till ändamålet räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas, till exempel stationer, magasin, verkstäder och lastanordningar. På stationsområden får dessutom finnas småbutiker, resebyråer och liknande som ger service åt resenärer. Vanligen bör det avsedda trafikslaget preciseras. Vidare bör det anges med särskilda bestämmelser var olika slag av byggnader får ligga och hur markytan får disponeras. Beteckningen T trafik kan också användas för vägreservat.

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

Vägreservat

Ett område som ska utgöra gata i framtiden, men som inte avses att bli utförd under innevarande detaljplans genomförandetid, kan redovisas som kvartersmark med beteckningen T trafik, som ett så kallat vägreservat. Det föreligger då inte någon utbyggnadsskyldighet för kommunen (eller Trafikverket) under planens genomförandetid och området är samtidigt skyddat från att bebyggelse uppförs inom det. Om marken är i enskild ägo kan vissa lösenregler aktualiseras.

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

Utbyggnad av gatan bör inte ske förrän området i en ny detaljplan har redovisats som allmän plats.

En tillfällig användning för till exempel odling med viss tidsbegränsning kan anges för vägreservatet. Under denna tid föreligger då inte inlösensskyldighet för kommunen.

Vad ingår inte i ändamålet

Områden för allmän trafik bör utgöra allmän platsmark. Det vill säga alla gator, vägar, torg med mera.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet trafik anges med versal T och ges vid en färgläggning av detaljplanen grå färg. Vid precisering används versal T kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

T₁ Järnvägstrafik

U Lager

I användningen lager ingår till exempel lager, partihandel och upplag.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Lager är ett område som är avsett för lagring av material och varor. Om inget annat sägs är lagerbyggnader med tillhörande driftskontor tillåtna. Handel i parti med lagervaror får förekomma. Handel till enskilda får förekomma endast i begränsad utsträckning.

Vad ingår inte i ändamålet

Lager inom ett industriområde inryms i ändamålet J Industri och behöver då inte ha beteckningen U Lager.

Lager till handelsändamål är ett komplement och ryms inom H handel.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet lager anges med versal U och ges vid färgläggning av detaljplanen blågrå färg. Vid precisering används versal U kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

U Lager

V Hamn

I användningen hamn ingår till exempel kajer, magasin, utfyllnader och kanaler.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Denna kategori syftar på all den verksamhet som hör till sjötrafiken men som befinner sig på land till exempel kajer, transportanordningar, magasin, varv, fyrar och lotsbyggnader. Sådan handel och kontorsverksamhet som hör till sjötrafikens behov inryms också. Om bestämmelsen sträcker sig ut över vatten betyder det att utfyllnad är tillåten, dock först efter prövning enligt miljöbalkens regler.

Vad ingår inte i ändamålet

All verksamhet som inte befinner sig på land tillhör kategorin vattenområden.

Beteckningar och bestämmelser

Användningsområdet hamn anges med versal V och ges vid färgläggning av detaljplanen grå färg. Vid precisering används versal V kombinerat med indexsiffra.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

V Hamn

V₁ Varv

O Z Å Ä Ö Bokstäver till förfogande

Bokstäver som inte har fått någon given användning står till förfogande om kommunen behöver formulera bestämmelser som inte faller in under det föreslagna systemet.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Bokstäver som finns till förfogande är O Z Å Ä och Ö.

Om kommunen vill så är även färgsättningen på dessa användningsområden fri.

Det beteckningssystem som tagits fram är beprövat och innehåller en gemensam stomme med möjligheter till variationer. Systemet har successivt utvecklats för att anpassas till aktuella förhållanden. Boverket rekommenderar att det beteckningssystem som finns i PBL kunskapsbanken används. Kommunen bör vara restriktiv med att använda andra än de föreslagna användningarna. Om behov uppstår av en användningsbestämmelse som inte finns under de etablerade vill Boverket gärna ha in information om detta för framtida justering. [Maila nya användningsbeteckningar till Boverket.](#)

A I Q X Y Olämpliga bokstäver

Några bokstäver är av olika anledningar inte lämpliga att använda för att beteckna användningsområden. Det kan handla om att de är förknippade med användningar som inte längre används eller kan förväxlas med andra symboler på plankartan.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

A

Före införandet av Plan och bygglagen 1987 fanns möjligheten att beteckna användningsområden i byggnadsplaner och stadsplaner med A Allmänt ändamål. Det innefattade all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka) men inte statliga och kommunala bolag och liknande. Med plan- och bygglagen kom krav på att markens användning skulle anges närmare i detaljplanen, för att kommunen skulle kunna bevilja bygglov. Allmänt ändamål är därför inte längre en självständig markanvändningskategori i motsvarighet med övriga markanvändningsändamål. Allmänt ändamål bör därför inte längre användas. Bokstaven A bör heller inte användas för någon annan verksamhet, 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 är normalt inte preciserat i planer enligt byggnadslagen eller andra äldre lagar. Kravet i PBL att ändamålet måste redovisas innan bygglov får ges gäller inte för dessa äldre planer.

Om fastigheter med beteckningen allmänt ändamål, så kallade A-områden, överförs till enskilt ägande så måste planen ändras eller ersättas 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. Det gäller också för kyrkobyggnader, församlingshem med mera inom A-områden, eftersom kyrkan har skiljts från staten.

I

Stora I bör inte användas eftersom det inte går att skilja bokstaven från en romersk etta, vilket används för att ange våningsantal.

Q

Q har tidigare haft betydelsen "Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden", även kallat "kulturresevat". Sådana områden var avsedda enbart för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. 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 plan- och bygglagen. Ersättningsfrågan blev då beroende bland annat av om fastighetsägaren tecknat avtal eller medgivande gentemot kommunen när Q-bestämmelsen infördes.

Om en viss användning, till exempel bostäder, önskas i hus som ska bevaras är det denna användning som ska anges, kompletterad med rivningsförbud och eventuella skyddsbestämmelser. Detta sätt att reglera för att bevara eller skydda är tydligare och beteckningen Q bör därför inte längre användas. Bokstaven Q bör heller inte användas för någon annan verksamhet, då den är så starkt förknippad med den äldre betydelsen.

X

Stora X bör inte användas eftersom det inte går att skilja bokstaven från en romersk tia, vilket används för att ange våningsantal. Dessutom kan ett stort X lätt förväxlas med lilla x som har betydelsen av ett område på kvartersmark som ska vara allmänt tillgängligt.

Y

Y har tidigare haft betydelsen Idrott. Beteckningen R Kultur och fritid har ersatt de beteckningar som tidigare hette R Kultur, Y Idrott och till viss del N Friluftsområde. För att undvika förvirring bör beteckningen Y därför inte längre användas. Bokstaven Y bör heller inte användas för någon annan verksamhet, då den är så starkt förknippad med den äldre betydelsen.

Kombinationer

Vid detaljplanering av kvartersmark kan det ofta vara lämpligt att kombinera två eller flera användningssätt inom samma område.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Om marken med tanke på omgivningsstörningar och samhällsstruktur är lämplig för flera alternativa ändamål kan det vara lämpligt att kombinera flera olika användningar. Det förlänger ofta planens aktualitet och användbarhet. Ett genomtänkt val av planbestämmelser kan bespara kommunen "onödigt" framtida planarbete. Kombinationer som till exempel Handel, Bostäder och Kontor, kan särskilt behövas i centrala delar av tätorter.

Om användningsbestämmelserna tillåter två eller flera användningssätt och inget är bestämt om proportionerna dem emellan är fördelningen fri.

Exempel på kombinationer:

BCDHK	Bostäder, centrum, vård, handel och kontor
BCDS	Bostäder, centrum, vård och skola
BCKS	Bostäder, centrum, kontor och skola
BH	Bostäder och handel
BH ₁	Bostäder med handel i bottenvåningen
BK	Bostäder och kontor
GH	Fordonsservice och handel
KH	Kontor och handel
KJ	Kontor och industri
KJ ₁	Kontor, småindustri och hantverk

Kombination av användning vid tredimensionell fastighetsbildning

Kombinationer är en förutsättning för tredimensionell fastighetsbildning om fastigheterna ska ha olika användningar i skilda plan. På så sätt kan bostadslägenheterna i en byggnad utgöra en fastighet, butiksplanet i bottenvåningen en annan och garaget under mark en tredje. Detaljplanen måste i så fall innehålla kombinationen B, H och P.

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 ska användningen och utbredningen av ett vattenområde alltid anges i en detaljplan.

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

Syftet med bestämmelserna är att avgränsa vattenområden från landområden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet och för att trygga vattnets användbarhet särskilt för kommunal verksamhet som idrotts- och friluftsanläggningar, energiproduktion, vattenverk, avloppsrecipient med mera.

(jmf prop. 1985/86: 1 sid 157)

Plan- och bygglagen ger möjlighet att i detaljplan reglera utfyllnad och byggande i vatten, dock förutsätts också en prövning enligt miljöbalkens regler. Ofta är avsikten endast att vattnet ska hållas öppet och att det får användas för trafik, fritid, värmeuttag och liknande enligt vattenägarens önskan. Det räcker då att bestämma att det ska vara ett vattenområde.

Öppet vatten

Användning av vattenområde bör enbart tillämpas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Det kan handla om friluftsbad, småbåtshamn eller anläggningar för vattenförsörjning.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 1 §

I plan- och bygglagen ställs det krav på att vattenområde ska redovisas i detaljplan. Bestämmelser för vattenområden enligt äldre regelverk var i stort sett begränsat till att hålla vattenområdet fritt från störande ingrepp, det vill säga närmast en sorts parkmark. I förarbetena till äldre plan- och bygglagen förklaras att vattenområden inte syftar till någon förändring i denna praxis. Några verksamheter som lagstiftaren ändå anser vara möjliga inom vattenområden tas upp, då de kräver vattenkontakt för sin funktion. Det handlar till exempel om idrotts- och friluftsanläggningar, energiproduktion, vattenverk, avloppsrecipient med mera.

(prop. 1985/86:1 sid 562 och 156–157)

Skilj på vattenområde och kvartersmark

Tidigare har verksamheter och användningar som placerats på vatten angetts

som vattenområde i kombination med en kvartersmarksanvändning, till exempel WB. Detta har medfört en otydlighet, framförallt vid fastighetsbildning, om området är att betrakta som ett vattenområde eller kvartersmark.

Enbart öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där kommunens avsikt med planeringen är att bevara karaktären av öppet vatten bör planläggas som vattenområde. Andra verksamheter och användningar som placeras på, i eller över vatten bör anges som kvartersmark eller i vissa fall 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.

För att lösa fastighetsbildning i de fall kvartersmark går ut över vatten kan det krävas tredimensionell fastighetsbildning. Det är viktigt att kommunen i ett tidigt skede reder ut fastighetsfrågor för att få ett bra genomförande av planer.

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 Plan- och bygglagen om skyldighet för kommunen att iordningställa anläggningar inom ett vattenområde eller att lösa in området.

Tillfällig användning

Tillfällig användning kan inte anges för vattenområden.

Användning vintertid

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 W1 – öppet vatten som vintertid får användas för vinterväg.

Bestämmelser och beteckningar

Vattenområde betecknas med versal W och ges vid färgläggning av detaljplanen blå färg. Vattenområden är avsedda endast för den användning som bestämmelserna anger.

Ett vattenområde ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera enligt de regler som gäller på platsen. Alla permanenta anordningar under, i eller över vattnet måste preciseras i planen.

Enbart precisering – inga egenskapsbestämmelser

Om det behövs kan användningsbestämmelsen för vattenområde preciseras. Beteckningen W kompletteras då med index i form av en nedsänkt siffra, till exempel W1 - Småbåtshamn. En precisering innebär att enbart det som anges

i bestämmelsen är tillåtet. Det betyder att en preciserad användningsbestämmelse vid tolkning är mer begränsad än en opreciserad, men preciseringen kan också innebära att det tydligare framgår vad som avses med vattenområdet.

1.2.1 Kap. i Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser

5.1 Kap. i Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser

I plan- och bygglagen finns det endast stöd för att ange användning av vattenområden. Boverket tolkar detta som att det inte finns stöd för utformnings- eller egenskapsbestämmelser på vattenområden motsvarande för allmän plats eller kvartersmark. Det innebär att mer detaljerad reglering kan behöva ske genom precisering av själva 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. En användningsbestämmelse får inte bli alltför detaljerad eller reglera utseende eller liknande.

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

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

1.1.3 Kap. i Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser

W Vattenområde

Genom att planlägga ett vattenområde avgränsas vatten från land och användbarheten av vattnet tryggas.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Vad ingår i ändamålet

Ett vattenområde utan precisering ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera enligt de regler som gäller på platsen. Alla permanenta anordningar under, i eller över vattnet måste preciseras i planen. Detsamma gäller prioriteringar av eller inskränkningar i vattnets användning.

Vissa användningar av vattenområden kan vara aktuella enbart på is, som exempelvis landningsbana för flygplan, vinterväg, testbanor, skoterled, hästsportbana.

Vad ingår inte i ändamålet

Tillfällig vattenanvändning får inte anges.

Beteckningar och bestämmelser

Vattenområde anges med versal W och ges vid färgläggning av detaljplanen blå färg.

Precisering görs genom tillägg av ytterligare versal ur markanvändningslistan över kvartersmark eventuellt med indexsiffra. Samma avgränsningar gäller då som för motsvarande verksamheter på land.

Läs mer om vilka beteckningar som finns för kvartersmark under "Användning av kvartersmark".

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

Ett minimikrav är att ange någon av huvudkategorierna

W	Öppet vattenområde
WE	Teknisk anläggning
WV	Hamn

Det är möjligt att precisera exempelvis till

W ₁	Öppet vattenområde där bro får uppföras med en segelfri höjd på minst ... meter inom en farledsbredd av minst ... meter
WB ₁	Plats för husbåtar
WE ₁	Vindkraftverk
WV ₁	Småbåtshamn
WT ₁	Snöskoterled

Precisering genom egenskapsbestämmelse

Med egenskapsbestämmelser preciserar och avgränsar kommunen vattenområdets användning. Det kan röra sig om till exempel utnyttjandegrad, tillgänglighet för ledningar eller skyddsåtgärder.

Egenskapsbestämmelser

Inom ett användningsområde preciserar och avgränsa egenskapsbestämmelser utnyttjandegrad, begränsningar, fastighetsstorlek, markens anordnande, placering, utformning och utförande av byggnadsverk, olika störningsskydd samt utformning av allmänna platser.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen reglera:

- Utformning av allmän plats
- Utnyttjandegrad
- Begränsningar
 - prickad mark
 - markreservat
 - gemensamhetsanläggningar
- Fastighetsstorlek
- Markens anordnande
 - mark och vegetation
 - utfart och stängsel
- Placering, utformning och utförande
 - placering
 - utformning och omfattning
 - höjd på byggnader
 - utseende
 - byggnadsteknik
- Skydd
 - skyddsbestämmelser och rivningsförbud
 - skydd mot störningar
 - varsamhet

Egenskapsbestämmelser kan gälla för ett helt användningsområde eller delas in i mindre områden avgränsade av egenskapsgränser. Inom samma geografiska område kan flera egenskapsbestämmelser användas. För att planen ska vara möjlig att genomföra är det viktigt att egenskapsbestämmelserna inte motsäger varandra.

Läs mer om egenskapsgränser under "Gränsbeteckningar".

Egenskapsbestämmelser kan användas för alla olika typer av markanvändning; allmän plats vattenområden och kvartersmark.

Styr inte mer än nödvändigt

En detaljplan ska inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planläggningen. Egenskapsbestämmelser ger möjlighet att i detalj styra hur planområdet ska utformas, men för att förlänga planens aktualitet och användbarhet ska endast de planbestämmelser som är nödvändiga för att uppnå planens syfte tas med.

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 blir lätt föråldrade om de har alltför detaljerade och projektanpassade planbestämmelser.


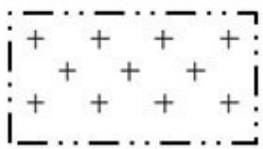
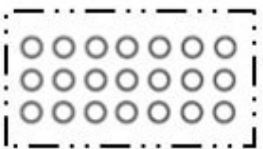
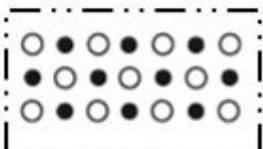
Beteckningar och bestämmelser

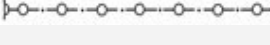

Vid val av bestämmelser är det viktigt att ta hänsyn till syftet med och följderna av bestämmelserna.




Eftersom det finns många olika typer av egenskapsbestämmelser används också flera olika typer av beteckningar. Det kan bland annat vara bokstäver, ord skrivna i klartext, symboler, raster och linjer. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark och vattenområden betecknas oftast med en fristående gemen bokstav. Egenskapsbestämmelser för allmän plats skiljer sig åt från de övriga genom att de ofta skrivs ut i klartext med gemener.




Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmänna platser		
	Beteckning	Exempel på bestämmelse
	+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
	r 00	Minsta vertikalradie
		Största lutning (på plankartan pekar pilen åt det håll som marken stiger uppåt)
		Breddmått i meter (måttkedja)
	hinder	Farthinder (typ anges)
	tunnel	Gångtunnel
	gång	Gångväg
	skoter	Snöskoterled
	kiosk	Plats för kiosk
	lek	Lekplats

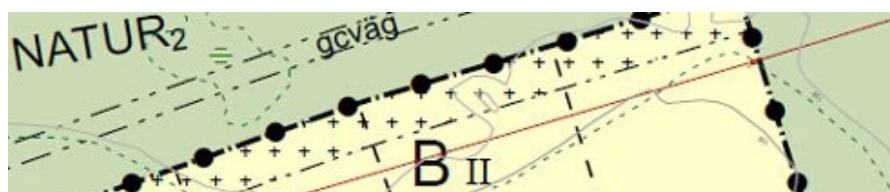
	vall +00	Bullervall med en höjd av ... meter över grundkartans nollplan
	hpl	Hållplats med väderskydd
	allé	Planterade träd i två rader
	gräs	Marken ska vara gräsbevuxen
	äng	Äng; får inte planteras eller gödslas
	våtmark	Naturlig/anlagd våtmark för rening av dagvatten
	dike	Dike för avledning av dagvatten
	grus	Befintlig markbeläggning med grus ska bibehållas
	gatsten	Befintlig markbeläggning med gatsten/kullersten ska behållas
	skog	Ekskogen ska bibehållas
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark		
	Beteckningar	Exempel på bestämmelser
Utnyttjandegrad	e 00	Största bruttoarea/byggnadsarea/bruksarea i m ²
Prickmark		Byggnad får inte uppföras
Korsmark		Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader
Ringmark		Marken får byggas under (över) med körbart bjälklag
Ringprickad		Marken får byggas under (över) med ett bjälklag som planteras

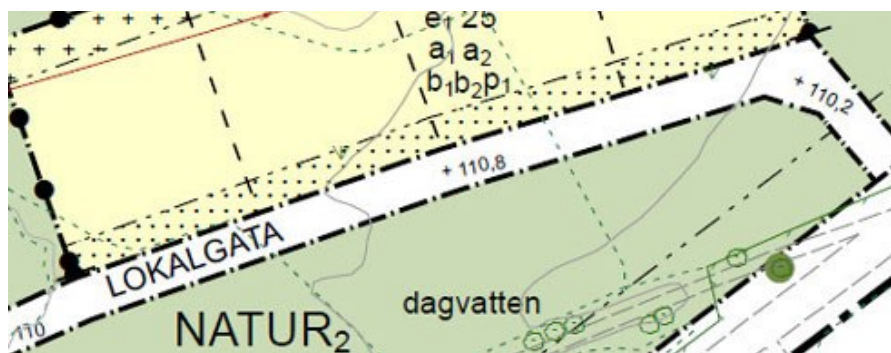
Markreservat	x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik
	z	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik
	t	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig vägtrafiktunnel
	h	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar
	c	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga anläggningar för elektronisk kommunikation
	u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
	l	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning
Gemensamhetsanläggningar	g	Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för ändamål
Fastighetsstorlek	d	Minsta/största storlek på fastighet är ... m ²
Mark och vegetation	+0,0	Föreskriven höjd över nollplan
	n ₁	Träd får inte fällas
Utfart och stängsel		Körbar förbindelse får inte anordnas
		Stängsel utan öppning ska finnas
Placering	P ₁	Byggnader ska placeras minst ... meter från tomtgräns
	P ₂	Nya byggnader placeras parallellt med befintlig huvudbyggnad
		Uthus/anläggningar etc.

	P ₃	ska placeras i tomtgräns mot ...
Utformning och omfattning	II	Högsta antal våningar
	II-IV	Lägsta och högsta antal våningar
	radhus	Endast radhus
	entréer	Entréer ska placeras mot ...
	v ₁	Vind får inte inredas (till ...)
	v ₂	Minsta antal lägenheter ska vara ...
	v ₃	Fasad mot öster ska utföras utan fönster
	v ₄	Nivå på färdigt golv ska vara minst... och max.... över nollplan
Utseende	f ₁	Balkonger får inte anordnas mot gata ...
	f ₂	Taket ska vara av svart plåt
Höjd på byggnader		Högsta nockhöjd i meter
		Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
		Högsta totalhöjd i meter
		Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
		Högsta byggnadshöjd i meter
		Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
		Minsta respektive största taklutning i grader
Byggnadsteknik	b ₁	Grundläggning endast på pålar till fast botten
	b ₂	Fönster får anordnas i brandmur
	b ₃	Fasaden ska dämpa minst ... dB(A)

		Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet
		Största djup i meter för dränerande ingrepp
		Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp
Skydds-bestämmelser och rivningsförbud	q ₁	Byggnaden får inte rivas
	q ₂	Befintliga ... (detaljer) ska bevaras
	q ₃	Växtligheten ska bevaras och skötas enligt vad som preciseras i planbeskrivningens avsnitt om ...
Varsamhet	k ₁	Fasader ska vara locklistpanel målad med faluröd slamfärg
	k ₂	Taktäckning ska vara rött lertegel
	k ₃	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga
Skydd mot störningar	plank	Bullerplank ska anordnas till en höjd av ... meter
	vall	Skyddsvall ska anordnas till en höjd av.....meter
	00 dB(A)	Högsta tillåtna bullemnivå (ekvivalent för dygn) från omgivande verksamheter
	m ₁	Bullemnivån vid fastighetsgräns får inte överstiga ... dB(A)

Exempel på del av plankarta med egenskapsbestämmelser:





Utformning av allmänna platser

Utformningen av allmän plats ska anges dels för att klargöra miljö och funktioner, dels för att lämna underlag för kostnadsberäkningar. Den avsedda standarden bör anges i planbeskrivningen och kan dessutom illustreras.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Enligt plan- och bygglagen ska utformningen av allmänna platser alltid redovisas om kommunen är huvudman. Om kommunen inte är huvudman kan utformningen anges vid behov.

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

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

Det finns två olika skäl till att utformning av allmän plats ska anges. Det första är att allmänheten har rätt att få veta vilken miljö planen garanterar. Det andra är att det behöver ges utgångspunkter för beräkning och fördelning av kostnader för anläggning och drift. Utformningsbestämmelser preciserar den standard som lagts fast med användningsbestämmelser och tydliggör på så sätt både den miljö som planeras och vilka kostnadsgrunder som finns. Om planen inte är tillräckligt specificerad får kostnadsberäkningen baseras på ett utförande enligt "ortens sed".

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 möjligt redovisas i planen för att tydliggöra deras inverkan på miljön. Även mindre lekplatser, gångvägar, gångbanor, gatuplanteringar och mindre parkeringsytor inom en gata ses som inslag i utformningen av den allmänna platsen dvs. som egenskaper. Dessa redovisas genom egenskapsbestämmelser.

Observera att alla områden med ytbestämmelser, exempelvis bestämmelser om en viss beläggning, måste avgränsas med egenskapsgränser.

För parker och torg bör den avsedda miljön relativt väl kunna anges med enkla beskrivande bestämmelser. Däremot är miljön på och kring gator och vägar svårare att bestämma. Där är miljön ofta mer beroende av hur

kommunikationsytan används än hur den utformas, det vill säga fordonsantal, hastighet och fordonsslag har större betydelse än till exempel gatans bredd. I planbeskrivningen kan man närmre utveckla vad regleringarna innebär för miljön och samhällets funktion. Alla berörda ska få lika klara besked vad gäller allmän plats som för kvartersmark. Intressenter är förutom huvudmannen även de som använder, till exempel trafikerar, platsen och de som bor och arbetar omkring den.

Plushöjder är ofta nödvändiga

Från både miljö- och kostnadssynpunkt är det ofta nödvändigt att lägga fast den allmänna platsens höjd. Särskilt gäller detta där platsen utgör gata eller park som gränsar till kvartersmark som ska bebyggas. Höjden för en fastighets utfart ska kunna utläsas. Vanligen räcker det att på plankartan ange höjden endast på strategiska ställen som vid brytpunkter och maxhöjd. Beteckningen utgörs av en så kallad plushöjd. En plushöjd är en punktbestämmelse, som kan behöva kompletteras med exempelvis vertikalradie eller lutning. Plushöjden sätts utifrån det lokala höjdnätets nollplan.

Lutning och vertikalradie

Vidare kan en gatas eller gångvägs största lutning eller minsta vertikalradie behöva anges. En vertikalradie för en gata, väg eller järnväg beskriver hur snabbt den ändrar sin lutning i höjded. Ändringen från till exempel vågrätt till 5 promilles uppförslutning ska ske gradvis i form av en vertikalkurva. Vertikalkurvan får inte vara för snäv, då blir vägen/järnvägen ojämn. Vertikalkurvan anges med dess radie, t ex 200 meter.

Ytterligare preciseringar

Om det är viktigt att reglera detaljutformningen kan ytterligare precisering göras exempelvis av en gatas bredd och sektion, förekomst av till exempel gångbanor, speciell belysningstyp, markbeläggning, plats för kiosker och uteserveringar. Även typsektioner kan anges på plankartan som planbestämmelser i form av måttkedjor.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

En allmän plats - torg, park eller gata- som är särskilt värdefull kan skyddas mot förvanskning med avseende på dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden genom särskilda skyddsbestämmelser. Syftet med bestämmelserna avgör hur området kan användas och hur det skall skötas.

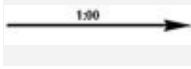

Läs mer om möjligheten att införa skyddsbestämmelser för allmänna platser under "Skyddsbestämmelser och rivningsförbud".

Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän plats kan anges på olika sätt beroende på vad som ska styras. Oftast skrivs bestämmelserna ut i klartext med gemener men det kan också vara olika punkter, symboler, eller breddmått. På plankartan redovisas bestämmelser om utformning av allmänna platser under rubriken Utformning av allmänna platser.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
r 00	Minsta vertikalradie
	Största lutning (på plankartan pekar pilen åt det håll som marken stiger uppåt)
	Breddmått i meter (måttkedja)
hinder	Farthinder (typ anges)
tunnel	Gångtunnel
gång	Gångväg
skoter	Snöskoterled
kiosk	Plats för kiosk
lek	Lekplats
vall+00	Bullervall med en höjd av ... meter över grundkartans nollplan
hpl	Hållplats med väderskydd

Vegetationsbestämmelser:

allé	Planterade träd i två rader
gräs	Marken ska vara gräsbevuxen
våtmark	Naturlig/anlagd våtmark för rening av dagvatten
äng	Äng; får inte planteras eller gödslas
dike	Dike för avledning av dagvatten

Skyddsbestämmelser:

grus	Befintlig markbeläggning med grus ska bibehållas
gatsten	Befintlig markbeläggning med gatsten/kullersten ska behållas
skog	Ekskogen ska bibehållas

Utnyttjandegrad

Exploateringens största eller minsta omfattning inom ett område anges i detaljplanen med bestämmelser om utnyttjandegrad. Det vanligaste är att byggandets högsta tillåtna omfattning regleras.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

För att reglera hur mycket som får byggas på en fastighet används olika bestämmelser om utnyttjandegrad i detaljplan. Utnyttjandegraden kan uttryckas i procent, som andel av fastighetens yta eller som en bestämd yta.

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

En av de viktigaste funktionerna med en detaljplan är att fastslå och reglera den så kallade byggrätten, det vill säga hur mycket som får byggas. Byggrätten omfattar såväl antal våningar som tillåten höjd, men framförallt hur stor yta en byggnad får ha. Reglering av byggandets omfattning styr vilken volym och vilken typ av bebyggelse som kan bli resultatet. Byggrätten har därför stor betydelse för värdet på en fastighet.

En bestämmelse om utnyttjandegrad i en detaljplan tydliggör för fastighetägare vad som får byggas på såväl den egna som kringliggande fastigheter.

Olika sätt att reglera byggandets omfattning

Bestämmelser om omfattningen av byggandet kan anges på två olika sätt. Bestämmelserna kan antingen reglera hur stor andel av en fastighet som får bebyggas eller genom olika slags areamått ange byggandets omfattning i fasta tal. Byggandets omfattning bör alltid anges i förhållande till fastighet för att undvika situationer där byggrätten blir orättvist fördelad inom kvarteret.

Andel av fastighet

Utnyttjandegrad som andel av fastighetsarea kan anges i procent.

Bestämmelser som anger utnyttjandegrad i förhållande till en yta möjliggör en varierad bebyggelse som är anpassad till miljön. Sådana bestämmelser kan vara lämpliga att använda när den kommande fastighetsindelningen inte är helt klarlagd. Men även i befintliga, redan bebyggda miljöer kan det vara användbara bestämmelser, inte minst om fastighetsstorlekarna varierar.

Fasta tal

Om planen syftar till en homogen eller en särskild bebyggelse kan utnyttjandegraden uttryckas med fasta tal per fastighet. Byggrätten blir då lika oavsett storlek på fastigheten.

Planbestämmelser med fasta tal för småskalig bebyggelse bör uttryckas i byggnadsarea och bestämmelser för större byggnationer som industri, handel och flerbostadshus i bruttoarea.

Om planbestämmelserna för småhus utformas som fasta tal bör de inte delas i huvudbyggnad och komplementbyggnader eftersom det kan innebära svårigheter i tolkning vid lovgivningen.

Areamått

Planbestämmelser för utnyttjandegrad måste anges i olika areamått. Nedan beskrivs bruttoarea, byggnadsarea och bruksarea, vilka är de som är lämpliga att använda i planbestämmelser.

Bruttoarea

Bruttoarea är arean av mätvärda delar av ett våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning. Bruttoarea förkortas BTA.

[Rikstermbanken](#)

Bruttoarea omfattar även källare och inredd vind. Rumshöjden med mera avgör vad som ska inräknas i bruttoarean. Skärmtak, som till exempel carport, ingår inte i bruttoarea.

Bruttoarea är lämplig att använda för flerbostadshus, industrilokaler, lokaler för handelsändamål och andra byggnader med större volymer. Bestämmelser med bruttoarea är lämpliga när syftet är att tillåta en viss yta för en specificerad funktion. När bruttoarea används i planbestämmelser bör den anges i bestämda tal per fastighet.

Bruttoarea är mindre lämplig att använda till småskalig bebyggelse med en- och tvåbostadshus där det ofta är både volymen och ytan som är önskvärd att reglera.

Byggnadsarea

Byggnadsarea är den ytan som en byggnad upptar på marken.

[Rikstermbanken](#)

Detta kan beskrivas som en horisontalprojektion av byggnadens fasadliv omedelbart ovan sockeln. Balkong bör medräknas om den med sin undersida är lägre än 3 m över mark, likaså överbyggd gård och skärmtak.

Byggnadsarea förkortas BYA.

Byggnadsarea är lämplig att använda för småskalig bebyggelse med en- och tvåbostadshus då det är viktigt att reglera upplevelsen av tätheten i området. I

sådan bebyggelse är det intrycket av hela byggnadens eller byggnadernas volym som är viktig. Byggnadsarea kan anges i fasta tal eller som del av en fastighet

Byggnadsarea är inte lämpligt att använda om syftet med planeringen är en tät bebyggelse i flera våningar. Det är då inte relevant hur stor yta på marken som ska respektive inte ska användas, utan hur stor volym byggnaden får uppta.

Bruksarea

Bruksarea är arean av en eller flera nyttjandeenheter eller grupper av sammanhörande mätvärda utrymmen, som begränsas av omslutande byggnadsdelarnas insida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

[Rikstermbanken](#)

Bestämmelsen avser alla lokaler som behövs för en verksamhet som verkstäder, lager, kontor och personalutrymmen. Till exempel kan handelslokaler delas in i säljarea (den för kunden tillgängliga delen av en butik) och lager/personalutrymmen om det anses nödvändigt. Bruksarean omfattar nyttjandeenhetens alla mätvärda delar och förkortas BRA.

Om byggnader ska användas för flera olika funktioner och det finns en anledning att begränsa någon av dem kan bestämmelser om bruksarea vara lämpliga. Bruksarea kan då uttryckas som del av bruttoarean.

Inverkan på fastighetsbildning

Om en bestämmelse om utnyttjandegrad används för befintliga bebyggelsemiljöer blir den indirekt bindande för fastighetsbildningen för varje enskild (huvud)byggnad. Detta på grund av att arealen för den fastighet som bildas måste bli så stor att utnyttjandegraden kan uppnås.

Byggandets minsta omfattning

Kommunen kan i detaljplan ange byggandets minsta omfattning. Syftet med att reglera en undre gräns för byggandet kan till exempel vara ett behov av att hushålla med marken. Därmed kan områden där det finns brist på ledig och lämplig mark utnyttjas mer effektivt.

Prop. [1985/86:1](#) sid 161

Kommunen kan inte med bestämmelser om byggandets minsta omfattning tvinga fram ett byggande, utan det är först när ett byggande ska ske som en sådan bestämmelse blir tillämplig.

Beteckningar och bestämmelser

Bestämmelser om utnyttjandegrad betecknas med bokstaven e. Alla ytmått anges i kvadratmeter. På plankartan redovisas bestämmelser om utnyttjandegrad under rubriken Utnyttjadegrad.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

e ₁ 14 000	Största bruttoarea i m ²
e ₂ 200	Största byggnadsarea i m ² per fastighet
e ₃ 30	Största byggnadsarea i procent per fastighetsarea
e ₄ 14 000	Största bruttoarea i m ² varav 10 000 m ² ska vara bruksarea för lager

Prickad mark

I detaljplanen kan kommunen på olika sätt styra var man inte får bygga, eller begränsa det som får byggas. Ett sätt är att med olika typer av så kallad prickmark begränsa byggandet eller visa vad som får byggas.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Observera att den tidigare betydelsen för prickmark; marken får ej bebyggas har ändrats till Byggnad får inte uppföras. Orsaken är att bebygga har fått en ny definition i plan- och bygglagen och därmed inte längre är lämplig att använda för prickmark och korsprickad mark.

Prickmark

På prickmark får inte byggnader uppföras.

Eftersom planer bör vara flexibla och användbara över en längre tid bör prickmark endast användas där det är nödvändigt.

Det finns inget formellt hinder mot att redovisa prickmark över en befintlig byggnad. Det betyder inte att fastighetsägaren måste riva byggnaden och inte heller förbud mot att använda, underhålla eller upprusta den. För att få riva byggnaden måste i allmänhet rivningslov beviljas. Däremot kan det innebära hinder mot att få återuppföra byggnaden om den har rivits eller blivit förstörd genom en olyckshändelse, men å andra sidan kan kommunen då komma att få betala ersättning för den skada som det vägrade bygglov medför.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 5 §

Korsmark

På korsmark får enbart en viss typ av byggnader uppföras, vanligtvis garage och uthus. Det finns inga hinder mot att kommunen själv väljer vad korsprickad mark ska medge. Till exempel om kommunen enbart vill medge uthus.

Ringmark

Ringmark innebär att marken får byggas under eller över med ett körbart bjälklag. Detta kan till exempel användas vid överbyggnad av ett garage där man vill kunna ha möjlighet att köra på taket.

Ringprickad mark

Ringprickad mark innebär att marken får byggas under eller över med ett bjälklag som planteras. Exempelvis kan detta användas vid en överbyggd gård där man vill kunna plantera.

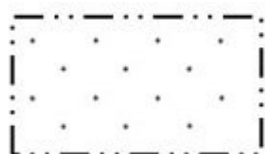
Beteckningar och bestämmelser

Prickad mark redovisas på plankartan som olika typer av raster över användningsytan och avgränsas med egenskapslinjer. På plankartan redovisas bestämmelser om prickad mark under rubriken Begränsningar.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

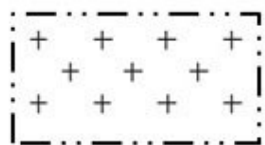
Exempel:

Prickmark redovisas som ett raster med prickar.



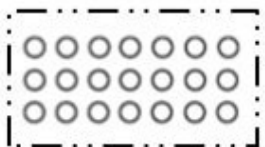
Byggnad får inte uppföras

Korsmark redovisas som ett raster med kors.



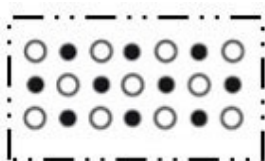
Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader

Ringmark redovisas som ett raster med ofyllda ringar.



Marken får byggas under (över) med körbart bjälklag

Ringprickad mark redovisas som ett raster av ringar där varannan ring fylls i.



Marken får byggas under (över) med ett bjälklag som planteras

Markreservat

I detaljplanen kan kommunen på kvartersmark ange markreservat för allmänna ändamål. Markreservat innebär en inskränkning i användningen. Detta kan till exempel vara att användningen av kvartersmarken begränsas för att den ska hållas tillgänglig för en underjordisk ledning.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Ett markreservat innebär att marken i fråga reserveras för att ge utrymme för ett visst allmänt ändamål. Markreservat bör bara användas om det på ett rimligt sätt kan kombineras med den huvudsakliga markanvändningen. Även befintliga anläggningar bör normalt säkras med markreservat.

Markreservat som behövs för allmänna ändamål kan bestämmas för

- trafik- och väganläggningar,
- energianläggningar,
- anordningar för elektroniska kommunikationsnät och
- ledningar

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 6 §

Allmänt ändamål

Begreppet allmänt ändamål har tidigare använts i sammanhanget "kvartersmark för allmänt ändamål". I det sammanhanget innebär begreppet sådan verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman, det vill säga stat, landsting eller kommun. När begreppet allmänt ändamål används i samband med bestämmelserna om markreservat har det en annan innebörd, nämligen att tillgodose allmännyttiga ändamål och utesluter inte att verksamheten bedrivs av enskilda eller offentligt ägda bolag.

Markreservat innebär en begränsning

Planbestämmelser för markreservat innebär att kommunen inte får lämna bygglov eller fatta något annat beslut som omöjliggör eller försvårar till exempel en utfart eller framdragandet av ledning. Det innebär alltså en begränsning för fastighetsägaren att använda marken.

Rätten till utrymmet måste säkras

Planbestämmelser för markreservat ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. 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. Genom en lantmäteriförrättning kan servitut eller ledningsrätt beslutas.

Vid lantmäteriförrättningen prövas de villkor som gäller för bildande av servitut eller ledningsrätt. Normalt räcker det med planbestämmelser om markreservat för att bilda sådana rättigheter. Om kommunen helt vill säkerställa att en rättighet kan komma till stånd på en viss plats måste fastighetsindelningsbestämmelser införas i detaljplanen.

Läs mer om fastighetsindelningsbestämmelser i delen Administrativa bestämmelser under rubriken [Fastighetsindelning](#).

Inlösenkyldighet

För de flesta markreservat gäller inlösenkyldighet. Om markreservatet avser en allmän ledning eller en allmän trafikaneläggning är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att, på fastighetsägarens begäran, förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 18-19 §§

Läs mer om inlösenkyldighet i delen Allmänt om PBL under rubriken [Ersättning och inlösen](#).

När används inte markreservat

Markreservat är avsedda för kvartersmark. I den mån det behöver preciseras var motsvarande anläggningar ska utföras på allmän plats används andra planbestämmelser.

Om kvartersmark behöver tas i anspråk på ett mer omfattande sätt, till exempel för en transformatorstation eller en basstation, bör kommunen inte medge detta inom ett markreservat utan beteckna det som en särskild användningsbestämmelse genom E Teknisk anläggning. Markreservat bör inte heller användas om en trafikaneläggning är mer lämplig som allmän plats, till exempel GCM-väg.

Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser för markreservat betecknas med en gemen bokstav som kan preciseras med indexsiffra. På plankartan redovisas bestämmelser om markreservat under rubriken Begränsningar.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik
---	--

z	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik
t	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig vägtrafiktunnel
h	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga energianläggningar
c	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga anläggningar för elektronisk kommunikation
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
l	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning

Var tydlig med placeringen

Bestämmelser för markreservat kan inte anges allmänt utan läget och avgränsningen inom ett kvarter måste preciseras. Det är nödvändigt bland annat eftersom det normalt är inlösenregler kopplade till bestämmelser om markreservat.

Det är inte lämpligt att använda prickmark istället för markreservat eftersom det vid tolkning av planen inte är tydligt varför marken är prickad.

Trafik- och väganläggningar (x-, z- och t- områden)

Med trafik- och väganläggningar avses till exempel gång- och cykelvägar, slänter och banker eller områden för att lägga upp snö vintertid. De rekommenderade bokstäverna skiljer mellan om anläggningen är avsedd för gång- och cykeltrafik (x), körtrafik (z) eller vägtrafiktunnel (t).

Det är inte lämpligt att lägga ut större trafik- och väganläggningar som markreservat utan de bör lokaliseras till allmän plats. 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 motivet 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 kvarter som där ovanför var bebyggt. En sådan separering kunde inte göras på annat sätt än genom rättighetsbildning, eftersom det tidigare inte var möjligt att bilda tredimensionella fastigheter. Med de möjligheter som idag finns med tredimensionell fastighetsindelning är det emellertid fullt möjligt att i stället för ett x-område lägga 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 går inte att kombinera bestämmelserna x eller z med g, gemensamhetsanläggning, det vill säga att anläggningen skulle vara både en gemensamhetsanläggning och tillgänglig för allmänheten. Det finns inget lagstöd som möjliggör att sådana kombinationer av bestämmelser kan genomföras. Därför är det bara kommunen som kan vara huvudman för anläggningar på x-,

z- och t-områden. Kommunen ska alltså se till att det skapas en rättighet att använda markreservatet och det är kommunen som är inlösenkyldig om fastighetsägaren begär det.

Energianläggningar (h-områden)

Med energianläggningar menas bland annat fjärrvärmeledningar, undercentraler, värmeväxlare och markförlagda anläggningar för värmelagring eller värmeproduktion.

Större energianläggningar är inte lämpliga att lägga ut som markreservat utan bör ges en egen användningsbestämmelse. För ledningar kan även bestämmelsen u underjordiska ledningar användas.

Vem som är huvudman för en energianläggning får avgöras från fall till fall. Det finns ingen generell inlösenregel för energianläggningar men om markreservatet avser en ledning är huvudmannen skyldig att lösa in utrymmet.

Anordningar för elektroniska kommunikationsnät (c-områden)

Anordningar för elektroniska kommunikationsnät för allmänt ändamål är framförallt så kallade bredbandsledningar för vilka en distributör är huvudman.

Större anläggningar som basstationer och liknande är inte lämpliga att lägga ut som markreservat utan bör ges en egen användningsbestämmelse. För ledningar kan även bestämmelsen u underjordiska ledningar användas.

Det finns ingen generell inlösenregel för anordningar för elektroniska kommunikationsnät men om markreservatet avser en ledning är huvudmannen skyldig att lösa in utrymmet.

Ledningar (u- och l- områden)

Ledningar för allmänna ändamål är VA-ledningar, starkströmsledningar, fjärrvärmeledningar, bredbandsledningar med mera. I begreppet ledning ingår alltså även vissa energianläggningar och anordningar för elektroniska kommunikationsnät både över och under mark. De rekommenderade bokstäverna skiljer mellan om ledningen ska förläggas som u underjordisk ledning eller l luftledning.

Om kvartersmark behöver tas i anspråk på ett mer omfattande sätt än enbart genom en nedgrävd ledning, till exempel för en transformatorstation, bör kommunen inte besluta om ett markreservat utan ge området en särskild användningsbestämmelse genom E Teknisk anläggning.

Markreservat kan anges för ledningar fram till och med den punkt där det allmänna ansvaret upphör. Till exempel förbindelsepunkten för VA-ledningar.

Huvudman för allmänna va-anläggningar 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 (normalt genom ledningsrätt) och som är skyldig att lösa in utrymmet om fastighetsägaren begär det.

Markreservat och bygglovsbefriade åtgärder

För ett en- eller ett tvåbostadshus finns det vissa undantag från kravet på bygglov. Man kan få bygga vissa uteplatser, murar, plank, skärmtak, friggebodar, tillbyggnader och uthus utan bygglov. Dessa åtgärder behöver inte följa detaljplanen och kan därför även utföras inom områden med markreservat.

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

Detta kan leda till problem när markreservatet ska tas i anspråk, till exempel om en så kallad friggebod har byggts över ett markreservat för underjordiska ledningar.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Gemensamhetsanläggning

I en detaljplan får kommunen ange markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Kommunen kan i detaljplanen bestämma vilka områden som ska vara markreservat för gemensamhetsanläggningar. Tidigare kunde kommunen i detaljplanebestämmelser ange "principerna för inrättande av gemensamhetsanläggningar" vilket kunde uttryckas på olika sätt. Detta har numera preciserats till att endast avse markreservaten.

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

Ett markreservat för en gemensamhetsanläggning innebär att marken inte får bebyggas eller disponeras på ett sådant sätt att det hindrar att en gemensamhetsanläggning lokaliseras dit. Detta innebär dock ingen garanti för att en gemensamhetsanläggning verkligen inrättas och inte heller att en gemensamhetsanläggning lokaliseras till just det reserverade utrymmet. För att med bindande verkan reglera en gemensamhetsanläggning krävs fastighetsindelningsbestämmelser. Utan sådana bestämmelser görs en prövning av alla frågor rörande gemensamhetsanläggningen vid den efterföljande lantmäteriförrättningen.

Läs om fastighetsindelningsbestämmelser i delen Administrativa bestämmelser under rubriken [Fastighetsindelning](#).

Om markreservatet avser en gemensam trafikanläggning är huvudmannen för anläggningen skyldig att på den berörde fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet. En gemensamhetsanläggning förvaltas normalt av en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman. Om någon gemensamhetsanläggning inte har inrättats har den berörde fastighetsägaren rätt att ansöka om en förrättning enligt anläggningslagen för att på så sätt få en motpart som kan svara för ersättningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 18 §

Anläggningslag (1973:1149) 1 kap 18 §

Läs mer om inlösensskyldighet i delen Allmänt om PBL under rubriken [Ersättning och inlösen](#).

Fastighetsindelningsbestämmelser

Om en gemensamhetsanläggning behöver regleras mer i detalj kan kommunen besluta om fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa motsvarar vad som tidigare kunde regleras i en fastighetsplan.

Läs mer om fastighetsindelningsbestämmelser i delen om Administrativa bestämmelser under rubriken [Fastighetsindelning](#).

Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser för gemensamhetsanläggningar betecknas med bokstaven g som kan preciseras med indexsiffra. På plankartan redovisas bestämmelserna under rubriken Begränsningar.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

g₁ Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för
....ändamål

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Fastighetsstorlek

I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Största eller minsta fastighetsstorlek

Kommunen kan i detaljplanen bestämma en största eller minsta fastighetsstorlek. Tidigare kunde kommunen i detaljplanebestämmelser ange "principerna för fastighetsindelningen" vilket kunde uttryckas på olika sätt. Detta har numera preciserats till att endast avse fastighetsstorlek.

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

Största eller minsta fastighetsstorlek är en ofta använd bestämmelse för att styra exploateringsgraden inom ett område. När syftet är att reglera fastighetsindelningen ska begreppet tomt inte användas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Om fastighetsindelningen behöver regleras mer i detalj kan kommunen besluta om fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa motsvarar vad som tidigare kunde regleras i en fastighetsplan.

Läs mer om fastighetsindelningsbestämmelser i delen om Administrativa bestämmelser under rubriken [Fastighetsindelning](#).

Beteckningar och bestämmelser

Egenskapsbestämmelser för fastighetsstorlek betecknas med bokstaven d som kan preciseras med indexsiffra. På plankartan redovisas bestämmelserna under rubriken Fastighetsstorlek.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

d₁ Minsta storlek på fastighet är ... m²

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Mark och vegetation

Hur vegetation och mark ska anordnas kan regleras i detaljplanen. Det kan till exempel avse markhöjder eller bestämmelser som bevarande av träd.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Kommunen kan med detaljplan ange egenskapsbestämmelser om utformning och höjdläge av markytan och om vegetation.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 10 §

Markbestämmelser

Markbestämmelser kan meddelas om åtgärder som omfattas av krav på marklov, det vill säga schaktning och fyllning.

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

Planbestämmelser om marken handlar oftast om att kommunen reglerar höjdförhållanden och höjdlägen. Genom plushöjder anger kommunen vilken höjd marken ska ha över ett nollplan. 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 §

Vegetationsbestämmelser

Med vegetation avser lagstiftningen träd, buskar och liknande. Odlade grödor, bete och dylikt är däremot inte vegetation i lagens mening.

Prop. [2009/10:170](#) sid. 428

Bestämmelser kan vara formulerade som förbud mot planteringar av hänsyn till trafiksäkerheten eller för att trygga solinfall mot en lekplats. Det är också möjligt att med planbestämmelse skydda enstaka träd på kvartersmark, om det är av väsentlig betydelse för bebyggelsemiljön. Möjligheten att reglera trädfällning och skogsplantering i detaljplanen förutsätter att planen också innehåller bestämmelser om krav på lov för åtgärderna.

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

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

Prop. [1985/86:1](#) sid 583 ff

Läs mer om ändrad marklovplikt i delen om Administrativa bestämmelser under rubriken [Ändrad lovplikt](#).

En generell reglering av enskilda trädgårdsanläggningar inom planområdet är inte möjligt. Däremot kan kommunen göra relativt långtgående reglering i form av skyddsbestämmelser för befintliga tomter och allmänna platser, vars trädgårds- eller gårdsanläggningar, respektive park- eller torganläggningar är särskilt värdefulla.

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

punkt 4

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

Läs mer om skyddsbestämmelser under rubriken [Skyddsbestämmelser och rivningsförbud](#).

Styr inte mer än nödvändigt

Att använda planbestämmelser om något så föränderligt som vegetation kräver eftertanke. Om kommunen anger en bestämmelse som till exempel Träd får inte fällas, bör det redas ut hur det ska kontrolleras att bestämmelsen följs.

Det är inte lämpligt att med planbestämmelser reglera sådant som finns reglerat någon annanstans. Till exempel bör inte höjd på häckar vid gator regleras i detaljplaner.

Beteckningar och bestämmelser

Bestämmelser om mark och vegetation betecknas med bokstaven n följt av indexsiffra. I vissa fall kan de också betecknas med klartext skriven med gemener. På plankartan redovisas bestämmelser om mark och vegetation under rubriken Markens anordnande.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

+0,0 Föreskriven markhöjd över nollplanet

n₁ Trädet får inte fällas

Utfart och stängsel

I en detaljplan får kommunen ange bestämmelser om var det råder utfartsförbud eller om det ska finnas staket eller stängsel mot allmän plats.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Stängsel

Kommunen kan i en detaljplan reglera att stängsel ska finnas mot allmän plats. Det är däremot inte möjligt att reglera om att staket eller liknande ska finnas mellan tomter på kvartersmark.

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

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

Kommunen kan genom ett föreläggande kräva att bestämmelserna följs oavsett om lov söks för någon annan åtgärd inom fastigheten. Detta gäller dock enbart om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten. Föreläggandet innebär inte någon rätt till ersättning.

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

Utfart

I en detaljplan kan kommunen reglera var utfart inte får anordnas mot allmän plats. Med utfart menas ut- och infart eller annan ut- och ingång.

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

Om en befintlig utfart bör ändras i samband med någon annan lovpliktig åtgärd kan ändringen sättas som villkor för att kommunen ska ge lov till väsentligt ändrad markanvändning.<

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

punkt 3

Kommunen kan genom ett föreläggande kräva att bestämmelserna följs oavsett om lov söks för någon annan åtgärd inom fastigheten. Detta gäller dock enbart om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten. Föreläggande om ändring av utfart kan leda till att kommunen blir skyldig att betala ersättning för skada.

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

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap 3 §


Beteckningar och bestämmelser

Bestämmelser om utfartsförbud och stängsel betecknas med symboler på gränslinjerna som visar var utfart inte får anordnas respektive var stängsel ska finnas. Symbolerna består av ofyllda respektive fyllda cirklar som ritas över användningsgräns. Utbredningens början och slut markeras på användningsgränsen med halv cirkel. På plankartan redovisas bestämmelser om utfart och stängsel under rubriken Markens anordnande.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

 Körbar förbindelse får inte anordnas

 Stängsel utan öppning ska finnas

Placering

Kommunen får i en detaljplan bestämma placering av byggnadsverk och tomter. Placeringsbestämmelser kan bland annat användas för att reglera en byggnads avstånd till grannfastighet och gata.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

I tät bebyggelse med små fastigheter är byggnadernas placering viktig för att få en fungerande bebyggelse. Därför kan det vara viktigt att till exempel reglera byggnaders avstånd till tomtgräns. Placeringsbestämmelser används för att reglera byggnadens placering dels på tomten i förhållande till grannfastigheter och dels i förhållande till gata och omgivning.

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

Placering regleras oftast genom planbestämmelser om till exempel avstånd till fastighetsgräns, byggnaders förhållande till andra byggnader eller till gatan. Placering kan även regleras genom begränsning av markens utnyttjande för byggnader, till exempel med prickmark.

Läs mer om prickmark under rubriken [Prickad mark](#).

Beteckningar och bestämmelser

Beteckningen bör utgöras av lilla p kombinerat med indexsiffra. På plankartan redovisas bestämmelser om placering under rubriken Placering, utformning och utförande.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- p₁ Byggnader ska placeras minst ... meter från tomtgräns
- p₂ Nya byggnader placeras parallellt med befintlig huvudbyggnad
- p₃ Uthus/anläggningar etc. ska placeras i tomtgräns mot ...

Samordna planbestämmelser

Det är viktigt att samordna placeringsbestämmelser med andra bestämmelser om exploatering och fastighetsindelning. Om planen har en bestämmelse för minsta fastighetsstorlek eller fastighetsbredd måste byggrätten kunna utnyttjas utan att placeringsbestämmelserna ger en omöjlig byggnadsform.

Om ett område med prickmark läggs som förgårdsmark utmed en gata krävs det ingen ytterligare placeringsbestämmelse som säger samma sak.

Otydliga planbestämmelser

Vanliga placeringsbestämmelser har tidigare varit "gavel mot gatan", "långsida mot förgårdsmark" och liknande. Sådana bestämmelser är otydliga och svåra att använda eftersom det inte alltid är självklart vad som är gavel och vad som är långsida.

Läs mer om otydliga planbestämmelser i delen Att reglera med planbestämmelser under rubriken [Planbestämmelser som saknar lagstöd](#).

Utformning och omfattning

Kommunen får i en detaljplan bestämma utformning och omfattning av byggnadsverk och tomter.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Detaljplaner kan på olika sätt reglera utformningen och omfattning av byggnader, anläggningar och tomter. Bland annat kan en detaljplan reglera byggnadstyper, om byggnader ska vara fristående eller på olika sätt sammanbyggda. Utformningen kan vara kopplad till en önskan om ett visst uttryck på byggnader eller områden. I andra fall kan det gälla att tillvarata specifika förutsättningar på platsen. Det kan även handla om att anpassa ny bebyggelse till befintliga miljöer. Reglering av byggnaders omfattning kan handla om volymer på bebyggelsen.

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

punkt 1

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

punkt 1

Bebyggelsetyper

Med detaljplanebestämmelser kan kommunen styra vilken typ av bebyggelse som ska finnas inom användningsområdet, till exempel om byggnader ska vara friliggande eller sammanbyggda. Parhus, kedjehus och radhus är exempel på sammanbyggda byggnader.

Våning

Kommunen kan i en detaljplan reglera våningsantal på byggnader. Om inget annat särskilt anges i planen avses med våning ett utrymme i en byggnad som åt sidorna avgränsas av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.

Plan- och byggförordning (2011:338) 1 kap 4 §

Definitionen av vind respektive källare kan få betydelse vid bedömningen av vad som ska anses vara en våning.

Eftersom definitionerna av suterräng- och entresolvåning saknas i lag och förordning är det oklart när de ska räknas som våning. Det är därför viktigt att planbestämmelserna är tydliga om det tillåts eller inte inom angivet

våningsantal.

Vind

Om inget annat anges i planen är inredning av vind tillåten. Detta får ske oberoende av om högsta antal våningar bestämts. Om avsikten är att begränsa exploateringen bör våningsbestämmelsen kompletteras med ett förbud mot vindsinredning eller med en bestämmelse om största bruks- eller bruttoarea. Om inget annat särskilt anges i planen ska en vind räknas som våning om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.

Plan- och byggförordning (2011:338) 1 kap 4 §

Källare

Inredning av källare är tillåten om inget annat anges i planen. I detaljplan kan kommunen ange förbud mot källare, begränsning av antal källarvåningar eller av källarens användning. Om bestämmelser saknas får valfritt antal källarvåningar anläggas (inom medgiven bruttoarea). Om inget annat särskilt anges i planen ska en källare räknas som våning om golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Plan- och byggförordning (2011:338) 1 kap 4 §

Lägenhetsfördelning

Fördelning av lägenhetsstorlekar i en byggnad kan regleras i detaljplan. Kommunen bör ha särskilda skäl för denna typ av reglering. Ett särskilt skäl kan vara att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning uttrycker ett behov av små lägenheter så kan detta till exempel uppnås genom att i detaljplaner ange att vissa byggnader ska innehålla ett minsta antal lägenheter och storleken på dessa.

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

punkt 3

Jmf [Prop. 1985/86:1](#) sid 578

Takkupor och fönster

Av utformnings- eller insynsskäl kan förekomsten av takkupor och fönstersättning ibland behöva regleras. Sådana bestämmelser bör dock förklaras och motiveras tydligt i planbeskrivningen. Små enstaka takkupor som sticker upp över den tillåtna byggnadshöjden kan eventuellt anses vara en liten avvikelse enligt plan- och bygglagen.

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

Beteckningar och bestämmelser

Beteckningen utgörs av bokstaven v kombinerat med indexsiffra. Ibland kan dock även klartext, skriven med gemener, vara lämplig. På plankartan redovisas bestämmelser om utformning under rubriken Placering, utformning och utförande.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

II	(Högsta) Antal våningar
II-IV	Lägsta och högsta antal våningar
radhus	Endast radhus
entréer	Entréer ska placeras mot ...
v ₁	Vind får inte inredas (till ...)
v ₂	Minsta antal lägenheter ska vara ...
v ₃	Fasad mot öster ska utföras utan fönster
v ₄	Nivå på färdigt golv ska vara minst... och max.... över nollplan

Utseende

Kommunen kan i detaljplan utöver andra utformningsbestämmelser och bestämmelser om placering även reglera utseende och utförande på bebyggelsen.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Kommunen kan om det är motiverat bestämma utseendet på byggnadsverk och tomter både vad gäller nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring. Bestämmelserna kan till exempel handla om fasadmateriäl, taktäckningsmaterial och färgsättning.

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

Beteckningar och bestämmelser

Bestämmelser om utseende kan reglera både befintlig och ny tillkommande bebyggelse. För reglering av utseendet på nya byggnader används beteckningen f följt av indexsiffra. På plankartan redovisas dessa bestämmelser under rubriken Placering, utformning och utförande. För att reglera utseendet på befintliga byggnader används varsamhetsbestämmelser. Dessa betecknas med k och redovisas på plankartan under rubriken Skydd.

Läs mer om varsamhetsbestämmelser under rubriken [Varsamhet](#).

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- f₁ Balkonger får inte anordnas mot gata ...
- f₂ Taket ska vara av svart plåt

Höjd på byggnader

Det finns flera olika sätt att reglera höjd på byggnader i en detaljplan. Vilket sätt som är lämpligt beror på typ av bebyggelse, byggnadernas utformning och markens topografi.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

I en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning. Detta kan bland annat göras genom bestämmelser om höjd på byggnader.

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

punkt 1

Varför reglera höjden

Historiskt har anledningarna till att samhället reglerat höjd på byggnader främst varit knutna till allmänna intressen. I äldre planer var brandsäkerheten ofta ett skäl. I nyare planer är huvudsyftet oftast att reglera den inverkan som byggnadens höjd och volym har på upplevelsen av den byggda miljön. Det kan handla om 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.

Flera olika sätt att reglera höjd

Det finns flera olika sätt att i detaljplaner reglera höjd på byggnader. I första hand bör detta göras genom att bestämma antal våningar på en byggnad. För att få en mer precis reglering av byggnadens volym kan detta kombineras med andra bestämmelser som till exempel byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd.

Planbestämmelser som reglerar höjd på byggnader ska anges utifrån önskat resultat. Är det upplevelsen av gaturummet som är viktig eller är det en speciell utsikt som ska tas tillvara? Det går inte att säga att en bestämmelse är bättre eller sämre än någon annan, bara att kommunen ska vara medveten om vad det är för bestämmelser som anges och varför.

Om det inte finns något uttalat syfte med bestämmelsen, som till exempel upplevelsen av gaturummet, dagsljusinsläpp eller att behålla en viss utsikt, är det inte nödvändigt att ange höjd på byggnader. Då räcker det med bestämmelser om våningsantal.

Läs mer om våningsbegreppet under rubriken [Utformning och omfattning](#).

Nedan beskrivs nockhöjd, totalhöjd och byggnadshöjd. Med samtliga sätt att reglera höjd finns fördelar, men även problematik och nackdelar.

Nockhöjd

Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Nockhöjd kan enbart användas på bebyggelse som har takkonstruktion och bör inte användas till andra typer av byggnadsverk som till exempel master.

Plan- och byggförordningen nämner inte någon definition på hur nockhöjd ska mätas men Boverket anser att definitionen för varifrån byggnadshöjd mäts även bör gälla för nockhöjd. Nockhöjden bör då om inget annat anges i planen räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska dock nockhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.

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

Risken för beräkningsfel begränsas dock om nockhöjden anges i förhållande till ortens nollplan (plushöjd). Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör alltid plushöjd användas.

När bör nockhöjd användas

Nockhöjden reglerar byggnadskroppens faktiska höjd. Därför är nockhöjd lämplig att använda om det är en utsikt som kommunen vill skydda. Att skorstenar med mera tillåts sticka upp över den höjden påverkar sällan utsikten märkbart. Det kan vara en fördel att inte reglera sådant som sticker upp ovanför taket, då kraven på dessa kan förändras över tid, som till exempel för skorstenar eller antenner.

Nockhöjd kan vara mer lämplig att använda på småhus än på högre bebyggelse. I högre bebyggelse, som till exempel vid stadsgator, är det inte den faktiska höjden på huset man upplever utan fasaden ut mot gatan. Då kan en kombination av nockhöjd och byggnadshöjd istället vara relevant.

Nackdelar med begreppet nockhöjd

Enbart bestämmelse om nockhöjd lämnar utrymme för byggnader med platta tak vilka kan upplevas som stora, klumpiga volymer. Om kommunen vill använda nockhöjd men strävar efter en varierad arkitektur eller ett bestämt uttryck, kan bestämmelsen kombineras med en bestämd takvinkel eller ett intervall av takvinklar.

Totalhöjd

Totalhöjd är ett byggnadsverks hela höjd inklusive till exempel skorstenar,

master och hisschakt.

Plan- och byggförordningen nämner inte någon definition på hur totalhöjd ska mätas men Boverket anser att definitionen för varifrån byggnadshöjd mäts även bör gälla för totalhöjd. Totalhöjden bör då om inget annat anges i planen räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska dock totalhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.

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

Risken för beräkningsfel begränsas dock om totalhöjden anges i förhållande till ortens nollplan (plushöjd). Då markförhållandena är mycket oregelbundna bör alltid plushöjd användas.

När bör totalhöjd användas

Totalhöjd är lämpligt att använda på konstruktioner och anläggningar utan takkonstruktion och då en exakt högsta höjd behöver fastställas på ett byggnadsverk.

Nackdelar med begreppet totalhöjd

Totalhöjd kräver att planförfattaren på förhand vet exakt vad som kan komma att påverka höjden på byggnaden. Detta kan vara svårt då kraven på byggnadsdetaljer som ventilationstrummor, skorstenar eller hisschakt kan variera med tiden.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Höjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska dock byggnadshöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.

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

När bör inte byggnadshöjd användas

Ett generellt problem med bestämmelser om byggnadshöjd är att de ofta är svårtolkade, vilket innebär att tillämpningen inte alltid är klar. Tillämpningsproblem leder till en mängd rättstvister som kostar både samhället och enskilda tid och pengar.

Byggnadshöjd bör inte användas för friliggande bebyggelse. För småskalig bebyggelse är bestämmelser om byggnadshöjd inte lämpliga till annat än för småhus med traditionellt sadeltak, rektangulär byggnadsform och på plan

mark. För annan arkitektonisk utformning är bestämmelsen inte lämplig, eftersom det då ofta är svårt att avgöra hur byggnadshöjden ska beräknas.

Det finns även ett pedagogiskt problem med begreppet byggnadshöjd då det inte innebär den faktiska höjden på en byggnad, utan en teoretisk punkt där ytterväggens förlängning möter ett fiktivt plan i 45 graders vinkel nedsänkt från ovan. Detta gör begreppet ottydligt.

När kan byggnadshöjd användas

Bestämmelsen byggnadshöjd kan i enstaka fall användas när det är viktigt att reglera hur en byggnad upplevs från gatan. Med bestämmelser om byggnadshöjd går det att åstadkomma en jämn takfotshöjd i ett gaturum i en kvartersstruktur, vilket innebär att byggnaderna upplevs vara lika höga, även om taket genom takvinkel och takkupor egentligen är olika höga.

Vid byggrätter med stora husdjup är det olämpligt att enbart använda byggnadshöjd, utan planen bör reglera både byggnadshöjden och total-/nockhöjden. Om byggnadshöjd är den enda begränsning i höjdded innebär det att en byggnads totalhöjd blir högre ju större markyta som byggnaden upptar.

Plushöjd

Bestämmelser om höjd på byggnader kan ofta behöva kombineras med bestämmelser som reglerar markens höjdförhållanden och höjdlägen. Genom plushöjder kan kommunen reglera vilken höjd marken ska ha över ett nollplan.

Läs om reglering av markens höjd under rubriken [Mark och vegetation](#).

Takvinkel

Takvinkeln är vinkeln mellan lutningen på taket och horisontalplanet. Med takvinkel regleras takets lutning i grader. I en planbestämmelse kan takvinkeln anges antingen som en exakt vinkel, en minsta eller största vinkel eller så anges ett intervall mellan en minsta och största vinkel. Takvinkeln har stor betydelse för byggnaders höjd och hur de upplevs. En liten takvinkel ger ett flackt tak, medan en stor vinkel ger ett brant tak. Det är viktigt att tänka på att med en bestämmelse om en exakt takvinkel begränsas möjligheterna till vissa takutformningar. Tak som till exempel mansardtak, är då inte möjliga.

Olika bestämmelser får olika konsekvenser








Olika typer av höjdbestämmelser får stor betydelse för vilken sorts bebyggelse som blir resultatet. I de allra flesta fall vill byggherren bygga så mycket som möjligt inom de gällande bestämmelserna. Om byggnadshöjden är relativt låg men inget i övrigt sägs om taklutning eller inredning av vind resulterar det lätt i stora, branta tak. Om en nockhöjd sätts utan reglering av takvinkel får husen ofta formen av lådor med platta eller svagt sluttande tak.

Beteckningar och bestämmelser

Bestämmelser om höjd på byggnader anges med olika symboler beroende på vad som ska styras. På plankartan redovisas bestämmelser om höjd på byggnader under rubriken Placering, utformning och utförande.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
	Högsta totalhöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
	Minsta respektive största taklutning i grader

Byggnadsteknik

Det kan i vissa fall finnas behov av att i detaljplanen reglera byggnadsteknik. Det kan handla om teknik i byggnaden för att platsen ska kunna tas i anspråk för bebyggelse.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Byggnaders tekniska egenskaper regleras i åttonde kapitlet i plan- och bygglagen. Det är byggherren som ansvarar för att rätt konstruktion väljs. Ett visst tekniskt utförande av bebyggelsen kan behöva föreskrivas med hänsyn till allmänna intressen eller till grannarna. I vissa sammanhang kan bestämda krav, till exempel avseende bullerdämpning eller grundläggning, vara en förutsättning för att bebyggelse ska få komma till stånd. Sådana krav kan då anges som planbestämmelse i detaljplan.

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

punkt 1

Detaljeringsgrad

Bestämmelserna ska inte vara mer detaljerade än vad som behövs för genomförande av planen och ska ha stöd i plan- och bygglagens fjärde kapitel. Krav som finns formulerade någon annanstans, som i Boverkets byggregler ska inte regleras i detaljplan.

Kommunen bör undvika att ange planbestämmelser som pekar ut en speciell teknik. Detaljplaner används betydligt längre än under genomförandetiden, och beträffande den tekniska utformningen kan lösningar som var bra vid tidpunkten för planens upprättande vara omoderna när planen ska användas.




Bestämmelser och beteckningar

Beteckningar för byggnadsteknik utgörs av bokstaven b kompletterat med indexsiffra eller figursymboler ritade över den användnings- eller egenskapsgräns som berörs. På plankartan redovisas bestämmelser om byggnadsteknik under rubriken Placering, utformning och utförande.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

b ₁	Grundläggning endast på pålar till fast botten
----------------	--

b ₂	Fönster får anordnas i brandmur
b ₃	Fasaden ska dämpa minst ... dB(A)
b ₄	Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +00 inte skadar byggnaden
	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet
	Största djup i meter för dränerande ingrepp
	Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Kommunen kan för byggnadsverk, tomter och allmänna platser utfärda skyddsbestämmelser eller rivningsförbud i detaljplan om det finns särskilda värden ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt hänseende. Särskilt värdefulla byggnader kan skyddas genom ett rivningsförbud.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

I en detaljplan kan kommunen ange rivningsförbud och skyddsbestämmelser för byggnader som är särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt hänseende eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Skyddsbestämmelser får också utfärdas för tomter och allmänna platser, vars trädgårds- eller gårdsanläggningar, respektive park- eller torganläggningar från samma aspekter är särskilt värdefulla.

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

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

Bestämmelserna kan omfatta både exteriörer och interiörer samt byggnadsdetaljer såväl som viktig växtlighet och konstarbeten. Om det är motiverat kan kraven omfatta även byggnadsmaterial och byggnadsteknik vid underhållsåtgärder på byggnader och anläggningar samt viss skötsel av vegetation.

Skyddsbestämmelser bör alltid preciseras så att det tydligt framgår vad som menas med skyddet, är det till exempel rivningsförbud, skydd av vissa detaljer eller ett visst underhåll som avses.

Skyddet kan förstärkas med lovplikt

Med skyddsbestämmelser avses regler som föreskriver att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att de ska underhållas på visst sätt. Kommunen kan i detaljplanen ange att lov krävs utöver den generella lovplikten om åtgärderna avser en värdefull miljö. Skyddsbestämmelser bör alltid kombineras med utökad lovplikt för åtgärder som har påverkan på skyddsvärdet.

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

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

Läs mer om ändrad lovplikt i delen om Administrativa bestämmelser under

rubriken [Ändrad lovplikt](#).

Rivningsförbud

Kommunen kan vägra att ge rivningslov även utan särskilt planstöd genom hänsyn till byggnadens eller bebyggelsens värde. För att ett absolut rivningsförbud ska gälla behöver en bestämmelse om rivningsförbud läggas till i planen. Om kommunen vill skydda vegetation måste också det regleras med bestämmelse i planen.

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

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

Rivningsförbud kan endast användas för att skydda ett väsentligt allmänt intresse. För att häva ett rivningsförbud krävs det därför ett normalt planförfarande.

Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. För att uppnå ett fullgott skydd kan det därför behöva kompletteras med andra skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Ersättningskrav

Om kommunen anger skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen 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.

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

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

Eftersom skyddsbestämmelser kan utlösa krav på ersättning är det viktigt att den enskilda bestämmelsen är tydlig så att fastighetsägaren kan bedöma vilka merkostnader som eventuellt medförs.

Läs mer om ersättningskrav i Allmänt om PBL, i delen om Ersättning och inlösen under rubriken [Ersättning på grund av skyddsbestämmelser](#).

Boverket har tagit bort användningsbestämmelsen Q

Tidigare kunde kommunerna sätta Q som användning av kvartersmark med bestämmelsen Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde. Innebörden av Q var att marken bara fick användas för befintlig, värdefull bebyggelse. Användningen var fri så länge den inte inkräktade på bevarandet eller störde omgivningen. Boverket anser inte att det är lämpligt att ange en användning på det sättet och tar därför bort Q för användning av kvartersmark.

Om en viss användning, till exempel bostäder, önskas i byggnad som ska

bevaras är det denna användning som ska anges, kompletterad med rivningsförbud och eventuella skyddsbestämmelser. Detta sätt att reglera för att bevara eller skydda är tydligare och beteckningen Q bör därför inte längre användas. För att möjliggöra olika typer av användning kan kommunen alltid kombinera flera olika användningsbestämmelser.

Styr inte mer än nödvändigt

En planbestämmelse ska inte upprepa lagtext. Skyddsbestämmelser får endast användas för områden eller byggnader som är särskilt värdefulla och som därför enligt plan- och bygglagen inte får förvanskas. Förbud mot förvanskning gäller generellt även om inget särskilt bestämts om detta i planen. Om ett värdefullt område har utpekats och avgränsats i en lagakraftvunnen plan innebär det att den värderingen av områdets kvalitet inte senare kan ifrågasättas vid lovprövningen. Om planbestämmelse saknas eller om den är otydlig avgörs det i bygglovsprocessen vilka krav som ställs på byggnaden.

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

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

Skyddsbestämmelser och allmänna intressen

Beträffande särskilt värdefulla byggnader kan skyddsbestämmelser i vissa fall innebära att andra allmänna intressen, till exempel de tekniska egenskapskraven om tillgänglighet, inte kan tillgodoses fullt ut. Bestämmelserna bör utformas så att de lämnar utrymme för olika sätt att ta hänsyn till de utpekade kvaliteterna, och bör därför inte formuleras tvingande till en viss åtgärd.

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

Plan- och byggförordning (2011:338) 3 kap 23 §

Beteckningar och bestämmelser

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud betecknas med bokstaven q preciserad med indexsiffra. Detta gäller både för kvartersmark (byggnader och trädgårdsanläggningar) och allmän plats (gator, torg och parker). Även skyddsbestämmelser för tomter betecknas med q och en indexsiffra. På plankartan redovisas skyddsbestämmelser och bestämmelser om rivningsförbud under rubriken Skydd. Bestämmelser om skydd för allmänna platser redovisas lämpligen på plankartan under rubriken Utformning av allmän plats och beteckningen skrivs ut i klartext.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- q1 Byggnaden får inte rivas
- q2 Befintliga ... (detaljer) ska bevaras
- q3 Växtligheten ska bevaras och skötas enligt vad som preciseras i planbeskrivningens avsnitt om ...

Om avsikten är att en byggnad endast får användas för ett visst ändamål anges en användningsbestämmelse kompletterad med lämplig skyddsbestämmelse, till exempel B q1 vilket innebär bostäder/byggnaden får inte rivas. Ett område dit man flyttat kulturhistoriskt intressanta hus för att bilda till exempel ett hembygdsmuseum bör betecknas med R kultur och fritid.

Tomter omfattas inte av samma generella skydd som gäller för byggnader. Genom bestämmelser om markens höjdläge och bestämmelser om träd kan ett visst skydd ges. Särskilt värdefulla tomter kan skyddas genom skyddsbestämmelser. Det kan vara sådant som markbeläggningar och alléer. Även murar, trappor, räcken och statyer med mera kan skyddas om de utgör en väsentlig del av tomtens kulturarv. De kan däremot inte skyddas genom ett rivningsförbud, då rivningsförbud endast kan gälla byggnader. Införs skyddsbestämmelser för tomter kan det ge rätt till ersättning.

Skillnad mellan skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser

För att värna bebyggelse kan kommunen antingen ange skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser.

Skyddsbestämmelser är mer långtgående reglering än varsamhetsbestämmelser och kan bara användas för särskilt värdefull bebyggelse som inte får förvanskas. Skyddsbestämmelser kan till skillnad från varsamhetsbestämmelser leda till ersättningsrätt. Eftersom någon ersättning till markägaren inte utgår för varsamhetsbestämmelser, får de inte innebära att pågående markanvändning inom den delen av fastigheten avsevärt försvåras.

Prop. [1994/95:230](#) sid 88

Prop. [2009/10:170](#) sid 507

Läs mer om varsamhetsbestämmelser under rubriken [Varsamhet](#).

Varsamhet

För att beakta plan- och bygglagens varsamhetskrav kan kommunen i detaljplaner föra in varsamhetsbestämmelser om hur hänsyn ska tas till en befintlig byggnads karaktärsdrag och hur de tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena ska tas till vara.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Ändring av en byggnad ska alltid utföras varsamt. Med bestämmelser om krav på varsamhet i en detaljplan kan kommunen precisera det grundläggande kravet att ändring och flyttning av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska utföras varsamt. Även ett bebyggelseområdes särskilda värden kan skyddas på detta sätt.

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

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

punkt 2

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

Varsamhetskravet gäller även bygglovspliktiga anläggningar, till exempel nöjesparker, idrottsplatser, skidliftar, campingplatser, småbåtshamnar och skjutbanor.

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

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

Syftet med varsamhetsbestämmelser

Syftet med varsamhetsbestämmelser är att i förväg göra klart vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning. Varsamhetsbestämmelser kan omfatta såväl byggnaders exteriör som interiör och bör alltid preciseras så att det tydligt framgår vad som är avsikten med bestämmelsen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Ändring eller flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Till skillnad från skyddsbestämmelser föreskriver varsamhetsbestämmelser inte att något ska bevaras, utan tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt ska inriktas på.

Varsamhetsbestämmelser kan omfatta till exempel takvinkel, fasadmaterial, taktäckningsmaterial, färg, taksprång, fönsters utformning och läge i vägglivet samt material, färg och utsmyckningsdetaljer.

En varsamhetsbestämmelse ska innebära en precisering av de generella kraven som alltid gäller. Att i en bestämmelse enbart upprepa lagens formulering tillför inte något.

Ingen rätt till ersättning

Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning. Detta medför därför en begränsning av vad som går att reglera med varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning påtagligt försvåras, vilket innebär en begränsning av hur speciella eller kostnadskrävande utformningar som kan föreskrivas. Eftersom varsamhetsbestämmelser beskriver en önskad utformning, så går det inte heller att med stöd av dem föreskriva att befintligt material ska bibehållas.

Prop. 1994/95:230 sid 88

Prop. 2009/10:170 sid 507

Behövs ett skydd som går utöver vad varsamhetsbestämmelserna medger, så kan istället skyddsbestämmelser användas. Dessa kan i så fall leda till en ersättningsrätt. Med hänsyn till skillnaden i ersättningsreglerna ska det av planhandlingarna tydligt framgå om en bestämmelse är en skydds- eller en varsamhetsbestämmelse.

Läs mer om skyddsbestämmelser under rubriken [Skyddsbestämmelser och rivningsförbud](#).

Beteckningar och bestämmelser

Varsamhetsbestämmelser reglerar befintlig bebyggelse och ny bebyggelse i befintliga miljöer. Varsamhetsbestämmelser betecknas med bokstaven k. Vid behov kan bestämmelsen preciseras med indexsiffra. På plankartan redovisas bestämmelser om varsamhet under rubriken Skydd. För nya bebyggelsemiljöer betecknas bestämmelser om utseende med bokstaven f och redovisas på plankartan under rubriken Placering, utformning och utförande.

Läs mer om utseendebestämmelser under rubriken [Utseende](#).

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

k₁ Fasader ska vara locklistpanel målad med faluröd slamfärg

k₂ Taktäckning ska vara rött lertegel

k₃ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga

En precisering av väsentliga egenskaper kan ofta uppfattas som att det är en uttömmande beskrivning av alla väsentliga egenskaper, det vill säga att det som inte är reglerat inte behöver beaktas. Det är därför viktigt att antingen göra en uttömmande beskrivning eller att tydliggöra att det handlar om exempel på värdefulla egenskaper.

Görs en hänvisning till planbeskrivningen är det viktigt att det på ett entydigt sätt framgår vilket avsnitt som avses. Det är också väsentligt att en sådan beskrivning fokuserar på de värden som ska tillvaratas och inte bara utgör en allmän beskrivning av byggnaderna.

Skillnad mellan varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser

För att värna bebyggelse kan kommunen antingen ange skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser.

Skyddsbestämmelser är mer långtgående reglering än varsamhetsbestämmelser och kan bara användas för särskilt värdefull bebyggelse som inte får förvanskas. Skyddsbestämmelser kan till skillnad från varsamhetsbestämmelser leda till ersättningsrätt. Eftersom någon ersättning till markägaren inte utgår för varsamhetsbestämmelser, får de inte innebära att pågående markanvändning inom den delen av fastigheten avsevärt försvåras.

Prop. [1994/95:230](#) sid 88

Prop. [2009/10:170](#) sid 507

Läs mer om skyddsbestämmelser under rubriken [Skyddsbestämmelser och rivningsförbud](#).

Skydd mot störningar

Kommunen kan i en detaljplan reglera såväl tekniska skydd mot störningar och risker som högsta tillåtna nivåer på vissa störningar.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Som skydd mot störningar kan kommunen i en detaljplan ange bestämmelser om:

- Skyddsåtgärder mot markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion
- Skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen
- Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §

Skyddsåtgärder mot markföroreningar, olyckor, översvämning och erosion

Kommunen kan i detaljplan ställa krav på skyddsåtgärder för att motverka markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §

punkt 1

Möjligheten att sätta planbestämmelser är ett konkretiserande av de allmänna kraven som finns i plan- och bygglagens andra kapitel.

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

punkt 5

Anledningen till att kommunen har möjlighet att ange bestämmelser om markförorening, olyckor, översvämning och erosion är det ökade behovet av klimatanpassning. Dessa bestämmelser ska ge ett tydligt stöd för att garantera genomförandet av nödvändiga säkerhetshöjande och skadeförebyggande åtgärder, som i vissa fall kan vara en förutsättning för att ett markområde ska bli lämpligt för att bebyggas.

Prop. [2009/10:170](#) sid 428 f

Villkor för lov

Om kommunen anger bestämmelser med krav på skyddsåtgärder för att

motverka markförorening, olyckor, översvämning eller erosion bör även bestämmelser införas om att lov för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte kan ges förrän åtgärder som uppfyller skyddsbestämmelserna är utförda.

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

En förutsättning för att det i en detaljplan ska gå att medge bebyggelse under förhållanden som kräver skyddsåtgärder är att det redan vid planläggningen kan visas att marken med den föreslagna skydds- eller säkerhetsanläggningen är lämplig att bebygga. De villkorade åtgärderna bör vara så preciserade och effektbeskrivna att det står klart att de är genomförbara.

Prop. 2009/10:170 sid 428 f

Läs mer om villkor för lov under delen om Administrativa bestämmelser under rubriken [Villkor för lov](#).

Skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen

I detaljplanen får kommunen föra in bestämmelser om skyddsåtgärder mot störningar från omgivningen. Det kan till exempel vara skyddsanordningar, så som bullervallar och liknande, som behövs med hänsyn till kraven på hälsoskydd, säkerhet och goda yttre miljöförhållanden. Störningar från omgivningen kan i vissa fall istället regleras genom krav på att byggnader med mera ska ha ett visst byggnadstekniskt utförande för att motverka störningar från omgivningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §

punkt 2

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

punkt 1

Läs mer om planbestämmelser om byggnadsteknik under rubriken [Byggnadsteknik](#)

Skyddsanordningar kan behövas i anslutning till både störningskänsliga verksamheter och verksamheter som är störande för omgivningen. Skyddsanordningar som innebär åtgärder på eller kring en störande verksamhet regleras med bestämmelse om placering, utformning och utförande.

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

Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning

I en detaljplan kan kommunen reglera högsta tillåtna värden för störningar från luftförorening, buller, skakning, ljus eller andra olägenheter som omfattas av

miljöbalkens nionde kapitel, för att en detaljplan ska trygga en lämplig miljö för den markanvändning som planen tillåter. Till skillnad mot andra regleringar i en detaljplan riktar sig bestämmelser med störningsgränser även mot verksamheter utanför planområdet. Det innebär att kommunen i speciella fall kan ange bestämmelser även för störningar som kan komma att rikta sig mot planområdet.

Som förutsättning för att bestämmelser av detta slag ska få användas i en detaljplan ska det finnas särskilda skäl för regleringen. Sådana skäl kan vara att detaljplanen avser särskilt störningskänslig verksamhet eller att detaljplaneområdets lokalisering innebär att kommunen behöver ange en gränsnivå för den framtida miljöbelastning som i ett visst avseende kan tillåtas för planområdet. Därmed bestäms direkt eller indirekt hur mycket störningar som får utgå från en viss verksamhet innanför eller utanför planområdesgränsen. Den här typen av begränsande bestämmelser bör endast användas undantagsvis eftersom de kan få stora konsekvenser. Ågarna eller verksamhetsutövarna till de verksamheter som blir berörda av sådana begränsningar måste underrättas och höras i planärendet.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 12 §

punkt 3

Prop. [1985/86:1](#) sid 164 f och 585 f

Kravet på särskilda skäl har kommit att bli mer och mer oväsentligt i den praktiska tillämpningen och används numera för att lösa eller förebygga även mer ordinära konflikter mellan till exempel boende och en utövare av störande verksamhet, vilket inte är i enlighet med lagens avsikt och därför bör undvikas.

Om en detaljplan innehåller bestämmelser med en högsta tillåten störningsnivå, får verksamheter som orsakar störningar över denna nivå inte komma till stånd. Redan meddelade tillstånd påverkas inte av sådana planbestämmelser.

Prop. [1985/86:1](#) sid 586

Var tydlig i regleringen

Det finns ett antal rättsfall som visar att det är viktigt att kommunerna är tydliga med vad som regleras, när det gäller skydd mot störningar. Det är viktigt att alla parterna i planprocessen ska kunna se och ta ställning till hur deras rättigheter och skyldigheter förändras, därför måste det tydligt framgå av planen vem som ska ansvara för de åtgärder som planen anger.

Läs mer om otydliga planbestämmelser i delen Att reglera med planbestämmelser under rubriken [Planbestämmelser som saknar lagstöd](#).

Tillstånd enligt miljöbalken

Tillstånd får inte meddelas i strid mot en detaljplan. Om en verksamhet ska lokaliseras inom ett detaljplaneområde där en störningsnivå har fastlagts, får tillstånd till verksamheten inte lämnas om den kan medföra att störningsgränsen

överskrids. Små avvikelser får medges, om syftet med planen inte motverkas, men kommunen eller tillståndsmyndigheten bör vara restriktiv med att tillåta avvikelser från planbestämmelser som tillvaratar miljöhänsyn.

Miljöbalk (1998:808) 2 kap 6 §

Beteckningar och bestämmelser

Bestämmelser för skydd mot störningar betecknas med bokstaven m kombinerat med indexsiffra. I vissa fall kan de också betecknas med klartext skriven med gemener. På plankartan redovisas bestämmelser om skydd mot störningar under rubriken Skydd.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

plank	Bullerplank ska anordnas till en höjd av ... meter
vall	Skyddsvall ska anordnas till en höjd av....meter
00 dB(A)	Högsta tillåtna bullernivå (ekvivalent för dygn) från omgivande verksamheter
m ₁	Bullernivån vid fastighetsgräns får inte överstiga ... dB(A)

Administrativa bestämmelser

I en detaljplan används administrativa bestämmelser för att reglera administrativa frågor som rör planområdet.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Administrativa bestämmelser kan till exempel avse huvudmannaskap för allmänna platser, genomförandetid, ändrad lovplikt, villkor för lov och upphävande av strandskydd.


Administrativa bestämmelser kan användas för alla olika typer av områden; kvartersmark, vattenområden och allmän plats. Ofta skrivs de administrativa bestämmelserna så att de gäller för hela planområdet.

Beteckningar och bestämmelser

Administrativa bestämmelser är ofta exakta i sin formulering och tolkning. Vid val av bestämmelser är det viktigt att beakta syftet med och följderna av dessa bestämmelser.

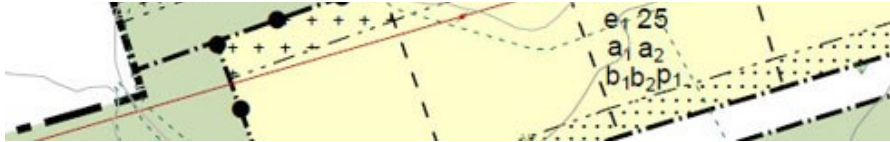
Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Administrativ bestämmelse	Beteckning	Bestämmelse	Kommentar
Huvudmannaskap		Kommunen är huvudman för allmän plats	Om bestämmelsen om huvudmannaskap gäller hela planområdet behövs ingen beteckning.
	a ₁	Kommunen är inte huvudman för allmän plats	Om huvudmannaskapet är olika för olika delar av planområdet betecknas bestämmelser om huvudmannaskap med bokstaven a, kompletterat med index.
Genomförandetid		Genomförandetiden är X (5-15) år från det datum detaljplanen vinner laga kraft	Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning.
	a ₁	Genomförandetiden är X (5-15) år från det datum	Om det är olika genomförandetider på olika delar av planen betecknas

		detaljplanen vinner laga kraft	det med bokstaven a, kompletterat med index.
Ändrad lovplikt	a ₁	Bygglov/Marklov/Rivningslov krävs inte/även för...	Administrativa bestämmelser som styr ändrad lovplikt betecknas med a kompletterat med index.
Villkor för lov	a ₁ a ₂ a ₃ a ₄	Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän: - (angiven) anläggning kommit till stånd - (angiven) byggnad rivits/ändrats/flyttats - utfarten ändras så att ... - markens lämplighet har säkerställts genom ...	Administrativa bestämmelser som styr ändrad lovplikt eller villkor för lov betecknas med a kompletterat med index.
Fastighetsindelning		Fastighetsindelningsgräns för fastigheter som ska bildas 	Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter regleras genom en fastighetsindelningsgräns.
Fastighetsindelning - rättighetsområden	a ₁ a ₂ a ₃	Servitut avseende... Ledningsrätt för... Gemensamhetsanläggning för...	Bestämmelser för rättighetsområden, som servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar, betecknas med bokstaven a med index och avgränsas med administrativa gränser.
Upphävande av strandskydd	a ₁	Strandskyddet är upphävt	Beslutet att upphäva strandskyddet anges i detaljplanen genom en administrativ bestämmelse och avgränsas på plankartan med administrativ linje.

Exempel på del av plankarta med administrativa bestämmelser:





Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för olika allmänna platser.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, men om det finns särskilda skäl kan någon annan vara huvudman. Ett särskilt skäl kan till exempel vara att området är avsett för fritidsbebyggelse eller industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

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

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.

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

Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta anges i planen och bör också motiveras i planbeskrivningen. Då åligger huvudmannaskapet för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Detta kan till exempel organiseras genom en samfällighetsförening. Kommunen kan inte med en planbestämmelse ange vem som istället för kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna. Frågan kan dock redovisas i planbeskrivningens genomförandedel.

Beteckningar och bestämmelser

Om bestämmelsen om huvudmannaskap gäller hela planområdet behövs ingen beteckning. Om huvudmannaskapet är olika för olika delar av planområdet betecknas bestämmelser om huvudmannaskap med bokstaven a, kompletterat med index. På plankartan redovisas bestämmelser om huvudmannaskap under rubriken Administrativa bestämmelser.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

Kommunen är huvudman för allmän plats

a₁ Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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.

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

Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft eller från ett senare datum som i så fall anges i planen. Olika delar av detaljplanen kan ha olika genomförandetid. Härigenom kan utbyggnadsordningen och etappindelningen bestämmas. Med hänsyn till eventuell överprövning bör inte den tidpunkt då genomförandetiden löper ut anges, utan endast tidsrymden. Efter laga kraft kan genomförandetidens början och slut av praktiska skäl noteras på plankartan.

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

Rättigheter och skyldigheter

Före genomförandetidens början får åtgärder som fordrar stöd i planen inte påbörjas.

Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag från detta är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. 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 de lider.

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.

Kommunen 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, annars ska byggnadsnämnden avgöra lovärendet enligt den gällande planen.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap 28 §

Beteckningar och bestämmelser

Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning. Om det är olika genomförandetider på olika delar av planen betecknas det med bokstaven a, kompletterat med index.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

Genomförandetiden är ... år från den dag planen vinner laga kraft

- a₁ Genomförandetiden är ... år från den dag planen vinner laga kraft
- a₂ Genomförandetiden börjar ... och slutar ... (då genomförandetiden börjar senare än lagakraftdatum)
- a₃ Genomförandetiden är ... år från närmsta halvårsskifte efter det att planen vunnit laga kraft

Kommunen ska ange en genomförandetid i detaljplanen. Denna bör framgå både bland plankartans bestämmelser och i planbeskrivningens genomförandedel.

Ändrad lovplikt

Kommunen kan i vissa speciella fall i detaljplan reglera omfattningen av lovplikten.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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. I plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen preciseras vad som får regleras beträffande lovplikten.

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

Genom bestämmelser i detaljplan kan lovplikten ändras för vissa åtgärder. Detta gäller för såväl bygglov, marklov som rivningslov. Om lovpliktens omfattning regleras i en detaljplan är det viktigt att planbestämmelsen tydligt anger vilka åtgärder som omfattas av befrielse från eller ökning av kravet på lov. Ändras lovplikten bör detta alltid motiveras i planbeskrivningen.

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

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 §

punkt 1

Det finns både för- och nackdelar med att ändra lovplikten genom detaljplanebestämmelser. Det är därför viktigt att noga överväga om det är lämpligt att ändra lovplikten.

Om en åtgärd undantas från lovplikt i en detaljplan ska åtgärden ändå inte strida mot någon av detaljplanens bestämmelser. Ansvaret för att kontrollera om åtgärden överensstämmer med planen läggs då på byggherren.

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

Minskad bygglovsplikt för byggnader, anläggningar och skyltar

Kommunen kan genom planbestämmelser upphäva bygglovsplikten för vissa

åtgärder om det i planbestämmelserna tydligt framgår vilka dessa åtgärder är, hur de ska genomföras och inom vilken tid. En förutsättning är dock att åtgärderna är av sådan art att en bygglovprövning inte är nödvändig för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Bestämmelserna ska innehålla vilka krav som ska vara uppfyllda för att en lovpliktig åtgärd ska bli lovfri, till exempel att byggnader som utformas eller utförs på visst sätt eller enligt viss ritning inte kräver bygglov.

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

punkt 1

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 2-3 §§

I en detaljplan där kommunen har minskat eller undantagit lovplikt ska nybyggnad och tillbyggnad istället omfattas av krav på anmälan.

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 5 §

MINSKAD RIVNINGSLOVSPLIKT

Normalt krävs rivningslov för att riva en byggnad eller byggnadsdel vars uppförande kräver bygglov. Kommunen kan dock i detaljplan bestämma att det inte krävs rivningslov för att riva en sådan byggnad eller byggnadsdel.

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

Vissa rivningsåtgärder kräver anmälan även om åtgärden lovebefrias i detaljplan.

Plan- och byggförordning (2011:338) 6 kap 5 §

Minskad marklovsplikt

Kommunen kan i detaljplan bestämma att det inte krävs marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt eller för mark inom en allmän plats.

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

I bestämmelsen bör det preciseras till vilken nivå schaktningen eller fyllningen får göras utan att lov krävs.

Ökad lovplikt i värdefulla miljöer

Inom ett område som utgör en värdefull miljö kan den generella lovplikten i vissa fall ökas genom bestämmelser i detaljplan. Det gäller till exempel med bestämmelser om att bygglov krävs för att uppföra en bygglovsbefriad komplementbyggnad, en så kallad friggebod.

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

punkt 2a

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

punkt 3

Det samma gäller för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på en- och tvåbostadshus.

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

punkt 2a

Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 5 §

Bygglovsplikten kan även ökas för underhållsåtgärder på ett byggnadsverk eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt.

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

punkt 2b

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

Bygglovsplikten för skyltar kan utökas med särskild planbestämmelse inom områden med värdefull miljö.

Plan- och byggförfordning (2011:338) 6 kap 3 §

Om bygglovsplikten utvidgas i detaljplan finns det risk för missförstånd då en sådan planbestämmelse gäller före den generella bygglovsplikten eller bygglovsbefrielsen.

Ökad lovplikt för grundvattentäkter

Enligt miljöbalken krävs inte tillstånd för vattentäkt för en en- eller tvåfamiljsfastighets eller jordbruksfastighets husbehovsförbrukning eller värmeförsörjning. Kommunen har möjlighet att införa bygglovsplikt för att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för sådana grundvattentäkter så att de blir föremål för prövning enligt PBL om det finns särskilda skäl. Sådana skäl anses föreligga om det råder brist på grundvatten eller om det finns risk för att brist eller saltvatteninträning skall uppkomma. Genom att även mera omfattande ändringar av befintliga anläggningar görs bygglovspliktiga, kan det kontrolleras att grundvattenuttaget inte ökas alltför mycket. Det kan till exempel vara genom borrning 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 till exempel inte krävs bygglov för att gräva en brunn, men att det krävs bygglov för att borra.

Miljöbalk (1998:808) 11 kap 11 §

punkt 1

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

punkt 5

[*prop. 1990/91:146*](#) sid 83

Ökad lovplikt för rivningslov

Lovplikt för rivning av bygglovsfria byggnader kan införas genom bestämmelser i detaljplan.

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

Ökad marklovsplikt

Lovplikt för trädfällning och skogsplantering kan införas genom bestämmelser i detaljplan om att marklov krävs för dessa åtgärder.

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

Beteckningar och bestämmelser

Administrativa bestämmelser som styr ändrad lovplikt betecknas med a kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning på plankartan.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- a₁ Bygglov/Marklov/Rivningslov krävs inte/även för...
- a₂ Under planens genomförandetid krävs inte bygglov för att uppföra kolonistugor som följer kommunens typritning ..., daterad ...

Villkor för lov

I detaljplanen får bestämmas att lov till en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

En detaljplan ska vara inriktad på genomförande av föreslagen bebyggelse och de rättigheter som planen medger får endast i mycket begränsad omfattning villkoras. Kommunen kan dock i detaljplan bestämma att lov till en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss annan åtgärd är genomförd. I plan- och bygglagen anges vilka åtgärder som kan vara villkor för att lov ska ges. Följande åtgärder kan vara villkor:

- att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp ska uppföras. Kommunen kan dock inte ange sådana krav om kommunen själv är huvudman för anläggningen
- att ett visst byggnadsverk på tomten ska rivras, byggas om, flyttas eller få den ändrade användning som anges i planen
- att utfarten eller en annan utgång från fastigheten ska ändras
- att markens lämplighet för bebyggande har säkerställs genom att en markförening ska avhjälpas eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd ska ordnas på tomten

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

När det gäller markföreningar behöver det göras analyser om markföreningarnas omfattning och innehåll redan vid planläggningen. Detta för att det ska gå att bedöma om tomten efter ett avhjälpande är lämplig att bebygga. Arten av risk som området ska skyddas emot, samt vilken typ av åtgärd som ska vidtas, måste utredas för att villkoret ska kunna införas som planbestämmelse.

När det gäller skydds- eller säkerhetsåtgärder kan åtgärder till exempel vara lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Åtgärden ska vidtas på tomten om lov ska kunna villkoras. För att en skyddsåtgärd ska få avsedd effekt bör kommunen planera bebyggelsen så att åtgärden kan ge avsett skydd. Kommunen bör ange hur skyddsåtgärden ska utföras och när i tiden skyddsåtgärden ska utföras i förhållande till den planerade bebyggelsen, samt i vilken ordning utbyggnad ska ske i de fall områden ska byggas ut successivt. De villkorade åtgärderna ska i planbestämmelserna 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. Den exakta utformningen av åtgärderna behöver inte nödvändigtvis framgå av planbestämmelserna, men det bör framgå vilka åtgärder som ska genomföras samt deras lokalisering. Det bör till exempel framgå om det föreligger en skyldighet att inom en viss del eller vissa delar av tomten anlägga sådant som fördröjningsmagasin, avskärande diken eller avrinningsytor. 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.

Jmf prop. [2009/10:170](#) sid 209 och 429

Läs mer om bestämmelser om skydds- och säkerhetsåtgärder i delen om Egenskapsbestämmelser under rubriken [Skydd mot störningar](#).

Beteckningar och bestämmelser

Administrativa bestämmelser som styr ändrad lovplikt eller villkor för lov betecknas med a kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning på plankartan.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

- Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän:
 - (angiven) anläggning kommit till stånd
 - a₁ – (angiven) byggnad rivits/ändrats/flyttats
 - utfarten ändrats så att ...
 - markens lämplighet har säkerställts genom...

Fastighetsindelning

I en detaljplan får kommunen besluta om fastighetsindelningsbestämmelser som lägger fast hur ett område ska vara indelat i fastigheter. Det kan också handla om vilka servitut och ledningsrätter som ska bildas, ändras eller upphävas samt vilka gemensamhetsanläggningar som ska finnas.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

Fastighetsindelningsbestämmelser motsvarar vad som tidigare kunde regleras i en fastighetsplan. Sådana bestämmelser 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.

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

Genom fastighetsindelningsbestämmelser får kommunen bestämma:

- hur området ska vara indelat i fastigheter
- vilka servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas
- vilka anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och vilka utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

När används fastighetsindelningsbestämmelser

Bestämmelser om fastighetsindelning bör införas när till exempel ägostrukturen i ett kvarter är splittrad och utbyggnaden sker successivt, när en gemensam gårdssanering eller parkeringsanläggning är nödvändig för att genomföra en detaljplan eller för att bevara ett fastighetsmönster av betydelse för en viss kulturmiljö. Det finns dock ingen skyldighet för kommunen att införa fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsindelningsbestämmelser ska framförallt användas när endast en lösning eftersträvas. Ett exempel är att undvika problemet med "först till kvarn" när gränsdragningen inom ett kvarter ska avgöras. Andra exempel är att en gemensamhetsanläggning eller ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Omvänt kan fastighetsindelningsbestämmelser vara ett hinder om alternativa lösningar är möjliga vid genomförandet.

Villkorsprövning

Om fastighetsindelningsbestämmelser ska tas in i detaljplanen måste vissa

villkor i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen respektive ledningsrättslagen prövas i planärendet.

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

En detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Detta innebär att de fastigheter som enligt planbestämmelsen ska bildas ska vara varaktigt lämpliga för sitt ändamål. Det innebär också att de fastighetsregleringar som krävs för att genomföra fastighetsindelningen 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 och anläggningen måste dessutom leda till att fastighetsvärdena ökar.

Anläggningslag (1973:1149) 1 kap 5-6 §§

En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt får inte användas om ändamålet bättre kan tillgodoses på något annat sätt än genom ledningsrätt eller om olägenheterna av en ledningsrättsupplåtelse, från allmän eller enskild synpunkt, överväger de fördelar som kan vinnas genom upplåtelsen.

Ledningsrättslag (1973:1144) 1 kap 6 §

Fastighetsindelningsbestämmelser är expropriativa och bindande för genomförandet

Vid en efterföljande lantmäteriförrättning under detaljplanens genomförandetid görs ingen ny prövning av de nämnda villkoren och lantmäterimyndigheten är alltså bunden av den bedömning som har gjorts i planärendet. Med stöd av fastighetsindelningsbestämmelser kan beslut fattas utan att de berörda fastighetsägarna är överens om detta och fastighetsindelningsbestämmelserna måste vara uppfyllda för att berörda fastigheter ska vara planenliga vid en lovprövning. Det är därför viktigt för rättssäkerheten att villkorsprövningen görs i enlighet med den praxis som finns.

Om lantmäteriförrättningen görs efter genomförandetidens utgång är fastighetsindelningsbestämmelserna fortfarande styrande för fastighetsbildningen på så sätt att lantmäterimyndigheten inte kan besluta om någon annan fastighetsindelning än den som har bestämts i detaljplanen. Den villkorsprövning som gjordes i detaljplanen är emellertid inte bindande efter genomförandetiden. Om lantmäterimyndigheten då gör en annan bedömning av ett villkor blir konsekvensen att någon fastighetsbildning överhuvudtaget inte kan ske. Vissa av villkoren 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.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 5 kap 4 §

Fastighetsindelingsbestämmelser 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. Sådana bestämmelser innebär dock samtidigt att det inte finns något utrymme för variationer eller anpassningar när planen ska genomföras, utöver sådant som kan betraktas som mindre avvikelser.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 3 kap 2 §

Om en annan lösning bedöms som mer lämplig vid genomförandet måste planen ändras.

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 fastighetsindelingsbestämmelser 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 fastighetsindelingsbestämmelser.

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 bland annat fastighetsbildningslagen tillämpas som endast gäller inom planer med fastighetsindelingsbestämmelser.

Beteckningar och bestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelser betecknas på två olika sätt, beroende på syftet med bestämmelsen. Bestämmelser om hur området ska vara indelat i fastigheter regleras genom en fastighetsindelingsgräns. Fastigheter som

nybildas ska ges lottbeteckningar. Bestämmelser för rättighetsområden, som servitut, ledningsrätt och gemensamhetsanläggningar, betecknas med bokstaven a med index och avgränsas med administrativa gränser.

Rättigheter som ska upphöra att gälla anges som bestämmelser. Dessa avgränsas och betecknas på samma sätt som bestämmelser om nya rättigheter, men det måste tydligt framgå att rättigheten upphör att gälla.

För att fastighetsindelingsbestämmelserna ska vara enkla att hitta redovisas de på plankartan under den egna rubriken Fastighetsindelning.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel på bestämmelser för hur ett område ska vara indelat i fastigheter:

— ◆ — ◆ — ◆ —	Fastighetsindelingsgräns
Lott A	Fastighet som ska bildas
Sex fastigheter (lotterna A-F) Ska bildas med de gränser som anges på plankartan	

Exempel på bestämmelser för rättighetsområden:

— + — + — + —	Administrativ gräns för rättighetsområde
a ₁	Servitut avseende rätt till utfart till förmån för Lotten A (Belastar lotten B)
a ₂	Ledningsrätt för va-ledningar för X kommun (Belastar lotten B)
a ₃	Gemensamhetsanläggning för utfartsväg. Deltagande fastigheter och närmare beskrivning av anläggningen, se bilaga X (Belastar lotten B)
a ₄	Servitut avseende rätt till utfart till förmån för fastigheten X:XX ska upphöra att gälla. (Belastar lotten B) Servitutet bildat vid lantmäteriförrättning, 1976-05-03, akt XXXXX

Särskild plankarta

En plankarta innehåller ofta en stor mängd information. Om planen även ska reglera fastighetsindelningen kan det vara svårt att tillräckligt tydligt redovisa den på plankartan. Om det behövs bör därför fastighetsindelingsbestämmelserna redovisas på en särskild plankarta.

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

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Upphävande av strandskydd i detaljplan

En kommun får enligt plan- och bygglagen i detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska, för att strandskyddet ska kunna upphävas, väga tyngre än strandskyddsintresset.

Texterna om planbestämmelser i PBL kunskapsbanken ska ses som hjälp i arbetet med nya detaljplaner. Boverket kommer att arbeta vidare med texterna för att göra dem till allmänna råd. Detta arbete kommer bland annat att bestå av konsekvensutredning och remissförfarande.

[Vad är allmänna råd?](#)

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. Detta gäller dock inte för områden som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Strandskyddet bör aldrig upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 17 §

Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i miljöbalkens sjunde kapitel

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 pröva 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 §

punkt 3

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap 10 §

punkt 4

När får strandskyddet upphävas i detaljplan

Vid upphävande av strandskyddet ska bestämmelserna i miljöbalken tillämpas. 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 redogörs för de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet. Det är endast dessa skäl som är giltiga i bedömningen.

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 §

Beteckningar och bestämmelser

Beslutet att upphäva strandskyddet anges i detaljplanen genom en administrativ bestämmelse och avgränsas på plankartan med administrativ linje. Bestämmelsen att strandskyddet är upphävt betecknas med bokstaven a, kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning.

Boverket rekommenderar att de beteckningar som redovisas här i PBL kunskapsbanken används.

Exempel:

a₁ Strandskyddet är upphävt

Motivet till avgränsningen bör tydligt redovisas i planbeskrivningen. Illustrationer av betydelse bör också finnas med i planbeskrivningen.

Reglering av återstående strandskydd

Kravet på fri passage innebär att strandskyddet endast undantagsvis kan upphävas helt. Hur det område som också i fortsättningen ska vara strandskyddat bör hanteras beror på vilken reglering som bedöms nödvändig. Om någon närmare reglering inte behövs kan detaljplanen begränsas till att - när det gäller strandområdet - bara omfatta den del där strandskyddet upphävs. Den administrativa bestämmelsen kommer då att sammanfalla med plangränsen. Om det finns behov av att närmare reglera markanvändningen inom strandskyddade områden 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.

Detaljplanens genomförande

Genomförandet av en detaljplan ska grundas på en väl genomtänkt planbeskrivning.

Till en detaljplan ska fogas en beskrivning av hur planen ska förstås och genomföras. Av beskrivningen ska det bland annat framgå vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska också framgå vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 31,33 §§

Genomförandet av detaljplanen ska sedan grundas på denna beskrivning.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 1 §

Uttrycken *grundas på* och *är avsedd att genomföras* innebär att det inte är något krav på att beskrivningen absolut måste följas till punkt och pricka. Vissa anpassningar kan av olika skäl visa sig vara nödvändiga. En väl utformad genomförandebeskrivning ska dock vara så genomtänkt att plangenomförandet är realistiskt och att den anvisar den bästa vägen att uppnå detaljplanens syfte.

Vissa redskap för plangenomförandet finns i övriga bestämmelser i plan- och bygglagens sjätte kapitel. Om det uppstår frågor om ersättning och inlösen ska dessa hanteras enligt plan- och bygglagens fjortonde kapitel.

Därutöver finns det en lång rad frågor som regleras på annat sätt, exempelvis utbyggnad av vatten och avlopp och annan infrastruktur, ändring av fastighetsindelningen, bildande av gemensamhetsanläggningar, med mera. Dessa frågor regleras huvudsakligen i lagen om allmänna vattentjänster, ledningsrättslagen, fastighetsbildningslagen och anläggningslagen.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Skyldighet att upplåta eller avstå mark utan ersättning

En fastighetsägare och exploatör, som har stor ekonomisk fördel av en detaljplan, kan efter ett beslut av länsstyrelsen bli skyldig att avstå eller upplåta mark utan ersättning. Exploatören kan även bli skyldig att bekosta anläggandet av gator, vägar och va-anläggningar. Kommunen och exploatören kan också träffa ett avtal med samma innebörd och därmed slippa ansöka om länsstyrelsens prövning och beslut.

Den som äger mark eller ett tredimensionellt utrymme, som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats eller en allmän byggnad, är under vissa förutsättningar skyldig att utan ersättning avstå eller upplåta marken eller utrymmet.

Förutsättningar

En grundläggande förutsättning för att en exploatör ska vara skyldig att upplåta eller avstå mark utan ersättning är att denna behövs för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Länsstyrelsen ska också ha beslutat att exploatören har denna skyldighet innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen får fatta ett sådant beslut endast om det kan anses skäligt med tanke på den nytta som exploatören kan väntas få av att planen genomförs och med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

Med nytta menas i första hand att värdet på exploatörens fastigheter höjs. Denna nytta ska vägas mot värdet av den mark som ska upplåtas eller avstås utan ersättning. Med skäligt menas att nyttan i betydande mån ska överstiga uppoffringen.

Med uttrycket omständigheterna i övrigt menas bland annat att orättvisa inte får uppstå mellan olika fastighetsägare inom planområdet. Detta innebär att bestämmelserna inte gäller för enstaka fastighetsägare i ett område med blandat ägande som får en eller annan ny byggrätt utan enbart för större exploatörer, se till exempel Regeringsrättens dom RÅ 1994:54.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 3-5 §§

Avstå mark till kommunen

Den som äger mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för eller för en allmän byggnad är under de nämnda förutsättningarna skyldig att utan ersättning avstå marken till kommunen.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 4 §

I ett sådant fall övergår marken till kommunen med äganderätt den dag länsstyrelsens beslut vinner laga kraft. Marken behöver dock inte avträdas förrän den dag då kommunen behöver ta den i anspråk.

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

Med mark för en allmän byggnad avses det som även brukar benämnas kvartersmark för allmänt ändamål. Av förarbetena till såväl den gamla som den nu gällande plan- och bygglagen framgår att inom detta begrepp ryms en rad skiftande verksamheter som skola, reningsverk, simhall, värmecentral, med mera. All verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman, det vill säga stat, landsting eller kommun, inkluderas i uttrycket allmän. Däremot inkluderas inte offentligt ägda bolag, stiftelser, med flera. Inte heller Svenska kyrkan ingår i begreppet allmän. (Se prop. 1985/86:1 s. 712 och prop. 2009/10:170 s. 452)

Upplåtelse till annan huvudman

Den som äger mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen inte är huvudman för är under de ovan nämnda förutsättningarna skyldig att utan ersättning upplåta marken till huvudmannen. Normalt organiseras huvudmannskapet så att fastighetsägarna i området bildar en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen som sedan förvaltas av en samfällighetsförening.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 3 §

Länsstyrelsens beslut om upplåtelse har i ett sådant fall inte någon direkt praktisk betydelse. Marken i fråga tillhör således fortfarande exploitörens fastighet, men när en gemensamhetsanläggning senare inrättas för att förvalta den allmänna platsen ska marken upplåtas utan ersättning.

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

Förfarandet

Det är kommunen som ska ansöka om att länsstyrelsen prövar om en fastighetsägare kan bli skyldig att utan ersättning upplåta eller avstå mark. Eftersom länsstyrelsen måste fatta sitt beslut innan detaljplanen antas, måste kommunen lämna in ansökan i god tid dessförinnan. Snarast efter det att fråga har väckts hos länsstyrelsen ska kommunen se till att en anteckning om detta förs in i fastighetsregistret.

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

I och med att en anteckning har gjorts i fastighetsregistret påverkas inte bedömningen av förutsättningarna för upplåtelse eller avstående utan ersättning av att marken överläts till någon annan.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 7 §

I sitt beslut om upplåtelse eller avstående av mark ska länsstyrelsen ange markens läge och gränser. Den rätt att använda marken som uppkommer genom länsstyrelsens beslut har företräde framför annan rätt till marken som

har uppkommit efter det att detaljplanen antogs.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 8,12 §§

Det som gäller för fastighetsägare gäller också exploateringsamfälligheter enligt lagen om exploateringsamverkan.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 11 §

Att bekosta anläggningar

När länsstyrelsen beslutar att en fastighetsägare ska upplåta eller avstå mark utan ersättning kan den också bestämma att exploatören ska bekosta nya gator, vägar och va-anläggningar. Förutsättningen är att kommunen har begärt detta och att det kan betraktas som skäligt. Kostnaderna för detta får vägas mot den ekonomiska fördel som exploatören har av detaljplanen på motsvarande sätt som för värdet av den mark som ska avstås.

Exploateringsavtal

Bestämmelserna om skyldighet att utan ersättning upplåta eller avstå mark utan ersättning gör det möjligt för kommunen att träffa avtal med exploatören om marken i stället för att ansöka om länsstyrelsens prövning och beslut. I sådana avtal är det vanligt att exploatören i stället för att bekosta gator och va-anläggningar åtar sig att utföra dessa och sedan överlämna dem till kommunen eller till den samfällighet som normalt är huvudman när kommunen inte är det. Det är även vanligt att exploatören i avtalet tar på sig att ansöka om och bekosta den lantmäteriförrättning som är nödvändig för att få till stånd en sådan samfällighet.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Kommunens rätt att lösa in mark

Kommunen har i några fall rätt att lösa in mark för att genomföra en detaljplan. Bland annat har kommunen rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för. Kommunen får även lösa in kvartersmark för allmänt ändamål om markens användning inte ändå kan anses säkerställd. Efter genomförandetidens utgång får kommunen i vissa fall lösa in även kvartersmark för enskilt ändamål.

Kommunen har rätt att lösa in mark eller ett tredimensionellt utrymme inom en fastighet för att genomföra en detaljplan i fyra olika fall.

Det första fallet - allmän plats

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

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

Det är möjligt att väcka talan om inlösen även om beslutet att anta detaljplanen inte har vunnit laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap 2 §

Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen kan kommunen säkerställa tillgången till mark för en allmän plats även genom fastighetsreglering. Detta är det i praktiken helt dominerande tillvägagångssättet.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 5 kap 8a §

Kommunen har däremot inte rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen inte är huvudman för. I sådana fall kan man i stället normalt sett få tillgång till marken genom att den upplåts för en gemensamhetsanläggning med stöd av anläggningslagen.

Det andra fallet - kvartersmark för allmänt ändamål

Av förarbetena till såväl den nya som den gamla plan- och bygglagen framgår att inom begreppet kvartersmark för allmänt ändamål ryms en rad skiftande verksamheter såsom skola, reningsverk, simhall, värmecentral, med mera. All verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman, det vill säga stat, landsting eller kommun, inkluderas i uttrycket. Däremot inte offentligt ägda bolag, stiftelser, med flera. Inte heller Svenska kyrkan ingår numera i begreppet "allmän". (Se prop. 1985/86:1 s. 712 och prop. 2009/10:170 s. 452)

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt bebyggande, det vill säga för allmänt ändamål, om det inte ändå kan

anses säkerställt att marken kan användas för det avsedda ändamålet .

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

Till skillnad mot lösenrätten för allmänna platser ställs det alltså i detta fall som villkor att tillgång till marken ska vara nödvändig för att planen ska kunna genomföras. Det betyder att om marken redan ägs av den som ska vara huvudman för den allmänna verksamheten har kommunen inte någon lösenrätt. Rätten till inlösen gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Det är möjligt att väcka talan om inlösen även om beslutet att anta detaljplanen inte har vunnit laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap 2 §

Det tredje fallet - kvartersmark med fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen får lösa in mark för vilken det finns fastighetsindelningsbestämmelser som inte har genomförts av fastighetsägarna själva genom fastighetsbildning under planens genomförandetid. Denna rätt till inlösen syftar till att vara ett påtryckningsmedel för att detaljplanen ska genomföras inom kvartersmark. För att kommunen ska kunna begära inlösen krävs att kommunen är huvudman för åtminstone en allmän plats inom detaljplanen.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 14 §

Lösenrätten innebär alltså att om ett markområde enligt fastighetsindelningsbestämmelserna ska vara en enda fastighet men vid genomförandetidens utgång ändå omfattar flera fastigheter med olika ägare, så får kommunen lösa in marken så att fastighetsindelningen överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Om kommunen väcker talan om inlösen ska lantmäterimyndigheten underrättas. Om det pågår ett ärende om fastighetsbildning i överensstämmelse med detaljplanen, ska målet om inlösen förklaras vilande till dess att fastighetsbildningsärendet är slutligt avgjort. Om en fastighet bildas som överensstämmer med detaljplanen så gäller inte längre kommunens talan om inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap 3 §

Det fjärde fallet - kvartersmark som inte har bebyggts

Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen. Även denna lösenrätt syftar till att vara ett påtryckningsmedel för att få detaljplanen genomförd. För att kommunen ska kunna begära inlösen krävs att kommunen

är huvudman för åtminstone en allmän plats inom detaljplanen och att den allmänna platsen tillgodoser ett behov för den kvartersmark som inlösen avser.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 15 §

Lösenrätten får dock inte utnyttjas så länge som det finns ett gällande bygglov för marken.

En talan om inlösen av kvartersmark som inte har bebyggts under genomförandetiden ska väckas inom tre år efter genomförandetidens utgång. Om det pågår ett ärende om förlängning eller förnyelse av genomförandetiden, ska målet om inlösen förklaras vilande till dess detta ärende är slutligt avgjort. Om genomförandetiden förlängs eller förnyas gäller inte längre kommunens talan om inlösen.

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

Särskild rätt till mark

Om någon har särskild rätt till den mark som omfattas av kommunens rätt till inlösen, får kommunen också lösa in den särskilda rätten. Med särskild rätt menas till exempel ett servitut eller ett arrende.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 16 §

Ersättning

Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in .

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 17 §

Skyldighet att lösa in mark

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark finns i plan- och bygglagens fjortonde kapitel.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Att ordna och underhålla allmänna platser

Kommunen ska ordna, upplåta och underhålla de allmänna platser som kommunen är huvudman för. Om staten är väghållare enligt väglagen för en allmän plats som kommunen är huvudman för, gäller motsvarande skyldigheter i stället för staten. För allmänna platser som kommunen inte är huvudman för finns bestämmelser i anläggningslagen.

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser om det finns särskilda skäl för det.

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

Att kommunen inte är huvudman för en allmän plats innebär att det är upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas. Normalt hanteras detta genom att man i enlighet med anläggningslagen bildar en gemensamhetsanläggning, som sedan förvaltas av en samfällighetsförening.

I detaljplanen ska kommunen bestämma hur de allmänna platser som kommunen är huvudman för ska utformas och användas. Skälet till detta är att fastighetsägare och andra under detaljplanesområdet ska kunna bedöma vilken miljö och vilken kostnad förslaget medför.

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

Kommunen får i detaljplanen bestämma också hur allmänna platser som kommunen inte ska vara huvudman för ska utformas och användas. Kommunen får dessutom i detaljplanen bestämma hur allmänna platser som är särskilt värdefulla ska skyddas. Detta gäller oberoende av vem som är huvudman.

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

Att ordna allmänna platser som kommunen är huvudman för

Efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att de kan användas för avsett ändamål. Kommunen ska upplåta platserna för allmän användning så snart det område som platserna finns inom är färdigbebyggt enligt detaljplanen. Om genomförandetiden har löpt ut, ska kommunen upplåta allmänna platser efter hand som bebyggelsen färdigställs. När platserna upplåts för allmän användning ska de vara ordnade på ett ändamålsenligt sätt och i enlighet med ortens sed och gällande detaljplan. Begreppet *i enlighet med ortens sed* ska utläsas som att kommunen exempelvis är skyldig att hålla en likvärdig gatustandard inom likartade planområden. Kommunen får göra små avvikelser från planen om dessa inte motverkar syftet med planen.

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

Om staten är väghållare enligt väglagen inom ett område som omfattas av detaljplanen är det i stället staten som är skyldig att ordna gator. Om en gata får en större bredd eller ett dyrbarare utförande i övrigt än vad som behövs för trafiken, ska kommunen betala merkostnaden. Regeringen får dock i det enskilda fallet besluta att staten ska svara även för merkostnaden.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 19 §

Innan kommunen har hunnit ordna den gata som en fastighet ska ha utgång till eller den avloppsledning som en fastighet ska få vara ansluten till, får den som vill bygga på fastigheten

- själv ordna utfartsväg och avloppsanläggning, och
- utan ersättning använda kommunens mark för utfartsvägen och avloppsanläggningen, om marken är avsedd för det ändamålet.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 20 §

Kommunen får besluta att kostnaderna för att ordna allmänna platser ska betalas av fastighetsägarna i området.

Att underhålla allmänna platser som kommunen är huvudman för

Kommunen ska svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Detta ansvar gäller även om detaljplanen upphävs.

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

Om staten är väghållare för en allmän väg inom ett område som omfattas av detaljplanen, ska i stället staten svara för att vägen underhålls i enlighet med väglagen. Om underhållet blir dyrare än vad som behövs med hänsyn till trafiken ska kommunen betala merkostnaden. Detta gäller dock inte om regeringen beslutar att staten ska betala merkostnaden.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 22 §

Kommunen kan inte få bidrag för sina kostnader för underhåll av allmänna platser från fastighetsägarna, utan dessa kostnader måste täckas med skattemedel.

Allmänna platser som kommunen inte är huvudman för

Om kommunen inte är huvudman för en allmän plats är det upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma om hur den allmänna platsen ordnas, uppläts och underhålls. Om detta finns det bestämmelser i

anläggningslagen.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 23 §

Det regleras alltså inte närmare i plan- och bygglagen hur det enskilda huvudmannskapet ska organiseras och det finns inga formella hinder mot att de berörda fastighetsägarna löser detta på det sätt de själva finner vara lämpligt.

Om någon av fastighetsägarna eller kommunen ansöker om en förrättning enligt anläggningslagen bildas dock en gemensamhetsanläggning som omfattar de allmänna platserna. En sådan gemensamhetsanläggning förvaltas normalt av en samfällighetsförening.

I beslutet om att inrätta en gemensamhetsanläggning anges närmare hur vägar och andra allmänna platser ska utformas. Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med planen inte motverkas. Vid förrättningen beslutas även om andelstal, som reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av de allmänna platserna ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Gatukostnader

Kommunen får besluta att de som äger fastigheter inom en detaljplan ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator eller andra allmänna platser. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen kan avse kostnader för att bygga och förbättra gator och andra allmänna platser. Ersättning kan däremot inte tas ut för underhåll och drift.

Två olika principer

Ersättning kan tas ut på två alternativa sätt. Enligt huvudprincipen beräknas kostnaderna för allmänna platser och tillhörande anordningar inom ett visst område, vars utsträckning kommunen beslutar om, och fördelas på fastigheterna inom området. Detta kallas områdesvis fördelning. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Till grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Jämkning kan ske i särskilda fall.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 24,33 §§

Det är endast sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose områdets behov som ska bekostas av fastighetsägarna inom området. Om anläggningarna får en högre standard än som behövs för det enskilda områdets behov, om det exempelvis är fråga om genomfartsleder eller större parker, ska fastighetsägarna inom området inte behöva svara för hela kostnaden.

Alternativt kan kommunen besluta om att fördela kostnaderna för att anlägga eller förbättra en viss gata endast på fastigheterna utmed gatan. Detta kallas fördelning på gatudel. Kostnaderna fördelas då normalt så att varje fastighet svarar för hälften av den del av kostnaden som avser gatan framför fastigheten. Vissa kostnader, som till exempel gatubelysning, får fördelas lika mellan fastigheterna.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 25 §

Den totala kostnad som ska fördelas kan i båda alternativen bestämmas antingen utifrån de faktiska kostnaderna eller utifrån beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser i motsvarande utförande.

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

Förfarandet

Innan kommunen fattar beslut om hur gatukostnaderna ska tas ut ska

kommunen göra en gatukostnadsutredning. I denna redovisas avgränsningen av det område inom vilket gatukostnaderna ska fördelas, vilka kostnaderna blir och grunderna för fördelningen av dessa. Kommunen ska samråda med sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt med andra sammanslutningar och enskilda som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget. Resultatet av samrådet och de nya förslag som samrådet kan ha gett anledning till ska redovisas i en samrådsredogörelse.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 28 §

Om kostnaderna ska tas ut genom en områdesvis fördelning ska kommunen kungöra att förslaget finns tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Kungörelse och underrättelse sker på samma sätt som för en detaljplan. Under granskningstiden ska kommunen hålla förslaget till kostnadsfördelning och samrådsredogörelsen tillgängliga för dem som vill granska förslaget.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 29-30 §§

Vid fördelning på gatudel behöver ingen granskning ske. Berörda fastighetsägare som inte har godkänt förslaget ska dock få tillfälle att yttra sig över förslaget och samrådsredogörelsen senast en viss dag.

Kommunens beslut om gatukostnader kan inte överklagas.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 2 §

I stället prövas en tvist om gatukostnader genom stämning till mark- och miljödomstolen.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap 10 §

Vissa grundläggande kommunala beslut om gatukostnadsersättning får överklagas genom kommunalbesvär. Detta gäller för

- Ett principbeslut av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådana betalningar
- Kommunfullmäktiges beslut om att uppdra åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådana betalningar.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 1 §

Betalningsskyldighet

En fastighetsägare blir skyldig att betala gatukostnadsersättning när den anläggning som ersättningen avser kan börja användas för avsett ändamål för ägarens fastighet och kommunen begär betalning. Om utbyggnaden av de allmänna platserna sker i etapper kan det alltså bli fråga om flera debiteringstillfällen. Betalningen kan ske genom avbetalning och

betalningsvillkoren kan jämkas om de är alltför betungande för fastighetsägaren. En ny ägare av en fastighet övertar betalningsskyldigheten, dock inte för de belopp som har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 34-38 §§

Samfälligheter

Det som gäller i fråga om fastigheter ska också tillämpas på samfälligheter, det vill säga mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Det innebär bland annat att det som gäller för en fastighetsägare ska gälla ägarna av de fastigheter som har del i samfälligheten.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 39 §

Lantmäteriet ansvarar för innehållet på sidan.

Områdesbestämmelser

Kommunen får reglera användningen av mark- och vattenområden och bebyggelse i detaljplaner och områdesbestämmelser.

Hur mark- och vattenområden och bebyggelse inom kommunen ska användas, utvecklas och bevaras kan regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser.

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

Både detaljplaner och områdesbestämmelser får rättsverkan.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser kan upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan exempelvis om kommunen vill reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Dessutom finns ett antal andra frågor som kan regleras genom områdesbestämmelser.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 41-43 §§

Regleringen i områdesbestämmelserna är inte uttömmande och ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Byggandets omfattning, som till exempel byggnadshöjd och våningsantal, får inte regleras med områdesbestämmelser. De ger inte heller någon garanterad byggrätt. Det som framförallt skiljer områdesbestämmelser från detaljplan är att de saknar ett obligatoriskt minsta innehåll och att det inte finns några regler om hur de ska genomföras.

Vad kan regleras med områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser är ett planinstrument som kommunen kan använda för en begränsad och översiktlig reglering, eller för att ange spelreglerna i ett område inför framtida, mer detaljerad planering.

Områdesbestämmelser används bland annat för att säkerställa vissa grunddrag för användningen av mark- och vattenområden. Dessa grunddrag gäller för bebyggelse, fritidsanläggningar, kommunikationsleder och andra jämförbara ändamål. Områdesbestämmelser kan antas för begränsade områden som inte redan omfattas av detaljplan.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 41 §

Avsikten med områdesbestämmelser är att åstadkomma en övergripande reglering som grund för efterkommande prövningar, som exempelvis bygglovsprövning. För områdesbestämmelser saknas det regler om genomförande och inlösen av mark för allmän plats. Om genomförandefrågor måste lösas är det sannolikt att en detaljplan måste upprättas för området eller för någon del av området. Områdesbestämmelser kan inte heller användas för att fördela så kallade byggrätter.

Endast vissa frågor kan regleras med områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser kan användas för att översiktligt reglera markens användning och bebyggelsens omfattning. Det går dock endast att reglera vissa, i lagen angivna, frågor:

- Grunddragen för användningen av mark- och vattenområden för bebyggelse, kommunikationsleder och liknande om det behövs för att säkerställa syftet med översiktsplanen eller för att tillgodose ett riksintresse enligt miljöbalken,
- användningen och utformningen av mark för gemensam användning och i samband med det skyddet för sådana platser som är särskilt värdefulla, från till exempel kulturhistorisk synpunkt,
- största tillåtna byggnads- eller bruksarea för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus,
- omfattningen av lovkraven och
- exploateringssamverkan.

Kommunen får även reglera placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter och i samband med det:

- vegetationen samt markytans utformning och höjdläge inom vissa områden som exempelvis är avsedda för bebyggelse,
- skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen,
- skyddet för byggnadsverk och tomter som är särskilt värdefulla

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 42 §

Storleken på tomter för fritidshus går att reglera med områdesbestämmelser. Detta innebär i och för sig inte något automatiskt krav på fastighetsbildning, men binder lantmäterimyndigheten på så sätt att fastighetsbildningen inte kan ske i strid mot bestämmelserna. Vid lantmäteriförrättningen ska en bedömning av fastighetsbildningens allmänna lämplighet göras.

Ingen garanterad byggrätt

Syftet med områdesbestämmelser är bland annat att förhindra sådana åtgärder som omöjliggör eller försvårar att marken och vattnet används på det sätt som översiktsplanen anger. Som nämnts ovan är det bara vissa frågor som kan regleras. Det kommer därför alltid att finnas ett antal frågor som återstår att pröva vid bygglovsprövningen.

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

Detta innebär att även om möjligheterna att reglera med områdesbestämmelser används fullt ut så kan situationen uppstå att det vid bygglovsprövning innebär att bygglov inte kan ges.

De frågor som prövats i områdesbestämmelserna ska inte tas upp igen i lovprövningen. Områdesbestämmelser ger inte någon garanterad byggrätt därför att vissa frågor inte kan regleras med denna planform.

Processen för områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser är ett verktyg vid planering av mark och vatten, när det inte finns krav på eller behov av en detaljplan. Processen att ta fram områdesbestämmelser är i stort sett densamma som för detaljplaner.

I plan- och bygglagen regleras processen för att ta fram områdesbestämmelser. Kraven är i många delar samma som för detaljplan, men det finns vissa skillnader.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 39 §

De krav som ställs på förslag till och vid antagande av områdesbestämmelser gäller också för förslag till och beslut om att ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 38 §

Enkelt förfarande kan användas i vissa fall

Arbetet med att ta fram områdesbestämmelser får förenklas på samma sätt som för detaljplan om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsutlåtande till denna. Ytterligare förutsättningar som ska vara uppfyllda för att ett enklare förfarande ska kunna tillämpas är att förslaget inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Det får inte heller antas att områdesbestämmelserna kan medföra en betydande miljöpåverkan och de ska sakna intresse för allmänheten. Övriga villkor som anges i plan- och bygglagen för att kunna använda enkelt förfarande gäller endast för detaljplan.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 7 §

Reglerna för enkelt förfarande gäller även då områdesbestämmelser ersätts, ändras eller upphävs.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 38 §

Krav på underlag

Områdesbestämmelserna och skälen för dem ska redovisas i en särskild handling. Grundläggande krav är att handlingarna ska vara utformade så att det tydligt framgår hur bestämmelserna reglerar bebyggelse, byggnadsverk och miljö i övrigt vilket innebär att det förutsätts att en karta ingår i handlingarna. Detta krav gäller också då områdesbestämmelser ska ändras eller upphävas.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap 43 §

Det finns dock inga krav på att områdesbestämmelser ska redovisas på en grundkarta, vilket annars är ett krav då det gäller detaljplan. Områdesbestämmelsernas plankarta kan baseras på ett enklare underlag.

Det ställs samma krav vad gäller fastighetsförteckningen för områdesbestämmelser och detaljplan.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 8 §

Av fastighetsförteckningen ska det framgå

- vilka fastigheter som är berörda, vilken berörd mark som är samfälld för flera fastigheter och vilka allmänna vattenområden som är berörda
- vilka som äger fastigheterna
- om det finns innehavare av någon annan särskild rätt till de berörda fastigheterna än bostadsrätt eller hyresrätt vilka gemensamhetsanläggningar som är berörda och vilka som är ägare till de fastigheter som deltar i anläggningarna.

Om en samfällighet, särskild rätt eller gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening, ska föreningen anges i förteckningen i stället för ägare eller innehavare.

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

Samråd om områdesbestämmelser

Samråd om områdesbestämmelser ska hållas med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs.

Samråd ska hållas med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Kända sakägare, kända boenden med flera, kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget ska ges tillfälle till samråd.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11, 12, 39 §§

Syftet med samrådet är att kommunen ska få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt samtidigt som man ger möjlighet till insyn och påverkan.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11, 12, 39 §§

Under samrådet om områdesbestämmelserna ska kommunen redovisa förslaget, de skäl eller syften man har med förslaget och det beslutsunderlag som har betydelse. Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta arbetet, kan områdesbestämmelsernas utgångspunkter och mål anges i ett särskilt program. Har man tagit fram ett program ska det också redovisas vid samrådet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 10, 13, 39 §§

Samrådet ska hanteras som vid detaljplaneläggning med undantag från de regler som gäller när genomförandet av en detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har vid samrådet om områdesbestämmelser samma ansvar som vid samråd om detaljplan. Det innebär att länsstyrelsen särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen
- ge råd om tillämpningen av 2 kap.,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 14, 39 §§

Om processen att ta fram områdesbestämmelser hanteras med enkelt förfarande är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter,

sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ger dem tillfälle till samråd.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 15,39 §§

Kommunen ska samlat redovisa de synpunkter som kommit fram under samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna i en samrådsredogörelse. Om processen hanteras med enkelt förfarande är det tillräckligt att redovisningen görs i granskningsutlåtandet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 17,39 §§

Kungörelse och granskning av områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser ska kungöras samt granskas och i likhet med detaljplaner finns en granskningstid på minst tre veckor.

Områdesbestämmelser ska kungöras och granskas i likhet med detaljplaner med en granskningstid på minst tre veckor. Hanteras områdesbestämmelserna med enkelt förfarande behöver de inte kungöras. Kommunen kan då istället ge dem som har underrättas i samrådsskedet tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter. Denna granskningstid får vara kortare, om alla berörda är överens om det.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 18 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 15,39 §§

Kungörelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Det är samma krav på innehållet i kungörelsen för områdesbestämmelser som för detaljplan med ett undantag: att man för områdesbestämmelser inte redovisar frågor om skyldighet att upplåta eller avstå mark eller annat utrymme utan ersättning.

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 3-4 §§

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 19,39 §§

Kungörelsen ska ske enligt lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Kommunen ska senast den dag då kungörandet sker skicka ett meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och kända organisationer av hyresgäster samt myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. Förslaget och samrådsredogörelsen ska också skickas till länsstyrelsen och de kommuner som berörs.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11,39 §§

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 20,39 §§

Under granskningstiden ska kommunen hålla förslaget tillgängligt för alla som vill granska det. Kommunen ska också se till att fastighetsförteckningen, eventuella kartor och samrådsredogörelsen, liksom det planeringsunderlag i övrigt som kommunen anser har betydelse för bedömningen av förslaget, finns tillgängliga.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 21,39 §§

Länsstyrelsen ska under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

- ett riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
- en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 22,39 §§

Efter granskningstiden ska kommunen i ett granskningsutlåtande sammanställa de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden tillsammans med en redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 23,39 §§

Kommunen ska sedan så snart som möjligt skicka granskningsutlåtandet eller ett meddelande om var det finns tillgängligt till dem som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Granskningsutlåtandet ska finnas tillgängligt tillsammans med övriga handlingar i ärendet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 24,39 §§

Om kommunen ändrar förslaget väsentligt efter granskningstiden ska man kungöra och låta granska det ändrade förslaget med samma förfarande som ovan.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 25,39 §§

Antagande och meddelande av områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser ska antas av kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige får dock uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller saknar principiell betydelse.

Områdesbestämmelser ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller saknar principiell betydelse.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 27,39 §§

När områdesbestämmelserna har antagits ska kommunen skicka ett meddelande om detta till

- länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten,
- de kommuner och regionplaneorgan som är berörda, och
- kända sakägare och kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs samt kända organisationer av hyresgäster och som senast under granskningstiden har lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda, eller
- Sakägare som har rätt att överklaga på grund av att förslaget har ändrats efter granskningstiden.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 11,29,39 §§

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 11 §

Meddelandet om antagandet ska skickas senast dagen efter att det justerade protokollet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 30,39 §§

Meddelandet ska innehålla ett protokollsutdrag med beslutet och upplysningar om vad den som vill överklaga beslutet måste göra. Meddelandet som skickas till länsstyrelsen ska också innehålla kommunens granskningsutlåtande, om kommunen inte redan har skickat utlåtandet.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 24,29,39 §§

När beslutet att anta områdesbestämmelserna har vunnit laga kraft ska kommunen

- på planhandlingarna anteckna det datum då planen vann laga kraft. Om länsstyrelsen fattat beslut om förordnande som innebär att en viss del av planen kan tillämpas utan att ett eventuellt överklagande slutligt har avgjorts ska datumet för detta förordnande också antecknas på planhandlingarna.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 17 §

- snarast möjligt skicka planen, tillhörande planhandlingar och fastighetsförteckningen till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten, om det inte är uppenbart onödigt.

Om kommunen inte kan skicka de handlingar som nämns i den andra punkten ovan inom två veckor, ska man genast underrätta mottagarna om innehållet i handlingarna.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 32,39 §§

Meddelande till samfälligheter och bostadsrättshavare

Ett meddelande som ska skickas till en samfällighet får skickas till

- en ledamot av den styrelse som finns för samfälligheten,
- den som är utsedd att förvalta samfällighetens angelägenheter, eller
- om det inte finns någon styrelse eller förvaltare, någon av samfällighetens delägare för att hållas tillgängligt för de andra delägarna.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 33,39 §§

Ett meddelande som skickas till en bostadsrättshavare som saknar känd adress får istället skickas till en ledamot av styrelsen för bostadsrättsföreningen.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 34,39 §§

Meddelanden till ett stort antal personer

Om ett meddelande om beslut att kommunen antagit områdesbestämmelser ska skickas till ett stort antal personer som inte är samfälligheter eller bostadsrättshavare kan kommunen sprida meddelandet på annat sätt. Detta under förutsättning att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem. Kommunen kan då kungöra meddelandet på kommunens anslagstavla och föra in det i en ortstidning eller, om det stora antalet som ska meddelas är boende, sprida meddelandet genom ett informationsblad till dem.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 35,39 §§

Av kungörelsen ska det framgå vilket beslut som avses, när beslutet tillkännages och vad den måste göra som vill överklaga beslutet. Om kungörelsen förs in i en ortstidning ska det ske samma dag som beslutet tillkännages på anslagstavlan.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 35,39 §§

Laga kraft

Ett beslut att anta, ändra eller upphäva områdesbestämmelser gäller först

sedan beslutet vunnit laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 40 §

Men vid ett överklagande kan kommunen begära att länsstyrelsen förordnar att det överklagade beslutet i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av överklagandet får tillämpas trots att överklagandet inte har avgjorts slutligt. Ett sådant förordnande får inte överklagas.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 17 §

Detaljplan upphäver områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser upphör att gälla när ett beslut att anta en detaljplan för området vinner laga kraft eller när en del av en detaljplan som rör området får genomföras med stöd av ett förordnande.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap 17 §

Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 41 §