

BOKEN OM  
DETALJPLAN OCH  
OMRÅDESBESTÄMMELSER  
– 2002 års revidering –

Allmänna råd 1996:1

ändrad genom 2002:1

# Färgguide

(Av trycktekniska skäl placerad på pärmens båda insidor). För färgläggning av kartor till detaljplaner föreslås följande 10 kulörer. De är valda ur Winsor & Newtons sortiment av akvarellfärger. Dessa färger anses vara arkivbeständiga. Dessutom redovisas motsvarande kulörer i Svenska Reprintindustriföreningens färgkarta 1984 för 4-färgstryck.

	<i>Kulör</i>	<i>Akvarellfärg</i>	<i>Färgkod för 4-färgstryck</i>
H-GATA	Omålad		
L-GATA	"		
PARK	Grön	Hooker's Green Light*)	5030
TORG	Omålad		
GENOMFART	"		
INFART	"		
HUVUDGATA	"		
LOKALGATA	"		
INDUSTRIGATA	"		
BUSSGATA	"		
GÅGATA	"		
P-PLATS	"		
PARK	Grön	Hooker's Green Light*)	5030
NATUR	"	"	"
SKYDD	"		
SALUTORG	Omålad		
BUSSTORG	"		
LEK	Grön	Hooker's Green Light*)	5030
BOLL	"	"	"
HUND	"	"	"
RID	"	"	"
GCMVÄG	"	"	"
FORN	"	"	"

\*) Saluförs ej längre. Ersätts lämpligen med Permanent Sap Green (503).

BOKEN OM  
DETALJPLAN OCH  
OMRÅDESBESTÄMMELSER

– 2002 års revidering –

Boverket

TITEL: Boken om detaljplan och områdesbestämmelser  
UTGIVARE: Boverket  
UTGIVNINGSMÅNAD: Mars 2009  
UPPLAGA: 4:5  
ANTAL: 1 000 exemplar  
TRYCK: Lenanders Grafiska AB, Kalmar, 33973  
ISBN: 91-7147-699-7  
ISSN: 1100-4592

SAMMANDRAG: Boken beskriver plansystemet enligt plan- och bygglagen (PBL) och dess tillämpning. Den redovisar hur detaljplaner och områdesbestämmelser kan utformas och hanteras för att uppfylla kraven i PBL.

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

BOKEN KAN BESTÄLLAS FRÅN:  
Boverket  
Publikationsservice  
Box 534  
371 23 Karlskrona  
Tel: 0455 - 35 30 50  
Fax: 0455 - 819 27  
e-post: publikationsservice@boverket.se

© Boverket 2009  
Ursprunglig text utarbetad 1987 av Planverket genom Margareta Gavatin, Eva Hägglund, Elsa Grip, Torsten Egerö, Harald Franzon, Inga Schönning och Göran Wahlberg. Exempel av Hans Gillgren, VBB och Stockholms stadsbyggnadskontor (senare bearbetade av Boverket).

REVIDERING 1993: Ylva Bengtsson, Bengt Eriksson, Robert Johannesson, Carl Lignell, Boverket samt Bo Forsström och Carin Jansson, Lantmäteriverket.

REVIDERING 1996: Torsten Davidsson, Stellan Svedström och Ingemar Palm, Boverket och Carl Lignell konsult/redaktör.

LAYOUT: Bo Petré, bearbetning: Britt-Louise Morell 1993/1996 och Kjell Warnquist ateljé WQ 2002.

OMSLAG: Ylva Bengtsson

KAPITELILLUSTRATIONER: Stefan Alenius

# Förord

Boken om detaljplan och områdesbestämmelser gavs ursprungligen ut inför plan- och bygglagens ikraftträdande 1 juli 1987. Innehållet har reviderats 1993 och 1996. Boken har blivit en oundgänglig hjälpreda för planerare och upplagan har tagit slut i flera omgångar. PBL har ändrats åtskilliga gånger i mer och mindre väsentliga avseenden. Samtidigt har så mycken praktisk erfarenhet nu vunnits att utgångsläget är annorlunda. Det har länge funnits behov av en systematisk bearbetning av boken. Av olika skäl har en sådan arbetsinsats fått stå tillbaka och en helt ny bok om rättsverkande planer dröjer därför ytterligare en tid.

Eftersom boken är starkt efterfrågad och vital för bl.a. undervisning har Boverket nu gjort ett tredje nytryck. Punktvisa ändringar av den gamla texten från 1996 har gjorts i princip endast där så är påkallat av ändrad lagstiftning och vunna erfarenheter. Korrigeringar har genomförts främst med anledning av införandet av miljöbalken (SFS 1998:808) och ändring av PBL till följd härav (1998:839). Hänsyn har också tagits till ändringarna i PBL t.o.m. SFS 2001:442.

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

Boken består av tre delar, en del med bakgrund och råd, en del med kontrollblanketter, minneslistor och bestämmelseexempel samt en del med exempel på detaljplaner och områdesbestämmelser. Tidigare redovisade planexempel som numer bedömts inaktuella har plockats bort. De avsnitt som i sak ändrats i förhållandet till närmast föregående utgåva har markerats med streck i marginalen. Liksom förut finns det i marginalen också hänvisningar till lagtext och förarbeten.

För ändringar och tillägg svarar Aslög Gyberg och Ingemar Palm, Boverket. Arkitekt SAR Carl Lignell har deltagit som konsult.

Karlskrona i februari 2002



*Ines Uusmann*

# Innehåll

<b>1. Plansystemet</b>	<b>7</b>		
<b>Bakgrund</b>	<b>7</b>	<b>Laga kraft</b>	<b>33</b>
Lagens bestämmelser	8	Kungörelse vid laga kraft	
De olika plantyperna	9	<b>Enkelt planförfarande</b>	<b>34</b>
Planernas betydelse vid lovgivningen	11	Samrådsskedet	35
<b>Detaljplan</b>	<b>11</b>	Underrättelseskedet	36
Heltäckande lämplighetsprövning		Särskilt utlåtande	
Medborgarinflytande	12	Antagandet	
Rättigheter och skyldigheter		Schema över enkelt planförfarande	37
Rationell lovhantering och rationellt genomförande	13	Schema över normalt planförfarande	38
Detaljplanekravet		<b>Länsstyrelsens medverkan</b>	<b>39</b>
<b>Områdesbestämmelser</b>	<b>15</b>	Samrådspart	
Ett komplement till översiktsplanen		Samrådsyttrande	40
Reglering med områdesbestämmelser	16	Överprövning	
Detaljplan eller områdesbestämmelser		Överklagande	41
<b>Vägledning i översiktsplanen</b>	<b>18</b>	Rättsprövning	
Redovisning av detaljplaneläggning		Laga kraft	
Detaljplanekravet som avslagsgrund		<b>3. Handlingar</b>	<b>43</b>
Bevakning av detaljplanekravets tillämpning	19	Tydlighet	
<b>2. Förfarande</b>	<b>21</b>	Arkivbeständighet	44
<b>Programskedet</b>	<b>22</b>	<b>Handlingar till detaljplan</b>	<b>46</b>
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)		Samrådshandlingar	
<b>Samrådsskedet</b>	<b>23</b>	Utställningshandlingar	
Samrådsparter	24	Antagandehandlingar	47
Samrådstillfällen	25	Upphävandehandlingar	
Meddelande om samråd		Program	48
Samrådsredogörelse	26	Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	
<b>Utställningsskedet</b>	<b>27</b>	Grundkarta	49
Kungörelse vid utställning		Fastighetsförteckning	51
Underrättelse vid utställning	28	Plankarta med bestämmelser	
Utställning	29	Planbeskrivning	55
Utlåtande	30	Genomförandebeskrivning	
Revidering		Illustrationer	
<b>Antagandet</b>	<b>31</b>	Samrådsredogörelse	58
Underrättelse vid antagande		Utlåtande	
Överklagande	32	<b>Handlingar till områdesbestämmelser</b>	<b>59</b>
		Rekommenderade handlingar	
		Fastighetsförteckning	

## 4. Bestämmelser 61

### Bakgrund 61

Varför bestämmelser?	
Vilka bestämmelser?	
Att välja bestämmelser	62
Vilken detaljeringsgrad?	63
Bestämmelsernas utformning	64
Behövs det särskilda beteckningar?	65
Vad inryms i bestämmelserna?	66

### Obligatoriska och frivilliga bestämmelser i detaljplan 68

Obligatoriska uppgifter	
Användning	
Genomförandetid	69
Frivilliga uppgifter	
Precisering av mark- och vattenanvändning	70
Bebyggelsens omfattning, placering, utformning och utförande	
<i>Varsamhetsbestämmelser</i>	71
<i>Skyddsbestämmelser</i>	72
Vegetation, markytans utformning och höjdläge	
Tillfällig användning och begränsning av markens bebyggande	
Störningar och risker	73
<i>Störningskänslig markanvändning</i>	
<i>Störande markanvändning</i>	74
<i>Risker</i>	75
Variation i lovplikt	
Genomförandefrågor	76

### Bestämmelesystem för detaljplaner 77

Användning av allmänna platser	78
Gatukategorier	79
Parkkategorier	81
Beteckningar och bestämmelser	82
Vad inryms i bestämmelserna om användning av allmän plats?	83
Användning av kvartersmark	85
Beteckningar och bestämmelser	86
Vad inryms i användningsbestämmelserna?	88
Användning av vattenområden	93
Beteckningar och bestämmelser	94
Vad inryms i vattenbestämmelserna?	

Egenskapsbestämmelser	95
Utformning av allmänna platser	
Utnyttjandegrad (och fastighetsbildning)	96
Begränsning av markens bebyggande	97
<i>Utfart, stängsel</i>	98
Placering, utformning, utförande (byggnadsteknik)	
<i>Placering</i>	
<i>Utformning</i>	99
<i>Utseende</i>	
<i>Byggnadsteknik m.m.</i>	100
Bebyggelse, trädgårdsanläggningar m.m. av särskilt värde (skydd)	101
Övrig bebyggelse (varsamhet)	103
Risk- och störningsskydd	104
Vad inryms i egenskapsbestämmelserna?	
Administrativa bestämmelser	105
Genomförandetid	
Ändrad lovplikt, lov med villkor	
Exploateringssamverkan	106
Huvudmannaskap för allmänna platser	107
Verkan på fastighetsplan	
Vad inryms i de administrativa bestämmelserna?	
Översikt över föreslagna beteckningar	108
<b>Bestämmelesystem för områdesbestämmelser 110</b>	
Tre typer av bestämmelser	
Bestämmelsernas innehåll	113
Formulering av bestämmelserna	115
Mark för skyddsanordningar	116
Storleken på fritidshus- och tomter	
Placering, utformning och utförande (byggnadsteknik)	117
<i>Placering av byggnader m.m. på tomten</i>	
<i>Utformning, varsamhet</i>	
<i>Utförande (byggnadsteknik)</i>	
Ändring av byggnad	118
Användning och utformning av allmänna platser	119
Markens anordnande	120
Förändrad lovplikt	
Exploateringssamverkan	122

## 5. Rättsverkningar 123

Lovprövning, tillsyn och kontroll	124
Förändringar i lovplikten	125
... med detaljplan	
... med områdesbestämmelser	
Prövningsgrunder för lov	126
Detaljplan	127
Områdesbestämmelser	128
Åtgärder som inte kräver lov	129
Regler i PBL	
Regler i andra lagar	
Genomförande av detaljplan	130
Allmänna platser	
Inlösen	131
Utbyggnad	
Underhåll	132
Mark för annat än enskilt bebyggande	133
Mark för enskilt bebyggande	
Vissa förelägganden	134
Skadeersättning eller inlösen	

## 6. Genomförandemedel 137

<b>Fastighetsplan</b>	<b>138</b>
Syfte, rättsverkningar	
Samordning med detaljplan	139
Förfarande, handlingar	140
<b>Gatukostnadsutredning</b>	<b>141</b>
Bakgrund, syfte	
Styrning i detaljplan	142
<b>Exploateringssamverkan</b>	<b>143</b>
Bakgrund, syfte	
Styrning i planer	
Förfarande, förrättning	145

## 7. Äldre planer 147

Gällande stads- eller byggnadsplaner	148
Ersättning av detaljplan	150
Ändring av detaljplan	151
Upphävande av detaljplan	152
Vägledning i översiktsplanen	
Rättsverkande översiktliga planer	153

## Bilagor 155

Kommentarer till bilagorna	
Kontrollblanketter	156
<b>Minneslistor och exempel</b>	<b>161</b>
Exempel på programinnehåll för ett större bostadsområde	
Exempel på checklista för analys av bebyggelses karaktärsdrag	162
Minneslista för planbeskrivning	163
Minneslista för genomförandebeskrivning	168
Minneslista för samrådsredogörelse	170
Exempel på beteckningar och bestämmelser	172
Exempel på områdesbestämmelser	181
Exempel på typsituationer och förfarande	182
<b>Exempel på detaljplaner och områdesbestämmelser</b>	<b>184</b>
Kommentarer till exemplen	
<i>KV FREDRIK</i>	186
<i>KV SJÖMANSBERGET</i>	188
<i>KV TULLEN</i>	190
<i>NORA STADSKÄRNA</i>	192
<b>Förkortningar</b>	<b>194</b>
<b>Förklaring till hänvisningar</b>	<b>195</b>
<b>Litteratur</b>	<b>196</b>
<b>Sakregister</b>	<b>197</b>



# 1. Plansystemet



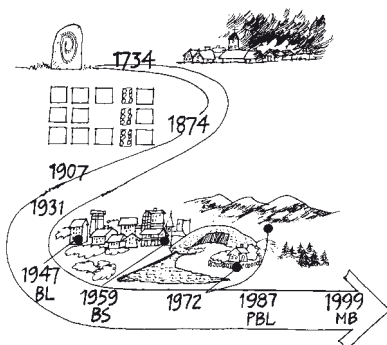
**Planläggning ordnar upp och förenklar byggandet**

## Bakgrund

Beslut om markens och vattnets användning och bebyggelsemiljöns utformning berör många människor, företag och institutioner i samhället. De innebär ofta stora och långsiktiga investeringar och tar i anspråk våra gemensamma naturresurser. Besluten kräver därför noggranna överväganden.

Genom planläggning garanteras olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får också därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömning om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

**Planläggning har gamla traditioner**



Planläggning av mark för bebyggelse har skett sedan medeltiden. Sedan 1734 har riket haft en gemensam lag med bestämmelser om hur marken skall regleras. År 1874 stadgades att alla städer skulle ha stadsplan och genom nya lagar om planering och byggande 1907 och 1931 utvecklades planinstitutet och reglerna om hur planerna skulle upprättas och fastställas. Genom 1947 års byggnadslag och byggnadsstadga infördes begreppet tätbebyggelse. Sådan bebyggelse skulle i princip få tillkomma endast där samhället ansåg det lämpligt och då bara efter en på förhand antagen och fastställd stadsplan eller byggnadsplan. I 1959 års byggnadsstadga gavs kommunerna ansvaret för att upprätta även byggnadsplaner. De infördes därmed i det s.k. kommunala planmonopolet. Genom en lagändring 1972 skulle även glesbebyggelse omfattas av en allmän lämplighetsprövning.

**PBL förstärker kommunernas ansvar för miljö och naturresurser**

Genom plan- och bygglagen (PBL) och naturresurslagen (NRL) 1987, fick kommunerna ett större ansvar för den lokala miljön och hushållningen med naturresurser. Kommunerna erbjöds också nya former för reglering och fick bättre möjligheter att välja regleringsform. Rättsverkande reglering av mark- och vattenanvändning och bebyggelsemiljöns utformning kan ske genom detaljplan eller områdesbestämmelser. Flera ändringar i PBL har genomförts under 1990-talet. 1995 tydliggjordes byggherrens ansvar i och med att delar av 3 kap. PBL överfördes till lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. (BVL). 1996 stärktes översiktsplaneringens roll i miljöarbetet och medborgarinflytandet i planeringen samtidigt som kravet på miljökonsekvensbeskrivningar utvidgades. 1999 samlades miljölagstiftningen i en miljöbalk (MB). Därmed upphävdes NRL och hushållningsbestämmelserna överfördes till 3 och 4 kap. MB. I PBL infördes bl.a. krav på att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB skall iakttas i planeringen.

**Lagens bestämmelser**

Den fysiska miljön med byggnader och andra anläggningar skall ha vissa i lag bestämda egenskaper. Kommunens (liksom övriga prövningsmyndigheters) beslut om planer och tillstånd måste alltid stödjas på lagens bestämmelser om hushållning med mark- och vattenresurser, bebyggelseutveckling, byggnaders egenskaper m.m. Dessa finns i 2 och 3 kap. i PBL samt i 3 och 4 kap. MB.

**Allmänna intressen skall beaktas**

*Kapitel 2 i PBL* innehåller bestämmelser om de allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse m.m. Planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror skall främjas. Hänsyn skall tas till förhållanden i angränsande kommuner. Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. MB överträdes.

2 kap PBL

I 2 kap. PBL, finns också grundläggande bestämmelser om bebyggelsemiljöns utformning vid sammanhållen bebyggelse. I 1 § anges att bestämmelserna i 3 och 4 kap. MB också skall tillämpas. 3 och 4 kap. MB behandlar hänsynen till naturresurserna, de areella näringarna och vissa bevarande- och exploateringsintressen.

3-4 kap  
MB**PBL ställer krav på byggnader**

*Kapitel 3 i PBL* innehåller egenskapskrav för enskilda byggnader och andra anläggningar och för tomter och allmänna platser. Kraven gäller byggnadernas och anläggningarnas placering, utformning, utförande och bevarande samt utformning och anordnande av tomter och allmänna platser. Numera gäller även att byggnader skall ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnad-

derna som sådana och som ger en god helhetsverkan. I en plan- och byggförordning (PBF), en byggnadsverksförordning (BVF) och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd för nybyggnad (BBR, BKR) och om ändring av byggnader (BÅR) ges ett mer preciserat underlag för tillämpningar av 3 och 9 kap. PBL och byggnadsverkslagen (BVL).

## De olika plantyperna

Vid planläggning och tillståndsgivning tolkas och konkretiseras lagens allmänt hållna bestämmelser. Varje kommun skall ha en aktuell *översiktsplan* som omfattar kommunens hela yta. Den skall redovisa de allmänna intressena enligt 2 kap. PBL och de miljö- och riskfaktorer som bör beaktas. Vid redovisningen skall riksintressen enligt 3 och 4 kap. MB anges särskilt. Av planen skall framgå grunddragen i användningen av mark- och vattenområden, kommunens syn på hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras samt hur kommunen avser att tillgodose de redovisade riksintressena enligt 3 och 4 kap. MB. Planens innebörd och konsekvenser skall kunna utläsas utan svårighet. Den skall ge vägledning för beslut om användningen av mark och vattenområden. En *fördjupning* av översiktsplanen kan göras för avgränsade områden. Se närmare *Boken om översiktsplan, del I och II (Boverket 1996) och dess CD-rom*.

4 kap PBL

Översiktsplanen anger grunddragen i markanvändningen

*Detaljplan* skall göras framför allt vid större förändringar. En detaljplan skall ha en genomförandetid på minst fem och högst femton år. Under denna tid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

5 kap PBL

En detaljplan skall genomföras inom 5-15 år

PBL 14:5

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

Förr användes begreppet *ändra* dels i betydelsen upphäva den gällande planen i kombination med att anta en komplett ny plan, dels i betydelsen lägga till eller ta bort bestämmelser i en plan. För att undvika missförstånd mot bakgrund av äldre praxis, används numer begreppet *ersätta* för att beskriva det förstnämnda förfarandet. Se sid 151 ff.

*Områdesbestämmelser* skall kunna antas om kommunen vill säkerställa ett syfte i översiktsplanen inom ett begränsat område som inte har detaljplan. Områdesbestämmelserna har samma karaktär som detaljplanebestämmelser men är tänkta att reglera endast ett begränsat antal frågor. De kan vara ett alternativ till detaljplan när det finns ett

5 kap PBL

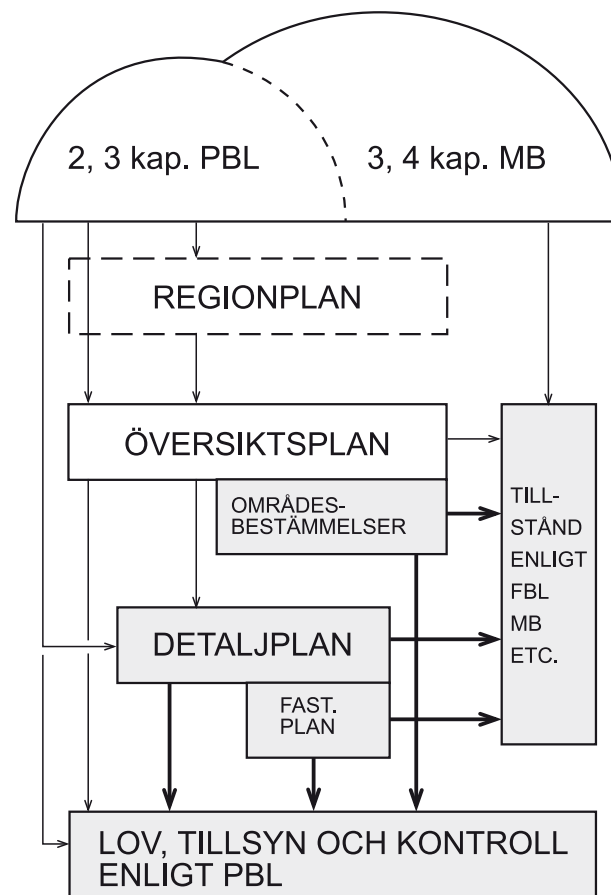
Områdesbestämmelser tillgodoser ett syfte i översiktsplanen

behov av att reglera befintlig bebyggelse, men ger till skillnad från detaljplanen ingen förhandsbestämd byggrätt och inte heller någon rätt för kommunen att lösa in mark. För områdesbestämmelser gäller samma förfaranderegler som för detaljplan.

Förutom sakägarna har berörda hyresgäster och boende samt berörd hyresgästorganisation rätt att överklaga beslut att anta detaljplaner och områdesbestämmelser. Staten kan också på eget initiativ överpröva ett sådant beslut, men endast om riksintressen, mellankommunala intressen, eller kraven på hälsa och säkerhet inte tillgodosetts, eller om en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte iakttagits.

PBL 12:1

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



Plansystemet enligt PBL.  
Tunn pil markerar "underlag för", fet pil "bindande".

## Planernas betydelse vid lovgivningen

De olika planerna och bestämmelserna utgör underlag för såväl efterföljande lov enligt PBL (bygglov, rivningslov och marklov) som tillstånd enligt de lagar som anknutits till PBL (fastighetsbildningslagen m.fl.) och till 3 och 4 kap. MB. Skyldigheten att söka lov kan varieras genom beslut i detaljplan eller områdesbestämmelser.

8 kap PBL

### Översiktsplanen är vägledande

Översiktsplanen, som inte är bindande för myndigheter och enskilda, får betydelse genom den redovisning av och vägning mellan allmänna intressen som görs. Den skall bl.a. tjäna till vägledning vid kommunens beslut om bygglov i ett område som saknar detaljplan och ge stöd och vägledning för den reglering som i vissa fall måste ske i detaljplan eller områdesbestämmelser.

PBL 1:3  
PBL 8:12

### Detaljplan och områdesbestämmelser är bindande

I detaljplan och områdesbestämmelser vägs de allmänna intressena mot eventuella motstående enskilda intressen. I detaljplanen görs normalt också avvägningar mellan olika enskilda intressen. Någon ytterligare prövning av det som detaljplanen eller områdesbestämmelserna reglerar sker sedan inte vid lovgivningen. Områdesbestämmelser och detaljplan är, liksom fastighetsplan, bindande för efterföljande beslut enligt såväl PBL som andra lagar och även för många åtgärder som inte kräver lov eller annat tillstånd.

PBL 8:11  
PBL 8:12

## Detaljplan

Detaljplan är ofta den lämpligaste beslutsformen för att genomföra en förändring. Skälen till detta är flera och har att göra med såväl detaljplanens redovisningsform som förfarandet och planens rättsverkningar.

### Heltäckande lämplighetsprövning

#### I en detaljplan anges hur marken skall användas

I varje detaljplan ges *en samlad bild av markanvändningen* och av hur miljön avses förändras eller bevaras. Detaljplanen är ett instrument för kommunen att förverkliga den lokala bebyggelsepolitiken och de sociala ambitionerna samt att främja en ekonomisk och rationell byggproduktion. Vid detaljplanläggning skall hänsyn tas till alla de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL och i 3 och 4 kap. MB. Lämpligheten av att bygga i enlighet med detaljplanen blir därigenom prövad och planen ger sedan byggrätt. I detaljplanen avgörs också många frågor som rör byggandet i sig och relationen mellan olika fastigheter. Planläggningen är ett lagarbete där kommunala organ med ansvar för olika delar i planprocessen och genomförandet samverkar för att nå en god helhetslösning.

Lagen anger ett visst *obligatoriskt innehåll* för detaljplaner. Av en plan skall framgå hur de olika intressena har sammanvägts och hur gemensamma frågor har lösts. Utformningen och användningen av

## Förfarandereglerna garanterar insyn

gator och andra allmänna platser skall redovisas liksom användningsättet för kvartersmark och vattenområden. Därutöver finns möjlighet till ett stort antal frivilliga bestämmelser. Även genomförandetiden skall anges vilket ger förutsättningar för att planen också kommer att förverkligas. Se vidare kapitel 3, *Handlingar* och kapitel 4, *Bestämmelser*.

## Medborgarinflytande

Förfarandet vid detaljpaneläggning avser att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till *insyn och påverkan från alla berörda intressenter*, statliga och kommunala myndigheter, fastighetsägare, boende, allmänhet m.fl. Alla som har ett väsentligt intresse av det enskilda förslaget till program eller plan skall få information och ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Genom samråd med berörda intressenter kan önskemål och synpunkter övervägas i ett tidigt skede i planarbetet. Vid utställningen kan alla kvarvarande erinringar lyftas fram för att bemötas eller beaktas. Planhandlingarna skall utformas så tydligt att alla får en klar uppfattning om vilken reglering av miljön som planen medför.

prop  
1994/95:230  
72 ff

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

## Rättigheter och skyldigheter

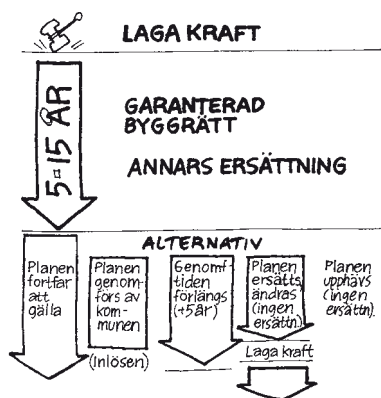
Detaljplanen har vissa *rättsverkningar för kommunen och enskilda*. Planen fastlägger ramar för hur kommunen och fastighetsägarna kan/skall genomföra planen.

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

Fastighetsägarna har viss rätt att *få ersättning* vid skada på grund av detaljplanen. I vissa fall har de rätt att få sina fastigheter inlösta av kommunen. Med detaljplanen följer en mer omfattande lovplikt än vad som gäller generellt i områden utan detaljplan.

Kommunen är normalt huvudman för allmänna platser. Kommunen har då rätt och skyldighet att lösa in mark för dessa ändamål och skyldighet att *anordna gator och andra allmänna platser* i takt med att planen genomförs. Kommunen kan också ta ut ersättning för kostnaderna för att anlägga gator och andra allmänna platser av fastighetsägarna. Efter genomförandetidens utgång har kommunen dessutom rätt att lösa sådana delar av ett planområde som är avsedda för enskilt

## Fastighetsägarna garanteras byggrätt under genomförandetiden



bebyggande och som inte blivit bebyggda i huvudsak i enlighet med planen. Se vidare kapitel 5, *Rättsverkningar*.

## Rationell lovhantering och rationellt genomförande

Lovprövningen går snabbare och enklare om det finns en detaljplan

Lovärenden avgörs utifrån den helhetsbedömning som skett i detaljplanen. Genom att klara ut viktiga frågor redan i samband med planarbetet får man en *rationellare och snabbare lovhantering* med mindre risk för t.ex. grannerättsliga tvister i sena skeden. Den byggande får också ett bättre och säkrare underlag för sin projektering. Genom att man i planen anger ramarna för den tänkta förändringen kan även lovplikten minska i många fall. Även genomförandet i övrigt blir effektivare i och med att de olika kommunala förvaltningarnas ansvar och kostnader klaras ut i planarbetet.

## Detaljplanekravet

Detaljplanekravet är riktat till kommunen

I PBL finns bestämmelser om i vilka situationer detaljplan skall göras innan lov får ges. Kommunen avgör när och var detaljplan skall göras (det s.k. kommunala planmonopolet).

PBL 5:1  
prop  
s 555-558

Det är flera olika faktorer som avgör om detaljplan behövs. De har att göra med både den typ av förändring som skall ske och förhållandena i omgivningen. Detaljplanen kan även reglera hur ett område skall bevaras. Det finns inga regler för i vilka sammanhang detaljplan *får* användas.

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

### 1. Ny sammanhållen bebyggelse

Med ny sammanhållen bebyggelse avses sådan bebyggelse som ställer krav på gemensamma anordningar och/eller behöver få flera frågor lösta i ett sammanhang. Genomförandet ställer också i allmänhet krav på kommunens medverkan, vilken regleras genom en detaljplan. *Befintlig* sammanhållen bebyggelse i sig kräver inte detaljplan.

### 2. Ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen ...

Härmed avses i första hand sådan verksamhet som kan leda till störningar av olika slag. Men även verksamheter som på annat sätt ger effekter för omgivningen, t.ex. på servicestrukturen, omfattas av plankravet. En prövning i detaljplan och därmed ett klarläggande av hur omgivningen påverkas är nödvändig för att bedöma om den tilltänkta markanvändningen är lämplig.

***... eller ny enstaka byggnad som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse ...***

Med enstaka byggnad menas här "en åt gången" och plankravet gäller i de situationer då successiv utbyggnad planeras eller är att vänta, vilken sammantaget leder till att ny sammanhållen bebyggelse kan uppkomma på sikt. Bebyggelsestrycket bör vara dokumenterat och aktuellt, dvs. förfrågningar, byggnadslovsansökningar etc. skall ha inkommit till byggnadsnämnden under senare år. Bebyggelsestrycket kan också vara uppenbart, t.ex. i tätorters randzoner.

***... om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband med prövningen av ansökan om bygglov eller förhandsbesked***

Detaljplan behövs inte när man avser att tillåta endast någon enstaka byggnad i ett för övrigt obebyggt område, t.ex. inom randzonerna till ett tätortsområde om det inte är ett utbyggnadsområde (enligt översiktsplanen). Detaljplan behövs inte heller när ett område är så gott som färdigbyggt och endast skall kompletteras med byggnader på ett fåtal obebyggda lucktomter.

**3. Bebyggelse som skall förändras eller bevaras om regleringen behöver ske i ett sammanhang**

När det gäller befintlig bebyggelse som inte skall förtätas eller omvandlas i någon större utsträckning är normalt lämplighetsprövningen av markens användning redan gjord. De frågor som då behöver regleras gäller vanligen sådant som även kan avgöras vid bygglovsprövningen. Detaljplanekravet gäller här i de fall allmänintresset eller grannerättsliga intressen motiverar att sådana frågor prövas i ett sammanhang, t.ex. om väsentliga drag i den yttre miljön behöver tryggas eller om utfartsfrågan för ett flertal fastigheter mot allmän väg måste lösas.

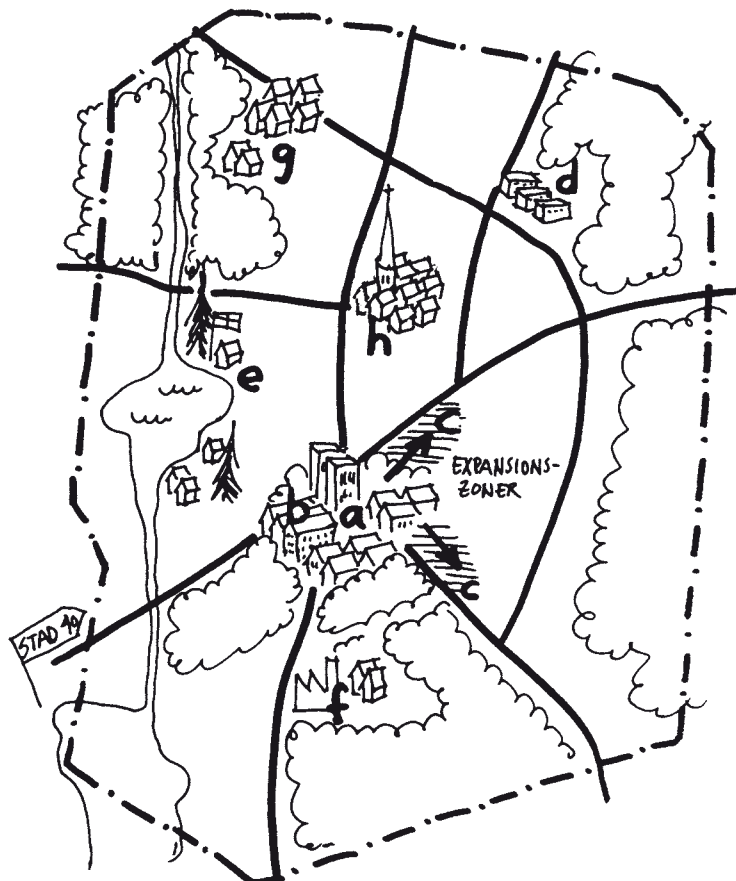
*Anläggningar* som kräver bygglov bör planläggas på samma sätt som byggnader. I ovannämnda situationer krävs således detaljplan även för anläggningar.

Detaljplan behövs inte om *tillräcklig reglering skett i områdesbestämmelser*. Områdesbestämmelser kan vara ett alternativ till detaljplan främst när befintlig bebyggelse behöver regleras. Se sid 17.



Principskiss över en kommun och några olika planeringssituationer då ny detaljplan behövs.

- a) Större avvikelse från gällande detaljplan.
- b) Lägre standard enligt 17 § BVF.
- c) Områden där det finns ett bebyggelsestryck och där ny bebyggelse är lämplig (t.ex. enligt öp).
- d) Ny sammanhållen bebyggelse, dvs. där de fysiska förhållandena behöver samordnas.
- e) Fritidshusområde (befintligt) där rätten till kompletteringsåtgärder skall inskränkas (Ny sammanhållen fritidsbebyggelse = d.)
- f) Byggnad som ger störningar eller andra effekter på omgivningen.
- g) Ny bebyggelsegrupp i närheten av befintlig sammanhållen bebyggelse som saknar plan och "situationen så småningom ter sig oordnad".
- h) Befintlig bebyggelse med starkt och dokumenterat bevarandevärde. Skyddsbestämmelser.



## Områdesbestämmelser

Läs mer om områdesbestämmelser i Boverkets allmänna råd 1999:2 "Områdesbestämmelser – en vägledning".

**Områdesbestämmelser antas för att säkerställa syften i översiktsplanen**

### Ett komplement till översiktsplanen

Områdesbestämmelser används inom begränsade områden utan detaljplan för att reglera mark- och vattenanvändning samt bebyggelsemiljöns egenskaper. De kan också användas för vissa andra uppgifter av mer administrativ karaktär. Områdesbestämmelser antas för att säkerställa syften i översiktsplanen eller tillgodose riksintressen enligt 3 och 4 kap. MB.

PBL 5:16

I översiktsplanen vägs olika allmänna intressen mot varandra och där ges en samlad bild av kommunens prioriteringar. Översiktsplanen bör i de flesta fall kunna ge tillräcklig vägledning för detaljplaneläggning eller lovprövning. Det är framför allt när konkurrerande intressen gör sig gällande som en reglering genom områdesbestämmelser kan behöva ske. Genom områdesbestämmelser kan då allmänna intressen prövas mot varandra på ett bindande sätt och ett allmänt intresse kan prövas mot ett enskilt. Kommunen kan t.ex. genom områdesbestämmelser få ett bindande besked från staten om huruvida ett riksintresse blivit tillräckligt tillgodosett.

**Områdesbestämmelser kan reglera**

- markanvändningen
- bebyggelsens egenskaper
- administrativa frågor

Områdesbestämmelserna gör det möjligt för kommunen att förhindra olämpliga förändringar och att garantera en önskvärd utveckling av markanvändning och bebyggelse. Det kan t.ex. gälla att säkerställa ett markområde för i översiktsplanen avsedd bebyggelse; lägga fast ett vägreservat med omgivande skyddszoner, reglera bebyggelsens utformning i en värdefull miljö, föreskriva standarden i ett ändringsområde eller maximera byggnadsarean hos befintliga fritidshus för att motverka olämplig permanentbosättning. Genom områdesbestämmelser kan lovplikten utökas eller minskas. I områden som utgör en värdefull miljö kan lovplikten utökas så att den blir densamma som inom detaljplanelagt område.

BVF 17

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

Områdesbestämmelserna för ett visst område behöver inte reglera mer än någon eller några frågor i översiktsplanen. Vid bygglovsprövningen återstår i så fall att bedöma förändringens lämplighet i övrigt och behovet av detaljplan. Detta kan leda till att en förändring inte kan tillåtas trots att den inte strider mot de områdesbestämmelser som gäller för området. Områdesbestämmelser garanterar alltså inte någon byggrätt.

PBL  
5:16-17

Områdesbestämmelserna gäller till dess att de ändras eller upphävs. Ändras översiktsplanen så att antagna områdesbestämmelser kommer att stå i strid med den bör även områdesbestämmelserna ersättas, ändras eller upphävas. Om områdesbestämmelserna ersätts med detaljplan upphör de automatiskt att gälla. Se vidare kapitel 5, *Rättsverkningar*.

PBL 5:35

*Områdesbestämmelserna bör vara exakta och entydiga* så att det för varje enskild fastighet framgår vilka bestämmelser som gäller. Se vidare kapitel 4, *Bestämmelser*.

*Områdesbestämmelsernas handlingar* kan göras enkla. Grundkarta krävs ej, däremot behövs fastighetsförteckning. Se vidare kapitel 3, *Handlingar*.

*Förfarandet* när områdesbestämmelser antas, ändras eller upphävs är detsamma som vid detaljplaneläggning. Se vidare kapitel 2, *Förfarande*.

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

Detaljplan är normalt nödvändig för att reglera hur *större förändringar* i bebyggelsen skall utformas och genomföras. Alla frågor i 2 kap. PBL samt genomförandet skall behandlas i detaljplanen. Genom detaljplaneläggningen markerar kommunen sin vilja att genomföra förändringarna och skaffar sig också rättsliga medel att göra det.

### Områdesbestämmelser kan föregå detaljplanen

Det kan ibland vara lämpligt att låta detaljplan föregås av områdesbestämmelser. Det kan t.ex. gälla om lämpligheten av en exploatering måste klaras ut i ett tidigare skede. Områdesbestämmelserna ger då handlingsberedskap och viss projekteringstrygghet. När den tilltänkta utbyggnaden är aktuell avlöses områdesbestämmelserna av detaljplan. Eftersom de översiktliga sammanhangen klargörs i översiktsplanen och markanvändningen läggs fast i områdesbestämmelserna kan efterföljande detaljplan i många fall bli av liten omfattning och vara direkt kopplad till genomförandet av ett bestämt projekt. Rätten att överklaga detaljplanen begränsas då till frågor som inte avgjorts i områdesbestämmelserna. Se sid 41.

### Områdesbestämmelser eller detaljplan för befintlig bebyggelse

*Befintlig bebyggelse* behöver inte alltid regleras i vare sig detaljplan eller områdesbestämmelser. Små förändringar kan många gånger prövas direkt vid bygglovets om det finns vägledning i översiktsplanen.

Reglering av befintlig bebyggelse är nödvändig främst när kommunen vill rikta enhetliga krav mot många fastigheter i frågor som gäller bevarande, ändring eller komplettering. Det kan då finnas ett ömsesidigt intresse från både kommunen och fastighetsägarna att få väsentliga frågor uppkärlade i ett sammanhang av rationalitets- och rättviseskäl. Även staten kan uttrycka intresse av att få t.ex. ett kulturhistoriskt värdefullt område av riksintresse reglerat i ett sammanhang i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunen kan hävda krav på särskilt utförande av underhållsåtgärder för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. För ett område, vars bebyggelse, ändå som helhet får långsiktigt godtagbara egenskaper, kan kommunen också bestämma lägre krav vid andra ändringar av byggnader än tillbyggnader i förhållande till vad som följer av 14 och 15 §§ BVF (gäller hållfasthet, brandsäkerhet, sundhet, säkerhet mot olycksfall, bullerskydd, energihushållning, uppvärmningssätt, användbarhet, tillgänglighet och vattenhushållning). I båda fallen måste dock detta först ha reglerats i detaljplan eller områdesbestämmelser.

BVF 17



Byggrätt		X
Inlösen		X
Genomförande		X
Lovplikt	X	X
Marks ändamål	(X)	X
Koppling till öp	X	(X)
Förfarande	X	X
Fastighetsplan		X
Allmänt - allmänt	X	X
Allmänt - enskilt	X	X
Enskilt - enskilt	(X)	X
Ny bebyggelse	(X)	X
Befintlig bebyggelse	X	X

### Jämförelse mellan områdesbestämmelse och detaljplan.

Endast detaljplan medför byggrätt, inlösenrätt för kommunen och genomförandeskyldighet. Lovplikten kan varieras både i områdesbestämmelser och detaljplan, även om den generellt är mer omfattande inom detaljplan. Markens användning skall redovisas i detaljplan. I områdesbestämmelser får man ange grunddragen i markens användning; man får dock inte göra en uppdelning på kvarter och allmän plats. Kopplingen till översiktsplan är nödvändig när det gäller områdesbestämmelser; de skall säkerställa ett syfte i översiktsplanen. En detaljplan kan få strida mot översiktsplanen. Förfarandet är samma för detaljplan och områdesbestämmelser. Fastighetsplan får antas endast inom detaljplanlagt område. Såväl i områdesbestämmelser som detaljplan kan allmänna intressen prövas mot varandra och allmänna intressen prövas mot enskilda. Enbart detaljplan kan reglera ny sammanhållen bebyggelse. Mindre förändringar kan regleras även genom områdesbestämmelser. När det gäller reglering av befintlig bebyggelse så är detaljplan och områdesbestämmelser likvärdiga.

Detaljplan och områdesbestämmelser är i princip likvärdiga när det gäller att reglera befintliga byggnader, dvs. i situationer då endast frågor i 3 kap. PBL eller 17 § BVF behöver beaktas. Detaljplanen görs ofta mer detaljerad, så att den klarar upp grannerättsliga frågor mer uttömmande, t.ex. frågor som rör enskilda byggnaders placering, volym och tillbyggnadsmöjligheter. Områdesbestämmelserna uttrycks ofta mer generellt, dvs. många fastigheter kan omfattas av samma bestämmelse och fler frågor återstår normalt att reglera vid bygglovet. Se vidare kapitel 4, sid 110 ff.

*prop s 550*

## Vägledning i översiktsplanen

### Redovisning av detaljpaneläggning

**Översiktsplanen anger var detaljplan och områdesbestämmelser behövs**

Kommunen bör i översiktsplanen ange var detaljplan och områdesbestämmelser behövs för att reglera markanvändning och byggande m.m.

*prop s 531  
BoU:1 s 74*

Av översiktsplanen bör det då framgå bl.a. *vilka områden* som avses få detaljplan eller områdesbestämmelser och *varför* detaljplan eller områdesbestämmelser behövs, t.ex. för att en viss bebyggelseutveckling planeras som behöver prövas i detaljplan eller att bygglovsplikten behöver utvidgas i ett område med värdefull miljö. Se även *Boken om översiktsplan, del II*.

**Stöd i översiktsplanen underlättar detaljpaneläggningen**

Om det huvudsakliga syftet med en kommande detaljplan behandlats i översiktsplanen kan detaljpaneläggningen underlättas. Detaljplan kan dock få strida mot översiktsplanen men detta bör i så fall särskilt motiveras. Ett stöd i översiktsplanen kan också underlätta för kommunen att hävda behovet av detaljplanen. Är inte frågan behandlad i översiktsplanen bör kommunen dock ändå kunna hävda behov av detaljplan som underlag för ställningstagande om den närmare utformningen. Argumentationen i det enskilda fallet blir då viktigare. Ett stöd i översiktsplanen kan också förenkla detaljpaneläggningen genom att förutsättningarna för att delegera antagandebeslut och att tillämpa ett enkelt planförfarande förbättras.

### Detaljplanekravet som avslagsgrund

**Ny bebyggelse prövas mot PBL's materiella bestämmelser**

Ny bebyggelse skall i princip alltid prövas mot PBL:s materiella krav i 2 och 3 kap. samt kraven i 3 och 4 kap. MB. Detaljplanekravet får hävdas som avslagsgrund vid ansökan om lov för en enstaka byggnad endast om byggnadens användning kan förväntas få betydande inverkan på omgivningen eller om byggnaden avses förläggas inom ett område med stor efterfrågan på mark och man också verkligen behöver en detaljplan för att styra utbyggnaden.

*PBL 8:12  
prop  
s 556 ff  
prop  
1992/93:60  
s 22*

Bedöms tilltänkt bebyggelse vara olämpligt lokaliserad skall bygglovsansökningen alltså avslås på andra grunder än detaljplanekravet.

I stället skall sakskäl anges med hänvisning till de materiella bestämmelserna i PBL och 3 och 4 kap. MB. Hänvisning kan därvid ske även till översiktsplanen.

En bebyggelse som bedöms vara lämpligt lokaliserad kan emellertid ändå vara olämplig i tiden. Enligt PBL skall kommunen då kunna avslå ansökan enbart med hänvisning till detaljplanekravet och skall inte behöva ge sig in på en argumentation om en viss bebyggelses tillåtlighet innan en sammanvägning genom planläggning har hunnit göras. Kommunen får då också fritt bestämma tidpunkt för planläggning.

*prop s 153*

#### Avslag motiveras på sakliga grunder

Det är enligt Boverkets mening angeläget att kommunen i alla situationer motiverar sitt avslag på sakliga grunder och klarlägger varför det ännu inte är lämpligt att bygga. Detta har betydelse bl.a. för den enskildes möjlighet att förstå och acceptera kommunens beslut. Även i dessa fall bör översiktsplanen kunna ge utgångspunkter för kommunens argumentering. Se även *Boken om lov, tillsyn och kontroll* (Boverket 1995).

#### Kommunen beslutar om detaljplan och områdesbestämmelser

### Bevakning av detaljplanekravets tillämpning

*PBL 4:3-4*

Det är kommunen som avgör när och var detaljplan och områdesbestämmelser skall upprättas. När översiktsplanen upprättas kan länsstyrelsen och andra påverka kommunens bedömning av behovet av efterföljande reglering. Länsstyrelsen får i sista hand framföra sina synpunkter på detta i sitt samrådsyttrande eller eventuellt i granskningsyttrandet över översiktsplanen.

*PBL 13:2*

Sakägare kan få detaljplanekravets tillämpning prövad genom att överklaga. Det kan bli prövat både i de fall kommunen tillåtit ett byggnadsprojekt utan att göra detaljplan och då kommunen avslår ett projekt med hänvisning till detaljplanekravet. Om detta inte skett tidigare tvingas kommunen i sistnämnda fall att närmare motivera varför detaljplan behövs.

Kommunens beslut kan i båda fallen upphävas av högre instans men någon detaljplan kan inte tvingas fram annat än genom *planföreläggande* av regeringen. Ett föreläggande om att upprätta detaljplan eller områdesbestämmelser får meddelas endast om det behövs för att trygga riksintressen eller mellankommunal samordning.

*PBL 12:6*



## 2. Förfarande



Reglerna om förfarandet vid upprättande av detaljplaner och områdesbestämmelser är relativt detaljerade i PBL. Det inomkommunala förfarandet är dock lagreglerat bara i några få avseenden. Varje kommun får själv reglera sina nämnd- och förvaltningsrutiner.

**Två viktiga mål vid handläggning:**

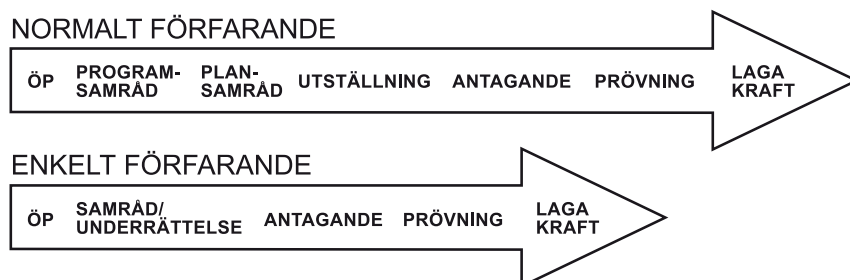
- delaktighet
- effektivitet

När detaljplaner och områdesbestämmelser upprättas är det främst två mål som skall tillgodoses. Det ena är att alla berörda skall garanteras ett reellt inflytande på planutformning och genomförande (medborgarinflytande och rättssäkerhet). Det andra är att ärendena skall behandlas så enkelt och snabbt som möjligt (effektiv planläggning).

Samma förfaranderegler gäller vare sig kommunen upprättar nya, ersätter, ändrar eller upphäver detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Vid planläggning kan ”normalt planförfarande” eller ”enkelt planförfarande” användas för både detaljplan och områdesbestämmelser. Det enkla förfarandet kan användas när förslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om denna.

*PBL 5:28*



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

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

**Detaljplan skall grundas på ett program om det inte är onödigt**

## Programskedet

Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede skall breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter. De berörda skall ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. En detaljplan skall därför grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Som regel är program onödigt om planen uppfyller de formella förutsättningarna för att hanteras med enkelt planförfarande. Även i andra fall kan program undvaras, t.ex. om detaljplanen har stöd i en aktuell översiktsplan, särskilt om översiktsplanen fördjupats och gjorts detaljerad. Om det krävs en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), innebär det emellertid att översiktsplanen och dess konsekvensanalys behöver ha anpassats till de krav som följer av bestämmelserna om MKB för detaljplan. Planen bör också vara förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen. Självfallet bör omfattningen av ett program anpassas efter planläggningens betydelse. Se vidare i ”Boken om MKB för detaljplan” (Boverket 2000).

*PBL 5:18  
prop  
1994/95:230  
s 72 ff*

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

När ett program utarbetas skall ett samråd genomföras efter samma regler som gäller för själva planen. Om MKB erfordras skall preliminära uppgifter om miljökonsekvenser finnas tillgängliga vid programsamrådet. Beslutsformen för programmet är inte lagreglerad. Det skall dock upprättas en redogörelse för programsamrådet, som skall fogas till den redogörelse, som avser det efterföljande samrådet om planförslaget. Det kan vara praktiskt att avfatta en ”samrådsredogörelse del 1” som underlag för kommunens ställningstagande till programmet och, då MKB behövs, det fortsatta MKB-arbetet.

När ett program har upprättats skall det bifogas planhandlingarna vid samråd, utställning och antagande av detaljplanen. Ev. avsteg från programmet motiveras i planbeskrivningen. Om en MKB upprättats skall även den bifogas planhandlingarna.

*PBL 5:20  
PBL 5:26*

För områdesbestämmelser är översiktsplanen eller en fördjupning av den en förutsättning. Översiktsplanen utgör således det grundläggande ”programmet” för områdesbestämmelserna.

## Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En MKB krävs för detaljplaner som medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap. MB.

*PBL 5:18  
NRL 5:3  
prop  
1994/95:230  
s 75 f*

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



Avgörande kan vara såväl planens karaktär som områdets känslighet eller värden och användbarhet. Om kommunen bedömer att MKB inte behövs, är det lämpligt att redovisa skälen i planbeskrivningen.

En MKB skall möjliggöra en samlad och allsidig bedömning av den inverkan planens genomförande får på de angivna intressena. En MKB kan behöva omfatta en riskanalys och redovisar normalt vilka åtgärder som kan vidtas för att minska risker och negativa konsekvenser. MKB behandlar även konsekvenserna av alternativ utformning och lokalisering samt viktigare förändringar som följer om planen inte genomförs, ”nollalternativet”. Vilka frågor som skall behandlas i en MKB får avgöras från fall till fall. Vad en MKB kan innehålla redovisas närmare i *”Boken om MKB för detaljplan”* (Boverket 2000) samt kort i kapitel 3, sid 49.

Arbetet med MKB skall vara en integrerad del i planprocessen. För att öka miljöhänsynen och ge beslutsunderlaget genomslagskraft behöver arbetet påbörjas i tidigast möjliga skede. Analysen bör om möjligt inledas redan som ett led i arbetet med översiktsplanen, utvecklas successivt vid programarbetet och fördjupas parallellt med färdigställandet av detaljplanen. Tidig kontakt med länsstyrelsen rekommenderas. Arbetet bör ske öppet och avgränsas till de frågor som är viktiga för den samlade bedömningen. Allmänhetens deltagande i MKB-arbetet är viktigt. Det bör tillgodoses vid samråd om och utställning av programmet och planen genom att tillfälle ges till påverkan av behovsbedömningen samt till avgränsning och granskning av MKB.

En MKB är en del av underlaget för beslut om detaljplan och skall finnas med jämte planhandlingarna vid samråd, utställning och antagande. Brister i beslutsunderlaget, t.ex. MKB, kan leda till att antagandet upphävs. Se *”Boken om MKB för detaljplan”* (Boverket 2000).

## Samrådsskedet

Programskedet och samrådsskedet bör ses som en sammanhållen process, där föremålet för samrådet successivt blir alltmer konkret. Om tyngdpunkten för medborgarinflytandet ligger på ett tidigt programstadium kan planprocessen ofta underlättas och rationaliseras.

*prop*  
*1994/95:230*  
*s 72f*

När förslag upprättas till detaljplaner eller områdesbestämmelser skall kommunen samråda med olika intressenter. Det gäller såväl vid upprättandet av nya som vid ändring och upphävande av äldre planer och bestämmelser. Syftet är dels att förbättra beslutsunderlaget genom att få tillgång till den kunskap och de synpunkter som finns inom det aktuella området, dels att ge berörda intressenter möjlighet till insyn och påverkan. Det är därför viktigt med samråd i ett tidigt skede innan några lösningar har skett.

*PBL 5:21*

## Samrådsparter

Kommunen skall samråda med

- länsstyrelsen,
- lantmäterimyndigheten,
- kommuner som berörs av förslaget.

PBL 5:20

Kommunen skall bereda tillfälle till samråd för

- sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget,
- myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har väsentligt intresse av förslaget.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och berörda kommuner förutsetts delta aktivt i samrådet. För länsstyrelsens del finns en lagstadgad skyldighet att under samrådet tillhandahålla planeringsunderlag, ge råd om tillämpningen av bestämmelserna i 2 och 3 kap. PBL, verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. och miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB tillgodoses, samordna mellankommunala intressen samt bevaka statens myndighetsintressen. Detta innebär att länsstyrelsen har ett generellt rådgivningsuppdrag förutom att samordna olika, ibland motstridande, statliga intressen. Se vidare om länsstyrelsens medverkan sid 39 ff.

PBL 5:22

Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende samt myndigheter, vissa sammanslutningar och enskilda skall inbjudas (beredas tillfälle) till samråd.

### Definition av:

- sakägare
- bostadsrättshavare och hyresgäst
- boende

Med ”sakägare” menas ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än hyresrätt och bostadsrätt. Dessa personer bör vara uppräknade i fastighetsförteckningen. ”Bostadsrättshavare och hyresgäst” definieras som de som har bostadsrättsbevis eller kontrakt på en lägenhet eller lokal. ”Boende” avser dem som inte står för kontraktet men tillhör familjen och bor i lägenheten. Även inneboende och andrahands hyresgäster räknas som boende.

- sammanslutning med väsentligt intresse
- myndighet med väsentligt intresse

I begreppet ”sammanslutning som har väsentligt intresse” ingår t.ex. sådan hyresgästorganisation som har förhandlingsrätt, fastighetsägarförening, facklig organisation, handikapporganisation, natur- och friluftorganisation. ”Myndigheter som har väsentligt intresse” kan t.ex. vara landstingskommunala och primärkommunala organ, vilkas intressen inte bevakas av länsstyrelsen.

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

## Samrådstillfällen

**Regelbundna inplanerade möten med länsstyrelsen underlättar samrådet**

Regelbundna, inplanerade möten med länsstyrelsen underlättar samrådsförandet för kommunen. På dessa möten kan även andra myndigheter och kommuner delta. Något hinder för kommunen att ta direktkontakt med statliga myndigheter finns inte. Ett nära samarbete med t.ex. vägförvaltningen är viktigt om planförslaget innehåller bestämmelser om en allmän väg. Ett planförslag kan återkomma på många samrådsmöten allt eftersom nya fakta framkommer och förslaget utvecklas. Mot slutet av samrådsskedet bör länsstyrelsen sammanställa sina synpunkter i ett samrådsyttrande.

**Samråd kan vara ett möte, en utställning, ett telefonsamtal eller en brevväxling**

När samrådet berör många personer bör det ordnas ett offentligt möte eller en samrådsutställning. Om endast få personer är berörda kan ett utskick av förslaget och telefonkontakt eller personligt möte på platsen vara en lämplig form för samråd. Antalet samrådstillfällen varierar beroende på hur komplicerad planeringsuppgiften är.

Vid samrådet bör motiven till förslaget, planeringsunderlag och följderna av förslaget samt eventuella alternativa lösningar tydligt framkomma. Tillämpliga delar av översiktsplanen eller fördjupningen av den bör alltid redovisas jämte det eventuella programmet. Under hela samrådsskedet bör de kommunala förvaltningarna ges tillfälle att avge sina synpunkter. Det är viktigt med breda och tidiga samråd med alla de kommunala förvaltningar och nämnder som skall ansvara för genomförandet.

*PBL 5:21*

**Skriftliga synpunkter vid samrådet ligger till grund för rätten att överklaga**

Under samrådsskedet bör berörda intressenter ges tillfälle att lämna skriftliga synpunkter på förslaget eller förslagen. Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte blivit tillgodosedda.

## Meddelande om samråd

**Tid och plats för samråd kan meddelas i brev, affisch, tidning m m**

Tid och plats för möte eller ”utställning” meddelas de berörda genom t.ex. brev, affischer, flygblad i brevlådan, gruppkursband eller i en regelbundet utgiven kommunal tidning som når både dem som bor och som arbetar i området. Meddelande bör skickas ut cirka en vecka före utsatt tid. Är det osäkert om alla berörda nås, kan en kungörelse införas i samtliga ortstidningar. Det är särskilt viktigt att informera sakägare, vilkas fastigheter berörs av bestämmelser som påverkar förfoganderätten. Det kan vara bestämmelser som avser rätt för kommunen eller annan att lösa mark, skyddsbestämmelser för bebyggelse med särskilt bevarandevärde eller rivningsförbud.

Med *ortstidning* menas varje lokal dagstidning med en spridning till minst fem procent av hushållen i orten eller till femtio procent av hushållen i det berörda området. Med dagstidning menas en tidning som kommer ut minst en gång i veckan och har abonnerad upplaga. (Lagen om kungörande i mål och ärenden hos myndigheter m.m., SFS 1977:654).

*Exempel på inbjudan till samråd***FÖRSLAG TILL DETALJPLAN, KVARTERET DALEN I DALBY KOMMUN**

Byggnadsnämnden avser att göra en detaljplan över rubricerat område. Kvarteret är beläget sydost om korsningen Storgatan, Nygatan och begränsas i söder av Byälven. Planprogrammet, som tidigare varit föremål för samråd, innebär att nuvarande bostadsbebyggelse förtätas och kompletteras med tomter för butiker längs med Storgatan. För att förbättra kunskapsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan inbjuder kommunen till samrådsmöte om planen. Inbjudna till samrådet är sakägare (fastighetsägare, arrendatorer m fl), bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar (t ex hyresgästföreningen, natur- och friluftsföreningar) och andra som har ett väsentligt intresse av frågan. Från kommunen medverkar politiker från Byggnadsnämnden samt tjänstemän från stadsarkitektkontoret, gatukontoret och fastighetskontoret.

Mötet äger rum torsdagen den 6 september 2001 kl 19.00 i kommunhusets A-sal, Nytorrgsgatan 2. Synpunkter kan också senast den 27 september muntligt eller skriftligt framföras till Eva Svensson, Stadsarkitektkontoret, tel 10 20 30. Samrådshandlingar finns tillgängliga fram till den 27 september på Byggnadsnämndens expedition, Nytorrgsgatan 2, Dalby – öppet vardagar kl 08-17.

Byggnadsnämnden

Kommunen kan ofta nå bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende via fastighetsägaren. Om kommunen vill skicka meddelanden till alla som bor i området kan adressuppgifter hämtas ur folkbokföringen eller ur ett särskilt kommuninvånarregister. Enklarest är att avtala med berörd postanstalt om att få informationsmaterial distribuerat som ”Postens grupp försändelse” till alla brevlådor inom ett på karta avgränsat område. Kommunen kan som komplement använda Internet för information om planen och inbjudan till samråd. Hänsyn måste då dock tas till personuppgiftslagen (1998:204) med förordning (1998:1191).

## Samrådsredogörelse

Resultatet av samråden kring program och planförslag skall redovisas i en samrådsredogörelse. Den skall i princip innehålla alla förslag och synpunkter som kommit fram under samrådets gång samt kommunens motiverade ställningstagande till dessa. Det gäller även inlägg som inte har en omedelbar betydelse för aktuell plan men som kan ha betydelse för fortsatt planering, t.ex. i grannskapet. Tyngdpunkten bör ligga på de synpunkter som inte tillgodosetts. En tydlig motivering så att inte missförstånd uppstår, underlättar den fortsatta planeringsprocessen.

Synpunkter på ev. MKB bör behandlas på samma sätt som på program-/planförslaget. Av redogörelsen bör det framgå om synpunkterna, kommentarerna och förslag till åtgärder berör planen eller miljökonsekvensbeskrivningen.

PBL 5:21

**Samrådsredogörelsen skall främst behandla de förslag som inte tillgodosetts**

*OBS! alla yttranden måste inges direkt till kommunen och diarieföras där; även om en konsult utarbetar själva samrådsredogörelsen. Om plankonsulten anlitats av någon enskild med intressen i planområdet äger konsulten inte heller rätt att författa samrådsredogörelse eller utlåtande efter utställning (kan leda till att planen hävs p.g.a. jäv.)*

## Utställningsskedet

Kommunen skall ställa ut förslag till detaljplaner och områdesbestämmelser för granskning innan de antas.

PBL 5:23

### Kungörelse vid utställning

Innan ett planförslag ställs ut skall en kungörelse anslås på kommunens anslagstavla och föras in i ortstidningarna. Detta skall ske minst en vecka innan utställningstiden börjar. Kungörandet kan dock ske samma dag som utställningen börjar om utställningstiden sätts till minst fyra veckor.

PBL 5:24

Av kungörelsen skall framgå

- var planområdet ligger (t.ex. genom kopia av adresskarta),
- om förslaget avviker från intentionerna i översiktsplanen,
- vilken mark eller särskild rätt till mark som enligt förslaget kan komma att tas i anspråk för att t.ex. bli allmän plats, mark för allmänt ändamål och liknande,
- var utställningen äger rum,
- inom vilken tid, på vilket sätt och till vem eventuella synpunkter skall lämnas,
- att den som inte senast under utställningstiden framfört skriftliga synpunkter på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta detaljplanen.

Kungörelsen bör också ange något om innehållet i planförslaget.

#### Exempel på kungörelse vid utställning av plan

##### DETALJPLAN FÖR KVARTERET DALEN I DALBY KOMMUN

*Ett förslag till detaljplan för kvarteret Dalen i Dalby kommun, upprättat i oktober 2000, finns utställt för granskning i kommunhuset och på kommunens bibliotek fr.o.m. den 6 november t.o.m. den 27 november 2000.*

*Detaljplanen omfattar kvarteret Dalen som avgränsas av Storgatan, Nygatan och Byälven. I planen föreslås att nuvarande bostadsbebyggelse förtätas och att tomter för butiker läggs in längs med Storgatan. Förslaget avviker från översiktsplanen för Dalenområdet genom att strandområdet får bebyggas. Storgatan avses bli breddad med högst 2 meter på den norra sidan, vilket särskilt berör fastigheterna Jupiter 1, 2, 4, 6 och 8, Saturnus 2, 5, 7 och 8. Hela fastigheten Tellus 4 föreslås som allmän plats (park) och kommer att lösas in av kommunen. Förslaget innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet.*

*Utställningslokaler:*

- Kommunhuset, byggnadsnämndens expedition, Nytorgsgatan 2, öppet vardagar kl 8-17 och även torsdagar kl 18-20.*
- Biblioteket i Dalby, Kungsgatan 15, öppet vardagar kl 14-18 och lördagar kl 10-15.*

*Upplysningar lämnas av planarkitekt Eva Svensson tel: 10 20 30.*

*Den som har synpunkter på förslaget kan framföra dessa skriftligen till byggnadsnämndens expedition, Box 1, 123 45 Dalby. **Senast den 27 november 2000** skall synpunkterna ha kommit in till expeditionen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter då, kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.*

Byggnadsnämnden

Utställningen skall kungöras  
minst en vecka i förväg

Det är även bra att ange om en MKB för detaljplanen upprättats och att den som vill framföra synpunkter på den kan göra det (skriftligt) under utställningstiden.

### Underrättelse vid utställning

Senast samma dag som kungörelsen går ut till allmänheten skall underrättelse om innehållet i kungörelsen sändas till

*PBL 5:25*

- kända sakägare,
- känd organisation eller förening av hyresgäster,
- andra som har ett väsentligt intresse av förslaget.

**Innehållet i kungörelsen skall meddelas dem som berörs av förslaget**

Denna underrättelse får skickas i brev. För att styrka distributionen av underrättelsen kan kommunen göra en tjänsteanteckning eller också kan en postlista användas. ”Kända sakägare” är de som ingår i fastighetsförteckningen. Även personer som bor utomlands skall underrättas. Kommunen bör vara aktiv när det gäller att söka upp ”känd organisation eller förening av hyresgäster”. Hyresgästorganisationer bör även själva anmäla intresse hos kommunen och redovisa sitt verksamhetsområde. ”Andra som har ett väsentligt intresse av förslaget” är myndigheter och ägare av anläggningar som kan bli berörda av planen, t.ex. allmän flygplats. Även enskilda personer t.ex. boende eller sammanslutningar som på ett påtagligt sätt berörs av förslaget och tidigare lämnat in ett skriftligt yttrande, skall få del av kungörelsens innehåll. Till skillnad från vad som gäller vid samrådet behöver inte de boende underrättas vid utställningen annat än genom kungörelsen till allmänheten och genom hyresgästförenings försorg. Bostadsrättsföreningar får underrättelse i egenskap av sakägare. Föreningens styrelse förutsätts sedan informera sina medlemmar.

*PBL 5:25*

*prop  
1989/90:37*

Underrättelser behöver inte skickas ut om det är ett stort antal personer som berörs. Kungörelse i ortstidningarna och anslag på kommunens anslagstavla räcker då som underrättelse. Kostnader och besvär med utskicket skall vara rimligt med hänsyn till ändamålet. Exempel på sådana situationer är då områdesbestämmelser antas endast för att vidga enskildas rättigheter t.ex. genom minskad lovplikt eller minskade krav vid ändring av byggnad. Ägare och rättighetshavare till mark som tvångsvis kan tas i anspråk enligt 6 kap. 17-19 §§ (allmän plats, ”allmänt ändamål”), skall alltid underrättas personligen. Det samma gäller dem, som enligt 5 kap. 28 a § har förelagts att redovisa ersättnings- eller inlösenanspråk t.ex. på grund av rivningsförbud.

*PBL 5:25*

*prop s 630*

**Länsstyrelsen och berörda kommuner skall få förslaget före utställningen**

Före utställningen skall kopia på förslaget (plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse för detaljplan och motsvarande för områdesbestämmelser) skickas till länsstyrelsen och berörda kommuner. Om program, MKB eller andra utredningar upprättats för detaljplanen bör dessa biläggas. Länsstyrelsen informerar sedan berörda statliga myndigheter.

*PBL 5:24*

När ett förslag till detaljplan skickas till länsstyrelsen kan även ansökan om förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL om att mark för allmän plats skall avstås utan ersättning och ansökan om förordnande enligt 7 kap. 15 § MB om upphävande av strandskydd skickas med.

Berörda kommunala organ bör också få del av förslaget i den ordning som kommunen själv bestämmer.

## Utställning

**Förslaget skall ställas ut i minst tre veckor**

Förslag till detaljplan eller områdesbestämmelser skall ställas ut för granskning i minst tre veckor. Då kungörelse sker samma dag som utställningen börjar, skall utställningstiden vara minst fyra veckor. Under semestertider, längre helger och för särskilt viktiga förslag bör utställningstiden vara längre.

PBL 5:23  
PBL 5:24

När översiktsplan och områdesbestämmelser upprättas parallellt är det praktiskt att handläggningen samordnas. I detta fall bör utställningstiden för områdesbestämmelserna förlängas till samma tid som för översiktsplanen (minst två månader). Det är viktigt att skillnaden mellan instituten klart framgår vid utställningen, dvs. att det är områdesbestämmelserna och inte översiktsplanen som har rättsverkan.

Om en gatukostnadsutredning eller en fastighetsplan görs parallellt med planförslaget bör de ställas ut samtidigt. Det är viktigt att det framgår att det då rör sig om skilda ärenden. Se vidare kapitel 6, *Genomförandemedel*.

**Utställningen bör vara lätt att nå och lätt att förstå**

Utställningen bör vara så lättillgänglig som möjligt. Den bör ordnas i lokaler som har öppettider som är lämpliga för allmänheten, helst i närheten av det planlagda området. Besökare bör kunna få svar på frågor.

Utställningshandlingarna skall innehålla

- program och MKB, när sådana finns,
- grundkarta, om sådan finns,
- fastighetsförteckning, om sådan finns,
- plankarta med bestämmelser,
- planbeskrivning med ev. illustrationer,
- genomförandebeskrivning,
- samrådsredogörelse,
- ansökan om förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL, om sådan finns,
- ansökan om förordnande enligt 7 kap. 15 § MB, om sådan finns,
- annat planeringsunderlag som kommunen anser vara av betydelse,
- annat tillgängligt material som belyser förslagets innebörd.

PBL 5:26

**Skriftliga synpunkter ligger till grund för rätten att överklaga**

Synpunkter på planförslaget skall lämnas skriftligt till kommunen senast under utställningstiden. Den som vill överklaga måste styrka sin

PBL 5:23

rätt genom hänvisning till *skriftliga synpunkter* som inte blivit tillgodosedda. Skriftliga synpunkter som kommit in till kommunen redan under samrådsskedet, behöver inte upprepas under utställningen för att ge rätt att överklaga.

PBL 13:8

## Utlåtande

Efter utställningstiden skall kommunen sammanställa de synpunkter som senast under utställningen har framförts skriftligen och redovisa sina förslag med anledning av dem i ett utlåtande. Synpunkter på ev. MKB bör behandlas på samma sätt som på planförslaget. Av utlåtandet bör det framgå om synpunkterna, kommentarerna och förslag till åtgärder berör planen eller miljökonsekvensbeskrivningen.

PBL 5:27

**De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda skall få utlåtandet**

Utlåtandet skall snarast möjligt skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Detta för att garantera att de fått del av informationen. Det bör göras senast samtidigt som utlåtandet överlämnas till det organ som skall anta planen. Utlåtandet fungerar då som information om var planärendet befinner sig i processen och de berörda får möjlighet att ta kontakt med de förtroendevalda.

Det är också möjligt att skicka ett meddelande om var utlåtandet finns tillgängligt. Utlåtandet eller meddelandet skickas i brev. Om ett stort antal personer skall underrättas får det ske genom kungörelse på kommunens anslagstavla och i ortstidningarna eller genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla jämte informationsblad om kungörelsen till de boende som berörts av förslaget och brev till sakägare och hyresgästorganisationer.

Utlåtandet bör ange vilket organ som skall anta planen och när det beräknas ske. Utlåtandet skall också sändas till de myndigheter som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda. Även länsstyrelsen bör få utlåtandet. Liksom för samrådsredogörelsen gäller för utlåtandet särskilda formella krav på handläggning och handläggare. Se vidare sid 26 och 170.

## Revidering

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

Om förslaget ändras väsentligt efter utställningen skall det ställas ut på nytt. Handläggningen efter en sådan revidering skall vara likadan som vid den första utställningen. Det skall tydligt framgå vad revideringen innebär. Om den däremot saknar intresse för allmänheten och är av begränsad betydelse får revideringen hanteras med enkelt planförfarande. De berörda får då tillfälle att under två veckor lämna skriftliga synpunkter på förslaget. Se vidare om enkelt planförfarande sid 34.

PBL 5:27



## Antagandet

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

Detaljplaner och områdesbestämmelser skall antas av kommunens högsta beslutande organ, kommunfullmäktige. Fullmäktige får dock delegera rätten att anta planer till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Det kan ske för planer som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt, dvs. sådana planer och framför allt ändringar av planer som är av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt, bl.a. sådana planer som kan handläggas med enkelt planförfarande. En genomarbetad översiktsplan bör ge möjlighet till ökad delegation av beslut om detaljplaner och områdesbestämmelser.

*PBL 5:29*

Fullmäktiges beslut om delegation kan när som helst återkallas eller ändras. Däremot kan inte kommunfullmäktige upphäva ett beslut som är fattat på delegation.

Detaljplanen får inte antas innan ett eventuellt förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL att mark för allmän plats skall avstås utan ersättning, vunnit laga kraft.

*PBL 6:19*

Det är även nödvändigt att strandskydd i erforderlig utsträckning upphävs innan kommunen antar planen. I kontroversiella situationer bör upphävandet vinna laga kraft innan planen antas. Om det är planen som är kontroversiell, är det praktiskt att upphävandet av strandskyddsförordnandet knyts till tidpunkt för antagandebeslutets lagakraftvinnande.

*MB 7:15  
BoU:4 s 37*

## Underrättelse vid antagande

**Antagandebeslutet anslås på kommunens anslagstavla**

När beslutet om antagande är fattat och protokollet är justerat skall ett tillkännagivande anslås på kommunens anslagstavla. Överklagandetiden, tre veckor, räknas från den dag det justerade protokollet tillkännages genom anslag.

**Meddelande om beslutet skickas till de berörda**

Senast dagen efter det att tillkännagivandet har anslagits skall meddelande om tillkännagivandet, protokollsutdrag med beslutet samt uppgifter om hur ett överklagande går till (besvärshänvisning) skickas i brev till

*PBL 5:30*

- länsstyrelsen,
- regionplaneorgan och kommuner som berörs,
- sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisation som senast under utställningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda,
- dem som har besvärsrätt p.g.a. att förslaget ändrats efter utställningen till nackdel för dem.

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

Under samråds- och utställningsskedena är det lämpligt att anteckna vilka sakägare och intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Detta underlättar hanteringen vid utskick av underrättelse om planens antagande.

När ett stort antal personer berörs behöver underrättelse om antagandet inte skickas till var och en. Då räcker en kungörelse på kommunens anslagstavla och i ortstidningen eller kungörelse på anslagstavla samt informationsblad till de boende och brev till sakägare och hyresgästorganisationer. Kungörelsen skall införas samma dag som beslutet anslås på kommunens anslagstavla. Kungörelsen skall redovisa vad beslutet avser, tidpunkt för tillkännagivandet och hur ett överklagande går till. Detta gäller när underrättelser till var och en innebär större kostnad och besvär än vad som är rimligt med hänsyn till ändamålet.

PBL 5:30

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

## Överklagande

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

Beslut om att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser får överklagas hos länsstyrelsen. Överklagandet skall sändas till den instans, (KF, KS, BN ...) i kommunen som har tagit beslutet. De som *senast* under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts får överklaga. Förutom sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer kan alla som fått besvärshänvisning bli besvärberättigade. (*jfr RA 1991 ref 80*). Om ett planförslag efter utställningen ändras till nackdel för någon får denne överklaga beslutet, även om han inte tidigare framfört synpunkter. Likaså får ett beslut överklagas på formella grunder om t.ex. handläggningen av ärendet inte varit korrekt.

PBL 13:2  
PBL 13:3  
FörvL 23-25

Minimikravet på en överklagandehandling är att det beslut som överklagas anges, vilken ändring av beslutet som begärs samt att handlingen är undertecknad. Skrivelsen bör dock även innehålla synpunkter på den sakfråga som överklagas samt den klagandes adress.

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

Överklagandet skall vara kommunen tillhanda inom tre veckor från den dag då ett tillkännagivande om justeringen av protokollet med antagandebeslutet har satts upp på kommunens anslagstavla. Kommunen prövar om överklagandet skett inom föreskriven tid och har möjlighet att ompröva beslutet. Ett överklagande som inte kommit in i rätt tid får som regel inte tas upp till prövning. Lämnas överklagandet till kommunen i rätt tid, skall ärendet överlämnas till länsstyrelsen

*prop*  
1994/95:230  
s 105, 122

PBL 13:3

för prövning. För att förkorta handläggningstiden kan kommunen, om det är motiverat, bilägga eget yttrande över klagomålen.

Länsstyrelsens beslut får överklagas hos regeringen inom tre veckor efter det att det beslutet kommit den klagande till del. Se vidare avsnittet "Länsstyrelsens medverkan", sid 39 ff.

*PBL 13:4*

## Laga kraft

**Planen vinner laga kraft när länsstyrelsen beslutat att inte överpröva planen och ingen har överklagat den**

Beslutet att anta en detaljplan och områdesbestämmelser vinner laga kraft när tiden för överklagande gått ut och ingen har överklagat det eller när länsstyrelsen har beslutat att inte överpröva planbeslutet enligt 12 kap. PBL, om detta sker senare. I de fall överklagande kommit in eller länsstyrelsen beslutat pröva planen dröjer det tills frågorna är avgjorda innan beslutet vinner laga kraft. Om inga överklaganden inkommit, kan kommunen själv, sedan tidsfristerna gått till ända, avgöra om och i så fall när antagandebeslutet vunnit laga kraft. Vid prövning i högre instans fastställs tidpunkten för laga kraft med utgångspunkt i överprövningsbeslutet (se sid 39).

*prop  
1994/95:230  
s 105*

*PBL 5:31*

Kommunen skall anteckna lagakraftsdatum på planhandlingarna. Om ett förordnande enligt 13 kap. 8 § andra stycket PBL har meddelats, dvs. att detaljplanen i angivna delar får genomföras innan antagandebeslutet har vunnit laga kraft, skall även datum för förordnandet antecknas.

*PBL 13:8*

## Kungörelse vid laga kraft

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

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

*prop  
1989/90:37  
s 39*

*PBL 5:31*

I underrättelsen skall kommunen också informera om innehållet i 15 kap. 4 § PBL. Bestämmelsen innebär bl.a. att en sakägare måste väcka talan inom två år för att få ersättning för skada till följd av detaljplan eller områdesbestämmelser. Tiden räknas från det datum planen vunnit laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom angiven tid får dock talan väckas senare.

*PBL 15:4*

*Exempel på kungörelse när en antagen detaljplan vunnit laga kraft**DETALJPLAN FÖR KVARTERET DALEN I DALBY KOMMUN*

*Kommunfullmäktige beslutade den 23 januari 2001 att anta detaljplanen för rubricerade område. Beslutet vann laga kraft den 17 februari 2001.*

*Den som vill ha ersättning för skador p.g.a detaljplanen enligt 14 kap. plan- och bygglagen måste väcka talan om det vid fastighetsdomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen vann laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.*

Byggnadsnämnden

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

*PBL 5:31*

*PBF 13*

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

*PBL 5:31*

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

## Enkelt planförfarande

Enkelt planförfarande kan användas vid upprättande (ersättning, ändring eller upphävande) av detaljplan och områdesbestämmelser.

**Snabbare planprocess vid  
smärre okontroversiella förslag**

### Kriterier

Förutsättningar för ett enkelt förfarande är att förslaget

*PBL 5:28*

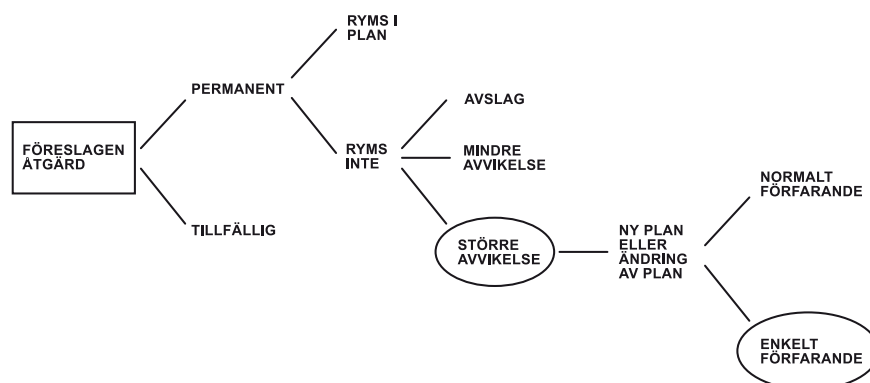
- är av begränsad betydelse,
- saknar intresse för allmänheten,
- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 4 kap. 9 § PBL.

Med ”begränsad betydelse” menas planer av rutinkaraktär. Samråds-kretsen bör också vara begränsad. Är samråds-kretsen stor är det mer praktiskt att använda ett normalt planförfarande.

”Saknar intresse för allmänheten” får tolkas så att frågan saknar intresse för den allmänhet som inte ingår i samråds-kretsen till förslaget. En fråga kan t.ex. redan ha varit uppe till diskussion hos en bred allmänhet i samband med beslut om en fördjupning av översiktsplanen eller ett program och då inte föranlett några mer omfattande erinringar. Detta skulle då kunna tolkas så att den därefter saknar intresse för allmänheten.

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

”Förenligt med översiktsplanen” tolkas i första hand så att förslaget till detaljplan eller områdesbestämmelser skall överensstämma med intentioner som kommit till direkt uttryck i översiktsplanen i frågor om områdets användning och utformning. Det kan också finnas uttalanden i översiktsplanen om i vilka plansituationer enkelt planförfarande kan användas. Om översiktsplanen inte säger något av intresse i sammanhanget, bör man ändå kunna använda enkelt planförfarande om översiktsplanens allmänna intentioner inte motverkas.



*Arbetsgång vid bygglovsärenden inom detaljplan vilka kan leda till planändring med enkelt förfarande.*

Det enkla planförfarandet kan användas, t.ex. i sådana situationer då före PBL planutredningar upprättades som underlag för lov eller då man upprättar områdesbestämmelser som berör en begränsad sakägarkrets och som följer direkt av en fördjupning av översiktsplanen och frågan inte är kontroversiell.

**Övergång till normalt planförfarande**

Vid handläggning av ett förslag kan man övergå från enkelt planförfarande till det normala förfarandet eller vice versa. Det kan t.ex. vid ett samråd med en begränsad krets visa sig att fler intressenter behöver kontaktas och att förslaget därför bör ställas ut formellt. Eller också kan det efter ett omfattande samråd visa sig att det slutliga förslaget skall starkt begränsas och att utställning därför kan undvaras.

Skillnaden från normalförfarandet är att

- program behövs vanligen inte,
- samråds-kretsen begränsas,
- särskild samrådsredogörelse behövs inte (ingår i utlåtandet),
- utställningen ersätts med en underrättelse direkt till samråds-kretsen,
- kungörelseförfarandet begränsas.

## Samrådsskedet

Kommunen skall bereda följande *tillfälle till* samråd

- kända sakägare,
- känd organisation eller förening av hyresgäster,
- andra som har ett väsentligt intresse av förslaget,
- länsstyrelsen.

PBL 5:28

Eftersom samrådskretsen är begränsad i förhållande till normalförfarandet har hyresgästorganisationer och bostadsrättsföreningar ett särskilt ansvar att ta kontakt med sina respektive medlemmar. Samrådskretsen skall endast beredas tillfälle till samråd vilket innebär att t.ex. länsstyrelsen kan avstå från samrådet om den anser att frågan är av ringa betydelse eller har diskuterats tidigare.

I genomförandefrågor som kan beröra lantmäterimyndigheten, bör även denna kontaktas.

### Underrättelseskedet

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

När ett förslag till detaljplan eller områdesbestämmelser är upprättat behöver det inte ställas ut. Det räcker att samrådskretsen, enligt ovan, underrättas om det. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det genast tas upp till beslut i kommunen. Godkännandet kan vara muntligt, men det bör då dokumenteras på något lämpligt sätt. Om inte alla i samrådskretsen godkänner förslaget skall de som är tveksamma eller har invändningar ges tillfälle att under två veckors tid lämna skriftliga synpunkter till kommunen. Tiden kan förkortas om alla berörda är överens om det.

*PBL 5:28*

**Synpunkter skall lämnas inom två veckor**

**Sammanlagt skeden**

Godkännandet kan ske redan vid första samrådstillfället om förslaget då kan presenteras i komplett skick och alla är överens om det. Enligt Boverkets uppfattning löper dock kommunen i sådana fall risken att någon berörd ångrar sig. De berörda torde alltid ha rätt till två veckors betänketid och måste alltid upplysas om, att något ytterligare tillfälle till synpunkter inte avses att lämnas.

### Särskilt utlåtande

**Inkomna synpunkter behandlas i ett särskilt utlåtande**

De synpunkter som kommit in skall redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna. Skyldigheten att skicka utlåtandet till dem som har kvarstående invändningar mot förslaget, gäller inte vid enkelt planförfarande.

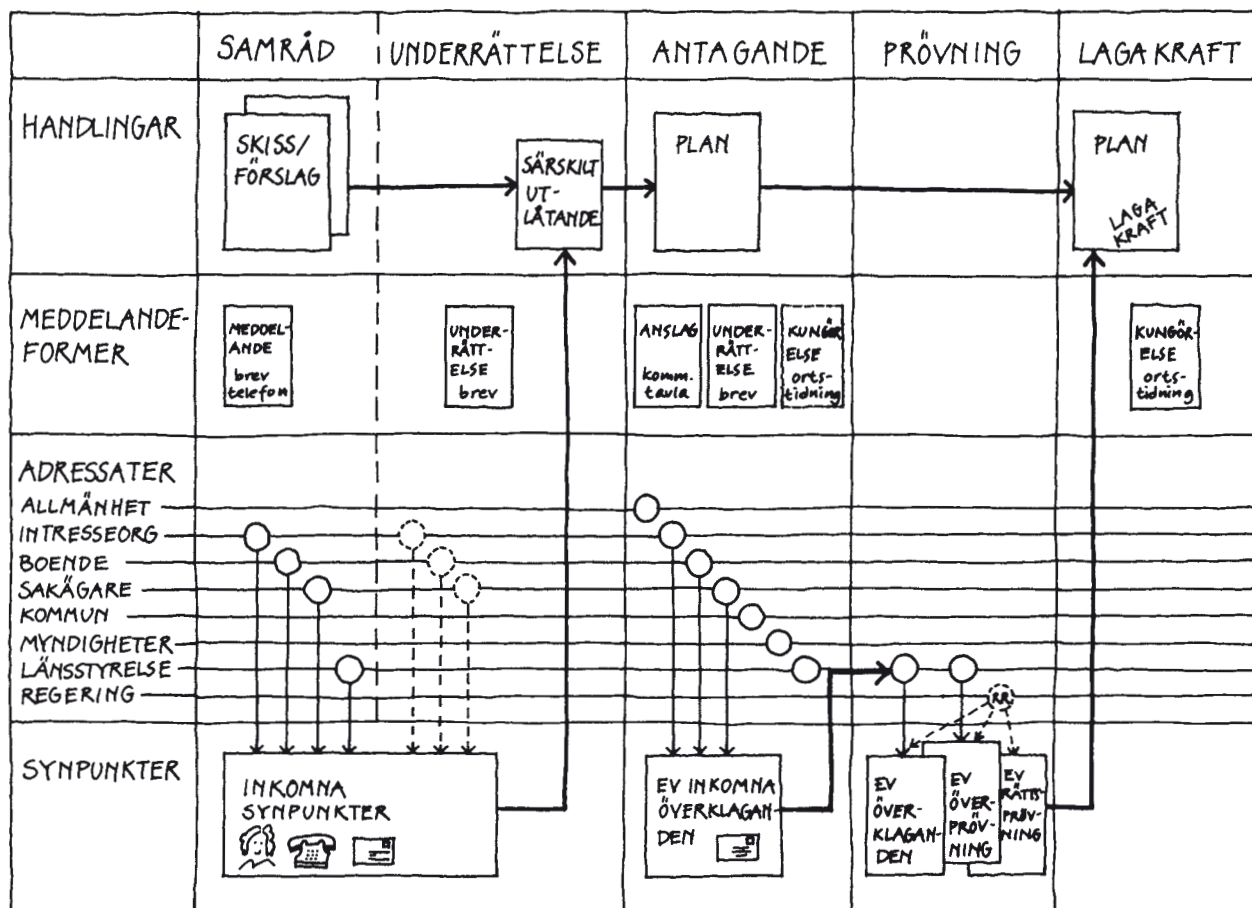
*PBL 5:28*

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

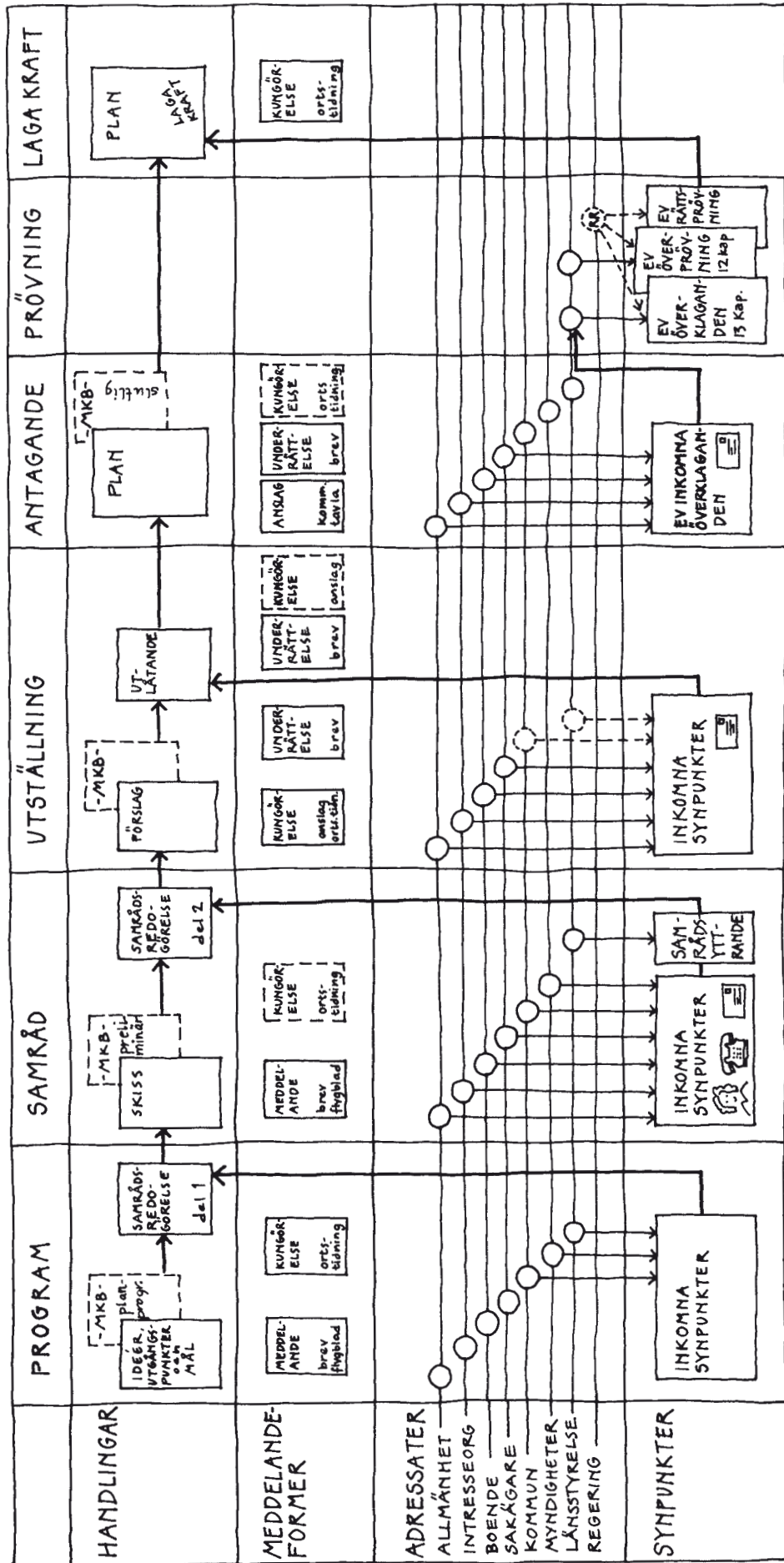
### Antagandet

Beslut att anta en detaljplan eller områdesbestämmelser och förfarandet därefter följer samma regler som vid normalt planförfarande.

## Schema över enkelt planförfarande



Schema över normalt planförfarande





## Länsstyrelsens medverkan

Ett av huvudsyftena med PBL är att decentralisera ansvaret för planläggning och lokal miljö till kommunerna. Tyngdpunkten i länsstyrelsens arbete ligger vid samrådet. Länsstyrelsen bör medverka med rådgivning och information i syfte att kommunen skall kunna planera en så god utformning av bebyggelsemiljön som möjligt.

I ett inledande skede av samrådet är det länsstyrelsens uppgift att till kommunen, de olika fackenheterna inom länsstyrelsen och till de övriga länsorganen förmedla synpunkter och se till att nödvändiga direktkontakter mellan kommun och statliga myndigheter etableras samt att tillhandahålla underlagsmaterial. I den senare delen av samrådsskedet åligger det länsstyrelsen att samordna de statliga myndigheternas synpunkter och att göra de avvägningar mellan skilda statliga uppfattningar som behövs för kommunens planläggning.

### Samrådspart

Länsstyrelsen är en samrådspart som tillhandahåller underlagsmaterial under planeringens gång. Länsstyrelsen skall under samrådet särskilt ta till vara statens intressen och därvid ge råd om tillämpningen av 2 och 3 kap. PBL, verkar för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. MB tillgodoses och miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB iakttas, och verka för att mellankommunala intressen samordnas på ett lämpligt sätt. Samrådsskyldigheten för länsstyrelsen avser alltså fler frågor än dem, som kan tas upp vid överprövning enligt 12 kap. 1 § PBL.

*PBL 5:22*

**Länsstyrelsen blir en samrådspart som skall:**

• lämna underlag och ge råd

Under samrådsskedet skall länsstyrelsen tillhandahålla sådant tillgängligt material som kan ha betydelse för planförslaget. Det kan t.ex. vara material som belyser näringslivs-, sysselsättnings- och befolkningsutveckling, förhållanden om klimat, natur- och kulturminnesvård, miljöskydd och föroreningsfrågor, statliga planer och program, rättspraxis, forskningsresultat samt erfarenheter från det egna länet och från andra län. I många fall finns redan detta material hos kommunen, t.ex. i underlagsmaterialet till översiktplanen.

• samordna mellankommunala intressen

Länsstyrelsen skall också verka för att olika kommuners intressen samordnas. Det bör lämpligen ske utifrån kommunernas översiktplaner och en eventuell regionplan. I frågor som rör mellankommunal samordning bör synpunkter från regionplaneorganet vara av stor betydelse.

• samordna och tillvarata statens intressen

Länsstyrelsen skall även samordna statens intressen och tillvarata dessa. Med statens intressen menas statliga myndighetsintressen och inte statens intressen som markägare eller som ägare till bolag. Samordningsuppgiften behandlas i plan- och byggförordningen (PBF). Där anges bl.a. att länsstyrelsen skall inhämta yttrande från skogs- och skogsstyrelsen när skogsmark berörs av förslaget.

*PBF 10, 11*

**Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter i ett samrådsyttrande**

## Samrådsyttrande

Vid slutskedet av samrådet förutsätts länsstyrelsen sammanställa sina synpunkter i ett samrådsyttrande. Länsstyrelsen bör redovisa alla sina synpunkter. De bör redovisas så att synpunkter av mera rådgivande karaktär tydligt skiljs från sådana synpunkter som kan komma att läggas till grund för ett förordnande om statlig överprövning enligt 12 kap. 1 § PBL.

Samrådsyttrandet bör vara aktuellt. Länsstyrelsens synpunkter bör oavkortade ingå i samrådsredogörelsen. Om det sker stora förändringar med planförslaget under slutskedet av samrådet bör länsstyrelsen ges ytterligare tillfälle att avge ett samrådsyttrande.

*prop s 179*

**Länsstyrelsen kan pröva beslut på tre grunder**

## Överprövning

Länsstyrelsen skall pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, om det kan befaras att beslutet innebär att

*PBL 12:1*

- ett riksintresse enligt 3 och 4 kap. MB inte tillgodoses,
- en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB inte iakttas,
- frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår fler kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
- en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Riksintressen kan t.ex. vara mark- och vattenområden som har betydelse för rennärning, yrkesfisket, friluftslivet, natur- och kulturmiljön, värdefulla ämnen eller material, industriell produktion, energiproduktion eller totalförsvaret.

Mellankommunala frågor kan avse lokalisering av flygplatser, vägar, täkter, sophanteringsanläggningar, småbåtshamnar, fritidsanläggningar, stormarknader m.m. Även samordning av bebyggelse med hänsyn till kollektivtrafiken kan vara en mellankommunal fråga.

*prop s 337-339*

Hänsyn till hälsa och säkerhet i bebyggelsen kan avse frågor om vatten och avlopp, buller, mark- och luftföroreningar, trafiksäkerhet, risk för brand, skred och översvämning.

**Inom tre veckor skall länsstyrelsen besluta om överprövning skall ske**

Länsstyrelsen skall inom tre veckor besluta om huruvida prövning skall ske eller inte. Tiden räknas från den dag kommunens beslut kommer in till länsstyrelsen. Länsstyrelsens beslut bör meddelas kommunen vare sig prövning skall ske eller inte. Beslutet kan meddelas kommunen innan treveckorsperioden är slut. Om länsstyrelsen sedan vid överprövningen finner att planen inte kan godtas med hänsyn till någon av punkterna i 12 kap. 1 § PBL, skall planbeslutet upphävas helt. Om länsstyrelsen och kommunen är överens om det, kan viss del av beslutet upphävas. Länsstyrelsens beslut kan överklagas till regeringen.

*PBL 12:2*

*PBL 12:3*

**Länsstyrelsens prövning****Överklagande**

Kommunen prövar om överklagandet inkommit i rätt tid. Länsstyrelsen prövar därefter huruvida den överklagande har rätt att klaga, samt förfarandefrågor och sakfrågor. Därefter fastställs eller upphävs hela antagandebeslutet. Om kommunen medger det får beslutet upphävas till viss del. Vissa ändringar av ringa betydelse kan få göras utan kommunens medgivande. Det kan t.ex. gälla justeringar som innebär att rena förbiseenden eller skrivfel rättas.

FörvL 24

PBL 13:8

Delar av ett beslut kan genomföras trots att ett överklagande inte slutgiltigt har avgjorts. På kommunens begäran kan länsstyrelsen förordna att det överklagade beslutet får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av ett överklagande, även om överklagandet inte har avgjorts. Sådana förordnanden får inte överklagas.

PBL 13:8

Beslut får inte överklagas i en fråga som redan är avgjord vid ett tidigare tillfälle. Tidigare beslut har s.k. besvärsvskärande verkan. Det kan t.ex. innebära att en sakägare i ett detaljplane- eller bygglovs- ärende inte kan överklaga frågor som redan är avgjorda genom områdesbestämmelser. Prövningen inskränks till de nya faktorer som behandlas i ärendet, t.ex. detaljutformningen.

PBL 13:2

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till regeringen inom tre veckor efter det att beslutet kommit den klagande till del.

**Rättsprövning**

Enligt lag (1988:205) om rättsprövning kan Regeringsrätten pröva om regeringens beslut *strider mot gällande rättsregler* och i så fall upphäva beslutet och visa ärendet åter för ny prövning. Ansökan skall inges till Regeringsrätten inom tre månader från dagen för beslutet.

**Laga kraft**

Länsstyrelsens beslut med anledning av överprövning och överklagande vinner laga kraft tre veckor efter det att kommunen och övriga berörda har fått del av beslutet om ingen överklagar till regeringen. Regeringens beslut vinner laga kraft omedelbart. Beslutet gäller även om det rättsprövas, men Regeringsrätten får bestämma att det tills vidare inte skall gälla.

PBL 5:31

prop  
1989/90:37  
s 64 ff



# 3. Handlingar



Detta kapitel innehåller krav och rekommendationer för de olika handlingar som hör till en detaljplan och till områdesbestämmelser. Vilka handlingar som skall finnas vid olika tillfällen i processen framgår även av kapitel 2, *Förfarande*.

Obligatoriska handlingar till en detaljplan är

- plankarta med bestämmelser,
- planbeskrivning,
- genomförandebeskrivning.

*PBL 5:9*  
*PBL 5:10*

Motsvarande för områdesbestämmelser är

- en handling med bestämmelser och skälen till dem.

*PBL 5:17*

För handlingar till både detaljplan och områdesbestämmelser gäller att det tydligt skall framgå hur miljön regleras.

*PBL 5:9*  
*PBL 5:17*

## Tydlighet

**PBL kräver att handlingarna skall vara tydliga**

Nedan beskrivs hur kravet på tydlighet i PBL kan uppfyllas för i första hand detaljplaner. I följande avsnitt finns ytterligare synpunkter på hur handlingarna kan bli tydliga.

- Innehållet i planen kan i handlingarna beskrivas på olika sätt. Människor har olika förutsättningar att förstå olika redovisningssätt. Innehållet bör därför redovisas både i ord och bild.

- Ett viktigt mål är att planen är lättläst även under sin brukstid, dvs. sedan den vunnit laga kraft. Den information om tänkta förändringar

som behöver ges vid samrådet och utställningen skall därefter inte behöva belasta planen. Detta innebär t.ex. vid ersättning av en tidigare plan att utgående gränser inte behöver finnas i den slutliga planen. Inte heller sådan information som ges i grundkartan och som snart blir inaktuell behöver följa planen under brukstiden.

○ Genom att ange handlingarnas status av samråds-, utställnings- eller antagandehandlingar i respektive planskede, behöver det vaga begreppet ”förslag till” aldrig användas på planhandlingarna. Inte heller behöver det av rubriken framgå om det är fråga om planläggning av ett inte tidigare planlagt område eller ersättning av en äldre plan. Detta klargörs i planbeskrivningen. Däremot bör rubriken ange om det rör sig om ett upphävande eller om en ändring, dvs. att ett tillägg görs till en äldre plan som skall fortsätta att gälla jämsides med ändringen.

○ För att de som berörs av planen inte skall missa någon del av den bör på varje handling anges hur planen är sammansatt, dvs. vanligen av karta, bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar.

○ Det är viktigt att skilja ut vad som formellt beslutats och vad som dessutom önskas av den planlagda miljön. Man måste tydligt särskilja bestämmelser och bestämmelsegränser från illustrationer, illustrationslinjer och illustrationstexter. En perspektivbild kan t.ex. illustrera vad som inryms i planen om byggrätten utnyttjas till fullo.

○ En enhetlig rubrik med handlingens typ, planområdets namn och läge, datum och ärendenummer i kommunens system bör återfinnas på alla handlingar. Handlingarna bör vara i eller kunna vikas ner till A4-format med rubriken synlig.

## Arkivbeständighet

Enligt offentlighetsprincipen har allmänheten rätt att få ta del av allmänna handlingar.

### Kommunallagen kräver att beslutshandlingar skall arkiveras

Enligt arkivlagen (1990:782) skall fullmäktiges protokoll och övriga handlingar som hör till fullmäktiges arkiv vårdas och förtecknas. Det samma gäller för sådana handlingar som beslutas om på delegation. Arkivvården regleras i ett arkivreglemente som utfärdas av fullmäktige. Riksarkivet och kommunförbundet ger råd till kommunerna om skrivvård. Riksarkivet har utfärdat allmänna råd (RA-FS 1995:3) om arkivreglemente för kommuner.

KL 3:10

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

Tekniska upplysningar om vilka materialtyper som har erforderlig beständighet för långtidsbevarande finns i riksarkivets allmänna råd (RA-FS 1991:13) om bevarande och gallring av kartor och ritningar hos kommuner och landsting.

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

I riksarkivets föreskrifter och allmänna råd (RA-FS 1994:1) om vissa krav vid upphandling av skrivmateriel anges att myndigheten skall försäkra sig om att den produkt som väljs uppfyller riksarkivets tekniska krav. Produkter och kvalitetssystem som certifierats i enlighet med riksarkivets tekniska krav återfinns i förteckningar. SP Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut ger ut sådan förteckning.

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

De exemplar av planen, som lämnas till länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten efter det att planen vunnit laga kraft, skall enligt plan- och byggförordningen vara lämpliga för arkivering. Varje kommun bör komma överens med respektive länsstyrelse om vilket material, som skall överlämnas till dem.

*PBF 13*

Detaljplan och områdesbestämmelser kan givetvis också mikrofilmis. Det förutsätts därvid att säkerhets-/masterexemplaret framställs och förvaras på det sätt som anvisas i riksarkivets cirkulär angående framställning och handhavande av mikrofilm för arkivändamål (KRFS 1982:1).

Förutom ovan nämnda krav på beständighet, finns också mätningkungörelsen (MK, SFS 1974:339) krav på arkivbeständighet för grundkarta, också de anpassade till riksarkivets föreskrifter och allmänna råd.

*MK 8*

Regler för arkivering på digitala media finns i två olika författningar, dels Riksarkivets föreskrifter och allmänna råd (RA-FS 1994:2) om ADB-upptagningar, dels i Riksarkivets föreskrifter och allmänna råd (RA-FS 1994:7, ändrad 1997:7) om överlämnande av upptagningar för automatisk databehandling till Riksarkivet.

## Handlingar till detaljplan

### Samrådshandlingar

Samrådet bör ses som en process under vilken planen växer fram. Detta innebär att samrådet kan inledas genom samtal med fastighetsägare och andra berörda utan att särskilda handlingar upprättats. Detaljplanen skall grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. När program utarbetas skall kommunen samråda med samma krets som senare vid samråd om planen.

*PBL 5:18*

Med programmet som grund utarbetas sedan ett eller flera preliminära planförslag. Motiv, planeringsunderlag och de viktigaste följderna av förslaget redovisas vanligen i preliminära plan- och genomförandebeskrivningar kompletterade med modeller, illustrationer och andra handlingar av intresse i sammanhanget.

*PBL 5:21*

Sammanfattningsvis bör således följande handlingar ingå i ett fullständigt detaljplanesamråd

- program, (när sådant finns)
- miljökonsekvensbeskrivning, (preliminär, när sådan finns)
- grundkarta, (preliminär)
- fastighetsförteckning, "-"
- plankarta med bestämmelser, "-"
- planbeskrivning, "-"
- genomförandebeskrivning, "-"
- illustrationer,
- annat planeringsunderlag t.ex. inventeringar, utredningar, översiktsplanen, politiska direktiv, gällande planer.

*prop s 611*

### Utställningshandlingar

Efter samrådet utarbetas ett färdigt planförslag. Planhandlingarna skall därvid ha den noggrannhet som behövs för att planen efter utställningen skall kunna antas och vinna laga kraft.

Den obligatoriska utställningen är det tillfälle då alla berörda får ta del av kommunens slutliga planförslag. I lagen har därför bestämts att det vid utställningen skall finnas vissa handlingar som har betydelse för en bedömning av planen.

Utställningshandlingarna är

- program, (när sådant upprättats)
- miljökonsekvensbeskrivning, (när sådan upprättats)
- grundkarta, (när sådan upprättats)
- fastighetsförteckning, (när sådan upprättats)
- plankarta med bestämmelser,
- planbeskrivning med ev illustrationer,

*PBL 5:26*



- genomförandebeskrivning,
- samrådsredogörelse
- annat planeringsunderlag t.ex. grundundersökning, radonutredning, miljöinventering, utdrag ur översiktsplanen, serviceinventering, trafikutredning, va-utredning, *prop s 618*
- annat belysande material t.ex. modeller, färglagda ritningar och perspektiv, foton, videofilmer. *prop s 619*

### Antagandehandlingar

Varken i lagtexten eller i propositionen beskrivs vilka handlingar som utöver planen med beskrivningar och utlåtandet skall finnas när planen antas. Begreppet antagandehandlingar föreslås användas för:

- plankarta med bestämmelser,
- planbeskrivning jämte ev. illustrationer,
- genomförandebeskrivning,
- utlåtande.

Självfallet bör det antagande organet – KF, KS eller BN – ha tillgång till samtliga handlingar som åtföljt planen under utställningen, då dessa utgör underlag för beslutet, dvs. även

- program,
- miljökonsekvensbeskrivning,
- grundkarta,
- fastighetsförteckning,
- samrådsredogörelse (för programskede och samrådsskede),
- övriga illustrationer,
- annat planeringsunderlag,
- eventuella förordnanden.

### Upphävandehandlingar

Vid upphävande av en plan är förfarandet detsamma som vid upprättande av en plan. Det innebär i princip att samma handlingar skall finnas. I praktiken blir handlingarna betydligt färre eftersom upphävandet innebär att ingen förändring skall genomföras. Det måste dock tydligt framgå vad upphävandet i förlängningen syftar till. Syftet avgör vilket förfarande som kan tillämpas. *Program kan i vissa fall vara motiverat. Konsekvenserna av upphävandet bör redovisas, framförallt om upphävandet avser anläggningar av betydelse för miljön. I analogi med planförslagshanteringen torde normalt följande handlingar vara aktuella vid samråds-, utställnings- respektive antagandeskedet.*

Upphävandehandlingarna kan vara

- karta som visar det område för vilket planerna upphävs (om inte endast en plan avses),
- beskrivningar (plan- och genomförande-) som redovisar vilka planer som berörs, deras innehåll, skälen för upphävandet samt konsekvenserna av det (ev. MKB),

- grundkarta,
- fastighetsförteckning,
- samrådsredogörelse,
- utlåtande.

#### Programmet anger kommunens förutsättningar och mål

### Program

En detaljplan skall grundas på ett program, om det inte är onödigt. Programmet skall ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med planen. Programmet är i huvudsak ett skriftligt dokument, men kan innehålla bilder och andra illustrationer. Olika principiella lösningar på planeringsuppgiften kan också redovisas och diskuteras. Programmets status och vad man skall ta ställning till i detta skede måste presenteras klart.

*PBL 5:18*

Ett program bör innehålla en inventering av områdets förutsättningar, en redovisning av de anspråk som ställs och en kartläggning av de resurser som står till förfogande. Sedan formuleras programmet som en avvägning mellan de uppställda anspråken och de tillgängliga resurserna. Det bör ange planområdets avgränsning, planens syfte, vilka frågor som planen skall lösa (men ej presentera några färdiga förslag), användning av mark och vatten, exploateringsgrad, tidplaner m.m. Ett exempel på vad ett program för ett större område kan innehålla finns på sid 161.

I vissa fall kan det vara lämpligt att för ett större område, t.ex. en stadsdel, upprätta ett program som underlag för flera framtida detaljplaner inom området.

#### Vid en betydande påverkan på miljö, hälsa eller resurshushållning krävs MKB

### Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En MKB skall upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggning, verksamhets eller åtgärds inverkan på de angivna intressena, dvs. följderna av ett genomförande av planen med ett maximalt utnyttjande av den rätt planen ger.

*PBL 5:18  
prop  
1997/98:90  
s 165 f*

#### MKB integreras i planprocessen

Den kunskap som successivt växer fram i MKB-arbetet skall integreras i planprocessen. Redovisningar och motiv för ställningstaganden åtföljer planförslaget utan att behöva vara en separat handling. En MKB skall ge stöd både för debatt, utbyte av information och utveckling av planförslaget. Redovisningen skall vara enkel och begriplig för medborgare i gemen. MKB skall tidigt tydliggöra följderna så att förslagen kan påverkas. I samband med programarbetet bör därför en preliminär och översiktlig studie göras över förutsättningar och tro-

liga följer. Arbetet med MKB fördjupas successivt med fokusering på det alternativ som föreslås bli förverkligat. PBL ställer inte några detaljerade krav på vad en MKB för en detaljplan skall innehålla. Den skall vara tillräckligt omfattande för att möjliggöra en samlad bedömning av konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med resurser. Se även sid 22 och *"Boken om MKB för detaljplan"* (Boverket 2000).

En MKB av sådan omfattning att den behöver vara ett separat dokument, byggs lämpligen upp efter internationell praxis. Det innebär att den normalt beskriver områdets egenskaper och förutsättningar (nulägesbeskrivning), exploateringsåtgärder och ett maximalt utnyttjande av planens rättigheter (projektbeskrivning), alternativa utformningar jämte nollalternativ (att åtgärden inte genomförs). Alternativa utfall av planen, alternativa lägen och alternativa sätt att uppnå syftet med planen kan behöva redovisas. Ofta kan beskrivningen av konsekvenserna ingå i planbeskrivningen, om det görs tydligt och med hänvisningar till viktigare underlag. Nollalternativets syfte är närmast att vara en referensram mot vilken övriga alternativ skall jämföras vid bedömning av dess konsekvenser. Konsekvenserna på kortare och längre sikt av alternativen redovisas jämte åtgärder som kan hindra, reducera eller kompensera en eventuell skada. En MKB kan även innefatta en riskanalys.

#### EU-direktivets utgångspunkter

Enligt det EG-direktiv, som ligger till grund för MKB-kravet, skall kommunen i arbetet med MKB identifiera, beskriva och bedöma de direkta och indirekta verkningarna av en åtgärd med avseende på befolkning, fauna, flora, naturtillgångar m.fl. faktorer med relevans i det aktuella sammanhanget. Projektbeskrivningen avser en fysisk karaktäristik och precisering av markbehov under såväl bygg- som driftfas samt uppskattning av förekomsten och den möjliga hanteringen av restprodukter, utsläpp m.m. Data som insamlats för identifiering och bedömning av de väsentliga effekterna liksom de svårigheter som är förenade med tolkningen skall redovisas liksom metoder som använts.

MKB är en del av kommunens beslutsunderlag. Brister i beslutsunderlaget kan leda till att planen upphävs. Se vidare *"Boken om MKB för detaljplan"* (Boverket 2000).

### Grundkarta

#### Kartunderlaget anpassas till plansituationen

En god och effektiv detaljplanering kräver tillgång till aktuell information om rådande förhållanden. Program, samrådsskisser och utställningsförslag bör därför baseras på ändamålsenliga kartor. Vanligen utgår man från grundkartan, som kan sägas vara ett samlingsnamn för information om den fysiska miljön av betydelse för planen, dess genomförande och om gällande detaljplaner. Olika versioner av

PBL 5:19

grundkartan kan bli underlag för t.ex. samrådsskisser, utställningsförslag och dokument för genomförandet.

Innan kartunderlaget tas fram behöver man klara ut vilken information som behövs, kvalitetskrav, utformning och de skalor och versioner som passar för planeringsuppgiftens olika skeden och för plangenomförandet. Praktiska lösningar bör eftersträvas. Behovet i varje plansituation bör vara styrande. Vid mindre omfattande och enklare planer i anslutning till aktuella nybyggnadsprojekt kan t.ex. nybyggnadskartan användas som underlag för plankartan.

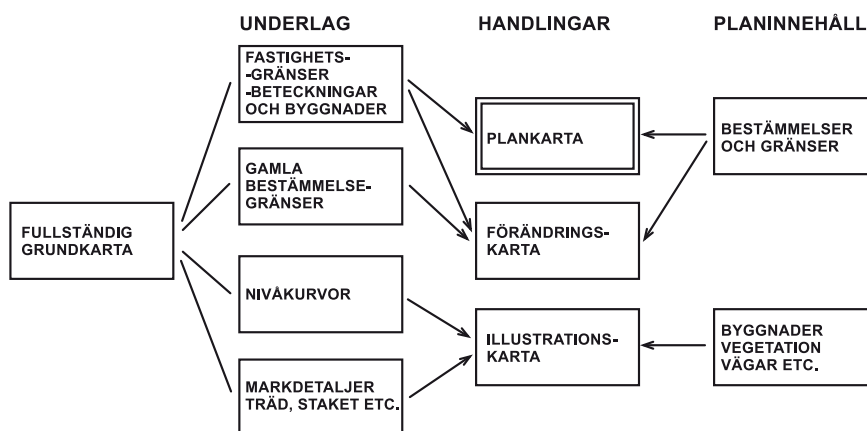
Till ledning för valet av lämpliga lösningar finns regler i mätning-  
kungörelsen (MK) och allmänna råd i Handbok till mätning-  
kungörelsen (HMK) som ges ut av Lantmäteriverket.

SFS  
1974:339

### Informationen i grundkartan kan skiktas

Dagens teknik ger möjlighet till flexibilitet. Genom att t.ex. dela upp grundkartans information i olika skikt eller deloriginal kan olika behov tillgodoses bättre. (Ofta utgår man från primärkartan som också har deloriginal.) Höjdkurvor kan t.ex. tonas ner eller tas bort från den version av grundkartan som ingår i plankartan. Denna teknik kan också användas för annan information som har betydelse i vissa redovisningar, men som minskar tydligheten i andra.

Att utnyttja deloriginalteknik/overlay även för själva planen ger större möjligheter att variera. T.ex. går det lättare att göra förändringar under planarbetet, att ha olika skalor och att göra olika samkopieringar med valfri version av grundkarta. (Se fig.)



*Pilarna redovisar några möjliga val för att skikta information och därmed anpassa grundkartan till olika typer av handlingar.*

## Fastighetsförteckning

Om en fastighetsförteckning inte är uppenbart onödig skall sådan upprättas och följa handlingarna under planärendets hela behandling t.o.m. registrering i fastighetsregistret efter laga kraft.

*PBL 5:19*

### Fastighetsförteckningen anpassas till plansituationen

En fastighetsförteckning bör omfatta ägare till alla fastigheter som berörs av förslaget samt ägare till annan särskild rätt än bostadsrätt och hyresrätt i fastigheterna, t.ex. arrendatorer. Även de fastigheter som gränsar till planområdet bör tas med i förteckningen. Om planområdet gränsar till en gata eller väg, smalare grönstråk eller liknande räknas fastigheter på andra sidan som berörda. Även fastigheter på större avstånd kan vara berörda om deras utnyttjande påverkas t.ex. genom krav på störningsfrihet. Är det tveksamt om en fastighet är berörd bör den tas med. Förteckningen tar även upp samfälligheter, rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Berörd väghållare bör anges. Fastighetsförteckningen bör vid utställningen vara högst två månader gammal.

*PBL 5:19*

Enligt mätningkungörelsen (MK) får Lantmäteriverket meddela föreskrifter om fastighetsförteckningar. I MK finns en regel om behörighet för dem som bestyrker en fastighetsförteckning.

*MK 13a*

## Plankarta med bestämmelser

Planhandlingarna bör av praktiska skäl rubriceras ”Detaljplan för ...” resp. ”Områdesbestämmelser för ...” redan på sitt preliminära stadium, eftersom samma original ofta används under hela processen till dess de vinner laga kraft. I löpande text kan det dock i vissa sammanhang bidra till tydligheten att använda det tidigare gängse uttrycket ”Förslag till detaljplan ...”. Lämpligen bör också skede och status tydligt anges genom beteckningen ”samrådshandling”, ”utställningshandling” eller ”antagandehandling”.

### Kartans läsbarhet beror på informationsmängden, beteckningssystemet och rittekniken

Det minimum av information som behövs på en plankarta (”laga karta”) är att den visar vilka bestämmelser som gäller var. Därutöver brukar det ofta finnas annan information, exempelvis grundkarta och illustrationer.

Stor informationsmängd gör ibland planen svårsläst. Därför bör man noggrant överväga vilken extrainformation som skall finnas i plankartan och vilken som kan hänvisas till separat grundkarta, nulägeskarta, förändringskarta, illustrationskarta etc. Dessa separata kartor skall finnas med vid planutställningen. Om illustrationer behöver följa planen även efter laga kraft för att intentionerna skall kunna utläsas, utformas de lämpligen som delar av planhandlingarna, dvs. tas in på samma handling som plankartan eller som bilagor till planbeskrivningen.

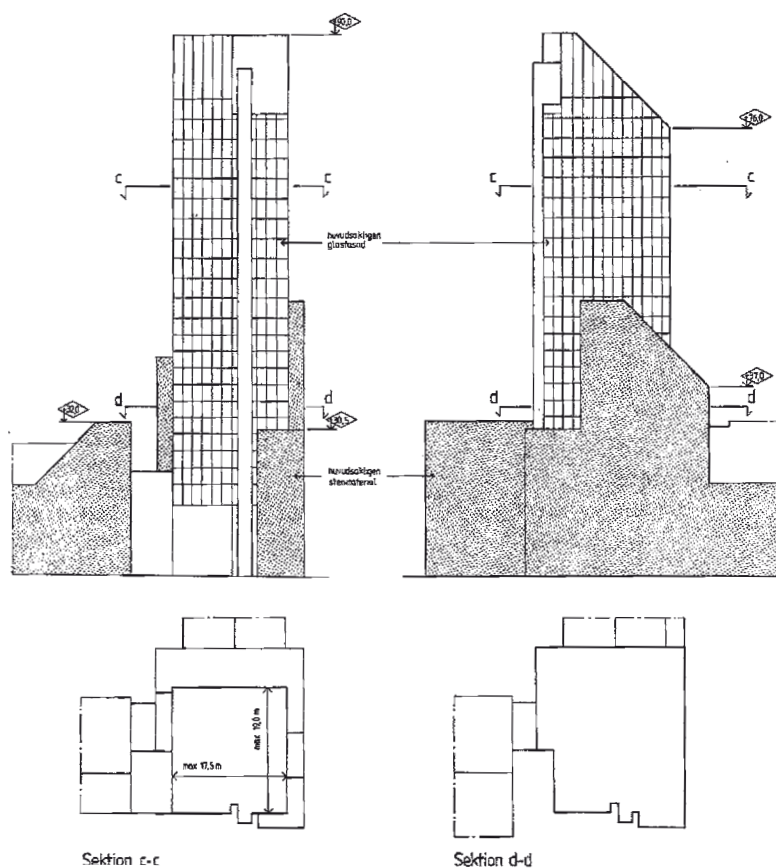
**Bestämmelser anges med ett enhetligt system, helst direkt på samma handling som kartan**

Bestämmelserna redovisas helst direkt på samma handling som plankartan. Genom beteckningar i planbilden görs en hänvisning till respektive bestämmelse. Det är angeläget att beteckningssystemet och rittekniken är någorlunda enhetlig över landet. Mer om vad som skall och vad som kan bestämmas samt om utformning av bestämmelsetexter finns i kapitel 4, *Bestämmelser*. Där visas också vanliga standardformuleringar.

Valet av skala har stor betydelse för möjligheten att göra planen tydlig. Detaljplaner ritas ofta i skala 1:1000. För komplicerade situationer kan det vara lämpligt med skala 1:500. Informationen kan också delas upp på flera kartbilder av samma område. Planer för stora områden med enkelt innehåll kan redovisas i t.ex. skala 1:2000.

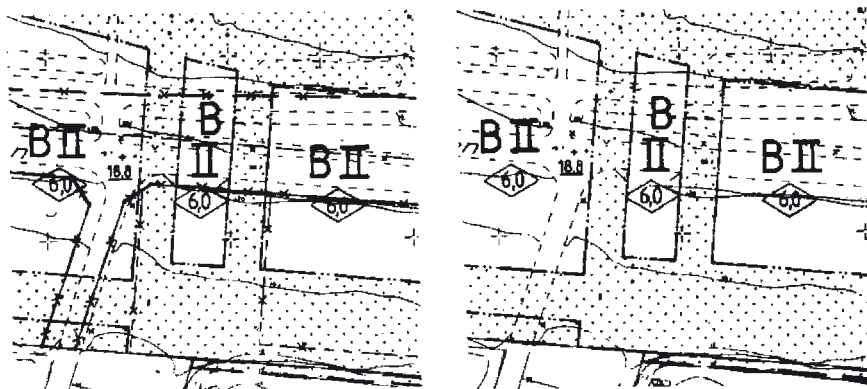
Kartor som är större än A1-format är svårhanterliga. Planen kan då delas på två eller flera kartblad. En plan kan även, under processens gång, redovisas som ett samlat häfte i A4-format med en förminskad plankarta.

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



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

När en plan ersätts kan redovisningen av tidigare gällande gränser göra kartan svårsläst. Utgående gränser bör i så fall inte redovisas i planbilden utan på tillhörande illustration. En möjlighet är att rita den nya planen på en film som samkopieras dels med ett lättläst kartunderlag till en plankarta, dels med en grundkarta med utgående gränser till en ”förändringskarta” som illustration till planen. Problemet åskådliggörs med exemplen nedan.



Plankarta med och utan tidigare gällande gränser.

För plankartans utformning rekommenderas följande (Se även planexemplen i bilagan)





- Befintliga byggnader, gällande fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar redovisas. Tidigare gällande plan kan framgå av en annan handling vid samråd och utställning.
- Planens olika gränslinjer bör skilja sig tydligt från grundkartans linjer.
- I handlingens högra marginal står förklaring och precisering av bestämmelser till beteckningar på grundkartan resp. på plankartan. Om hela bestämmelsetexten förs in i kartbilden behövs ingen annan förklaring till planbeteckningarna.
- Handlingarnas status markeras ovanför rutan för planrubriken med relevant text: Samråds-, utställnings- eller antagandehandling. De övriga handlingar som ingår i samrådet eller utställningen kan också anges här.
- Rubriken placeras lämpligast i nedre högra hörnet så att den blir synlig när kartan är nedvikt till A4.
- Skalan anges. Graderad måttkala i meter underlättar tolkning av kartan.

○ Kartbilden placeras i nordsydlig riktning med norr uppåt. Kartan förses med norrpil.

○ En orienteringsbild i liten skala kan ange planområdets läge i ett större sammanhang med referenspunkter.

○ För att man praktiskt skall klara samråd och utställning med bl.a. stora utsändningar bör plankartan vara tydlig i svartvitt utförande och inte behöva färgläggning och helst även kunna läsas i förminskad form.

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

	Planområdesgräns	(bredd 1,2 -1,4 mm)
	Användningsgräns	(bredd 0,7 -1,0 mm)
	Egenskapsgräns	(bredd 0,35-0,50 mm)
	Administrativ gräns	(bredd 0,35-0,50 mm)

Linjebredden väljs så att kartbilden som helhet blir tydlig. Om tidigare gällande gränser ritas in bör detta göras med samma gränstyp i smalare linjebredd (alternativt tunn heldragen) och utgående gränser överkorsas.

○ Alla gränser, ritas i sitt verkliga läge på kartan. Även planområdets gräns kan ritas på detta sätt. Uppllysning om eventuella underliggande gränser får man genom att ange fastighetsbeteckning och användningsbeteckning även utanför planområdet. Om beteckningarna därvid är desamma vet man att det inte ligger någon fastighets- eller användningsgräns under planområdesgränsen. Eftersom dessa upplysningar snabbt kan bli föråldrade måste man dock vid en senare tolkning av planen ta fram gällande fastighetsindelning och då gällande planer för omgivningen.

Om man vill undvika nämnda tolkningsproblem kan man i stället rita en planområdesgräns strax utanför planområdet med följande beteckning.

 Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns

Ett annat alternativ är en skraffering eller ett prickkraster.

 Planområdets gräns ligger i skrafferingens (prickkrastrets) innerkant



○ Ett problem är att tydliggöra områden med olika administrativa bestämmelser. I de fall de administrativa gränserna blir många och täta kan de visas på en separat planbild på karthandlingen. Denna planbild kan göras som en förminskning av planen, förutsatt att fastighetsgränserna framgår tydligt.

○ Illustrationslinjer bör skilja sig tydligt från bestämmelsegränser.



Illustrationslinjer (bredd 0,35-0,50 mm)

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

## Planbeskrivning

Planbeskrivningen skall redovisa de förutsättningar och de syften planens har samt underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och följdverkningar (konsekvenser) av dess genomförande. Här redovisas de allmänna intressen som utgör grund för planen och klargörs bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen och de eventuella avsteg som gjorts från program, översiktliga planer och allmänna standardkrav. Planens förenlighet med bestämmelserna i 3 och 4 kap. MB bör anges. Vidare skall skälen till planens utformning och motiven för valda bestämmelser redovisas. Överväganden som legat till grund för bestämning av bygglovspliktens omfattning skall alltid tas upp. En illustrerad beskrivning ökar ofta tydligheten. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Hur planbeskrivningen kan disponeras exemplifieras i bilaga ”Minneslista för planbeskrivning”, sid 163.

*PBL 5:26*

*prop  
1993/94:178  
s 57f*

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

## Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras. Beskrivningen är ett samlat handlingsprogram och bör vara resultatet av ett samarbete mellan de kommunala förvaltningarna. Det är framför allt ”knäckfrågorna” som skall uppmärksammas och behandlas. Det är viktigt att beskrivningen blir kortfattad och lättillgänglig. Den anpassas liksom andra planhandlingar till planens syfte och kan därför få mycket varierande innehåll och omfång. Se vidare kapitel 6, *Genomförandemedel*. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Den skall upprättas som ett eget fristående dokument. En lista på frågor som kan behöva beskrivas finns i bilaga ”Minneslista för genomförandebeskrivning” sid 168.

*PBL 6:1*

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

## Illustrationer

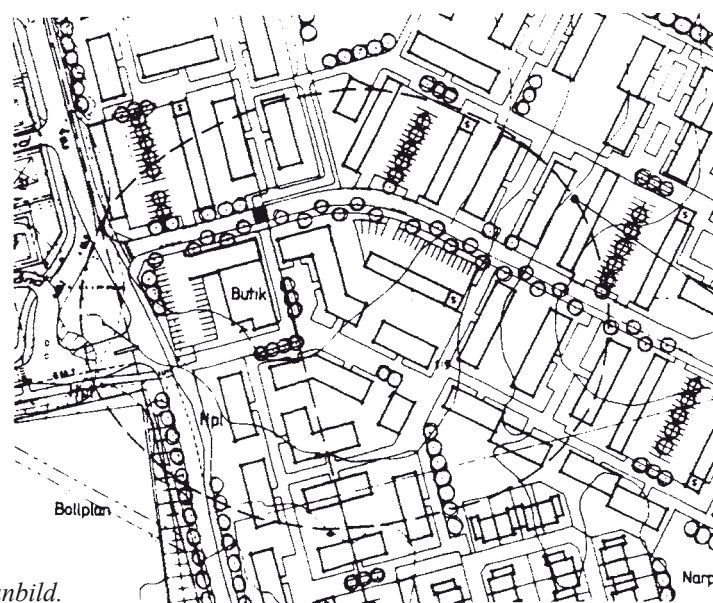
Planen behöver ofta kompletteras med redovisningar som är mer åskådliga för allmänheten. Det kan ske t.ex. med axonometriska perspektiv, modeller, modellfotografier, färglagda illustrationer eller videofilm. Med modern datateknik kan mycket sofistikerade presentationer åstadkommas.

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

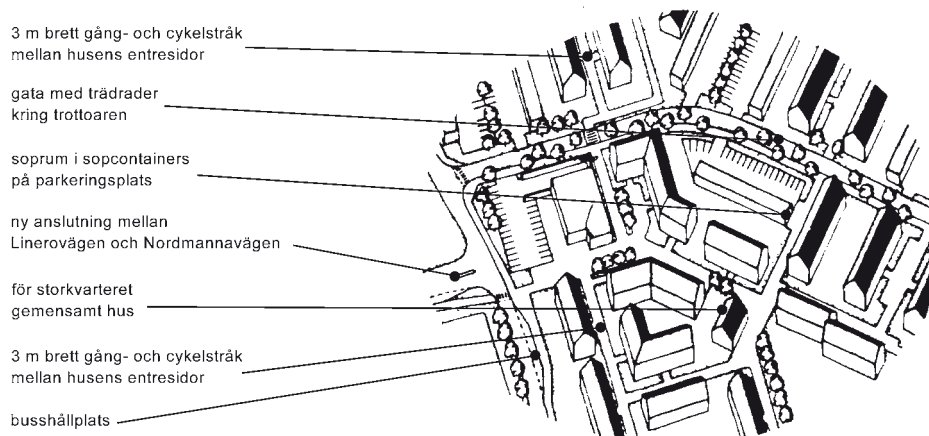
En illustration av genomförandet kan göras på en kopia av plankartan där åtgärder och tidplan för genomförandet kopplas till planen med förklarande pratbubblor.

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

Illustrationer kan göras som en särskild handling, men de förtydligar planens innehåll bättre om de placeras direkt bredvid den formella plankartan och/eller integreras i beskrivningarna. Tänk på att endast de illustrationer som finns på samma handling som plankartan (eller i beskrivningarna) säkert följer planen efter antagandet.

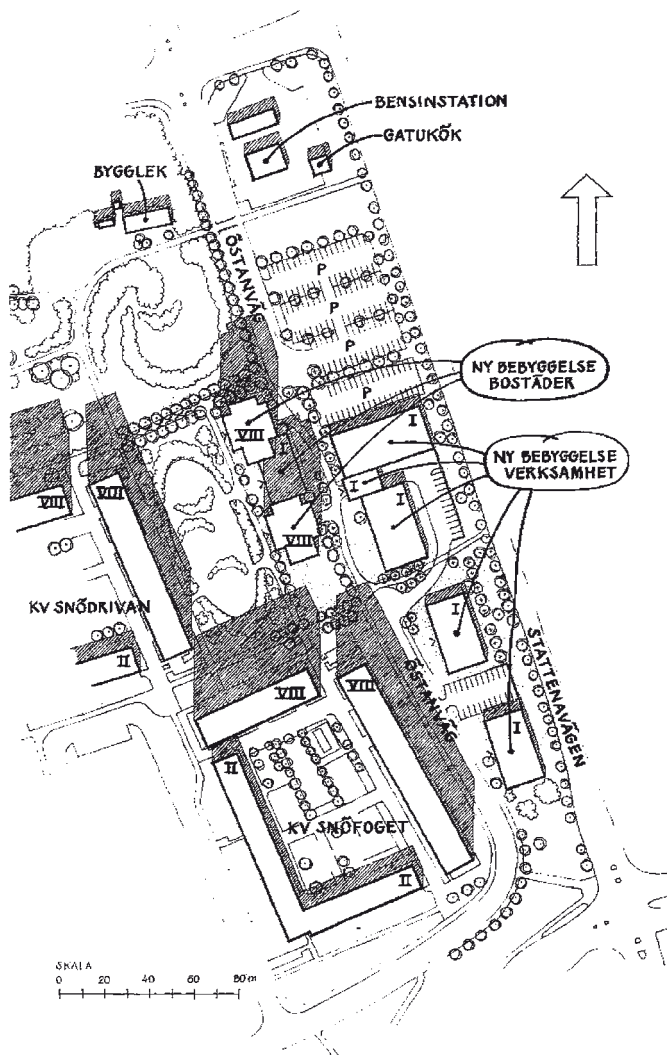


*Illustrerad planbild.*

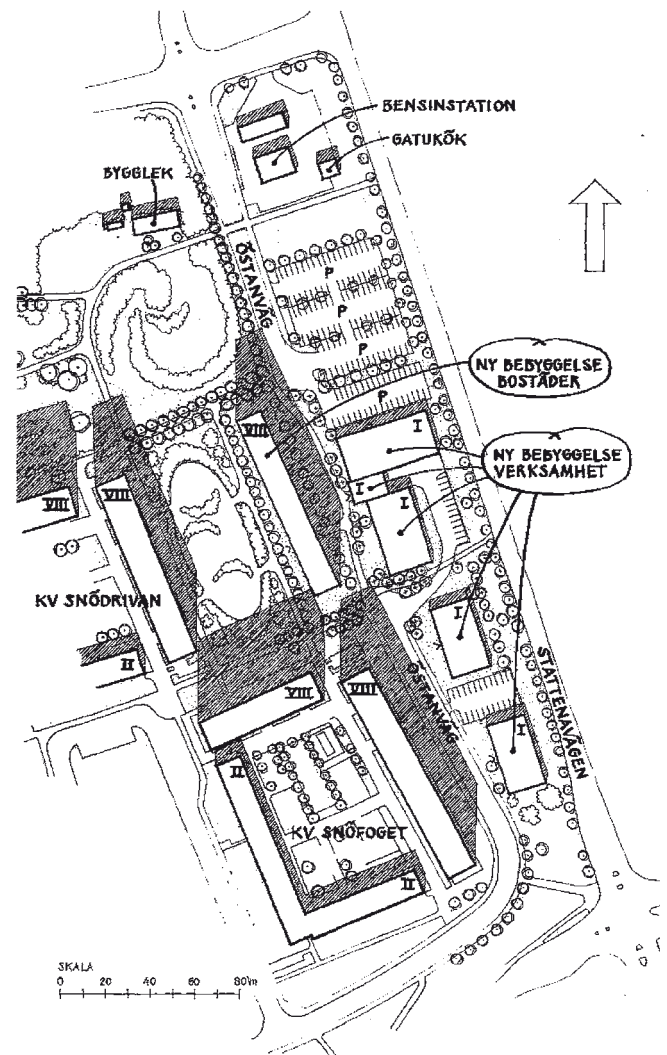


*Axonometriskt perspektiv.*

Illustrationskartor avseende två utformningsalternativ med solstudie och förklarande text i anslutning till modellfoton av motsvarande alternativ. (Lunds kommun).



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



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



Modellfoto av förslag 1 A.



Modellfoto av förslag 1 B.



*Flygfoto med markerat nyexploateringsområde, Lunds kommun.*

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

### Samrådsredogörelse

En samrådsredogörelse skall innehålla en redovisning av samråds-kretsens olika synpunkter *på såväl programmet som själva planen* samt kommunens ställningstagande till dessa. Den kan lämpligen bestå av två delar utarbetade under respektive skede. Tyngdpunkten bör ligga på bemötandet av de synpunkter som inte tillgodosetts med tydlig motivering till varför så inte skett. Vid behov bifogas inkomna skriftliga synpunkter i kopia liksom protokoll från samrådsmöten. Länsstyrelsens samrådsyttrande bör biläggas samrådsredogörelsen eller citeras till den del som det innehåller bedömningar av planförslaget. I redogörelsen bör också redovisas hur samrådet utlysts och hur det gått till. Som bilaga, sid 170, finns en "Minneslista för samrådsredogörelse".

*PBL 5:21  
prop  
1994/95:230  
s 75*

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

### Utlåtande

I det utlåtande som skall skrivas efter utställningen redovisas såväl de synpunkter som kommit in skriftligen under samrådet och inte blivit tillgodosedda som de synpunkter vilka kommit in under utställningen. Om samrådsredogörelsen är uttömmande kan också hänvisas till den. Länsstyrelsens yttrande omfattar i detta skede vanligen endast frågor som kan komma att överprövas enligt 12 kap. 1 § PBL.

*PBL 5:27*

Kommunen skall redogöra för och motivera sina ställningstaganden till de inkomna synpunkterna. Detta kan ske i kommentarform till varje enskild synpunkt eller sakfråga på samma sätt som i samrådsredogörelsen.

Om en MKB har upprättats för detaljplanen är det rimligt att synpunkter under samrådet resp. utställningen på den behandlas på samma sätt som synpunkterna på planen. Väljer kommunen att ta med dem i samrådsredogörelsen/utlåtandet över plansynpunkterna bör det framgå om synpunkterna och kommentarerna berör miljökonsekvensbeskrivningen eller planen. Se vidare ”Boken om MKB för detaljplan” (Boverket 2000).

## Handlingar till områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser är rättsverkande och det är därför viktigt att handlingarna är lika tydliga som vid en detaljplan.

Handlingar till områdesbestämmelser är ofta enklare än till detaljplan

Eftersom områdesbestämmelsernas innehåll kan variera kraftigt från att avse någon enstaka fråga till att, t.ex. i ett bevarandefall, vara ”heläckande” är de ingående handlingarna inte detaljreglerade. Lagen talar bara om att ”områdesbestämmelserna och skälen till dem skall redovisas i en särskild handling” och att det vid upprättandet skall finnas en fastighetsförteckning. Vid förfarandet med samråd och utställning liksom för den slutliga ”handlingen” torde dock i praktiken behövas både karta och andra hjälphandlingar. De handlingar som vinner laga kraft skall ha samma arkivkvaliteter som handlingarna till en detaljplan.

PBL 5:17  
PBL 5:33

### Rekommenderade handlingar

**Karta.** Kartan bör visa bestämmelsernas geografiska omfattning. Underlaget bör vara en karta med aktuell fastighetsindelning t.ex. ett utdrag ur en adresskarta eller en grundkarta. Om bestämmelserna avser en del av en fastighet bör det tydligt framgå vilken del som berörs. Beträffande format och utförande se avsnittet om detaljplan i tillämpliga delar.

**Bestämmelser.** Texten skrivs om möjligt invid plankartan, annars i samma handling som beskrivningen. Om det behövs särskilda beteckningar i kartbilden bör dessa i tillämpliga delar väljas ur rekommendationerna för detaljplan.

**Beskrivning.** Beskrivningen anpassas efter vad bestämmelserna reglerar. Den skall alltid ange de förutsättningar i översiktsplanen, på vilka områdesbestämmelserna grundas. Även andra översiktliga program bör redovisas liksom avsikter och motiv till de valda bestämmelserna

prop s 606  
PBL 5:26

(särskilt lovplikten) samt skälen till att just områdesbestämmelser valts som regleringsform. Vidare kan i förtydligande syfte ingå lämpliga illustrationer, utdrag ur bakgrundsmaterial m.m.

### **Fastighetsförteckning**

För fastighetsförteckningen gäller samma principer som vid detaljplan.

Fastighetsförteckningen kan ibland göras mindre omfattande. När det t.ex. gäller områdesbestämmelser för att utvidga lovplikten bör ”berörkretsens” kunna begränsas till det område för vilket bestämmelserna skall gälla. Vissa samfällda områden kan uteslutas, nämligen sådana som är små och inte bebyggbara. När det gäller rättighetshavare torde i allmänhet förutom tomträtsinnehavare endast ägare till hus på ofri grund anses berörda, men beroende på planens innehåll kan även ägare till andra rättigheter t.ex. jakt- och fiskerätt komma ifråga.

# 4. Bestämmelser



## Bakgrund

### Varför bestämmelser?

**Bestämmelser binder användningen av mark och vatten**

Ett viktigt syfte med fysisk planering är att visa en lämplig användning av mark och vatten. När en sådan anvisning behöver bli bindande för berörda parter används en plan med rättsverkande bestämmelser. Bestämmelserna anger således vad som gäller med bindande verkan för mark- och vattenanvändningen på den aktuella platsen.

PBL har två institut med rättsligt bindande bestämmelser dels detaljplan, dels områdesbestämmelser. Detta bakgrundsavsnitt är formulerat med detaljplan som utgångspunkt men gäller i tillämpliga delar även områdesbestämmelser.

### Vilka bestämmelser?

Det förekommer många olika slag av bestämmelser. Floran varierar med tidens värderingar. Den avspeglar vad som i varje situation anses angeläget att låsa fast. Ibland vill de planansvariga gå långt när det gäller att i detalj låsa fast kvaliteter som bedöms viktiga. Lagstiftningen avgränsar vad som får eller måste bestämmas.

**Från få och grova till allt mer detaljerade bestämmelser**

I den kommunala planläggningens början i slutet av 1800-talet nöjde man sig med att skilja på byggnadskvarter och allmänna platser. Avsikten var framför allt att garantera tillräckligt med utrymme för kommunikationer, parker och dylikt. Inom 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 exempelvis 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.

#### I PBL finns ytterligare möjligheter att reglera

I PBL har man fört in ytterligare skyldigheter och möjligheter till reglering. Exempel på nya skyldigheter är att man skall bestämma genomförandetid och utformning av allmänna platser. Nya möjligheter är också bestämmelser om minsta omfattning på det som får byggas, om vegetation och om ändrad bygglovsplikt. Fr.o.m. 1996 finns krav på att skilja varsamhetsbestämmelser från skyddsbestämmelser.

### Att välja bestämmelser

Grundläggande förhållanden att klara ut är

- den framtida användningen av mark och vatten,
- åtföljande konsekvenser/inverkan på omgivningen.

Samhällets behov avgör vad mark och vatten bör användas till. Detta gäller både vid bevarande och vid förändring. Önskan om en god miljö styr de ytterligare regler som kan behövas.

#### Bestäm först vad marken skall användas till

Det *första steget* i planarbetet är således att klara ut *vad* som behöver bestämmas i fråga om *användning* av mark och vatten. Byggnadsnämnden kan initiera en planläggning t.ex. för att uppfylla översiktsplanens intentioner, för att den allmänna utvecklingen i kommunen så kräver eller för att kunna bifalla en begäran om bygglov. Andra initiativtagare är kommunens förvaltningar, nämnder och styrelser, markägare och nyttjanderättshavare.

#### Bestäm sedan villkoren

Det *andra steget* i arbetsgången är att klara ut vilka *villkor* som behöver ställas för att man dessutom skall få önskad miljö, god ekonomi etc. I detta ligger ofta tyngdpunkten i själva planarbetet. En huvuduppgift blir då att ange på vilket sätt den tidigare bestämda användningen skall *genomföras*, dvs. att göra en bra sammanvägning av miljöambitioner och andra önskemål eller krav, allt med lagens redskap och inom lagens ram. Ibland kan en sådan villkorsstudie visa att en begärd markanvändning inte är lämplig eller genomförbar.

Någon gång kan arbetssättet också vara det omvända, dvs. att det av miljöskäl, ekonomiska skäl eller liknande gäller att hitta en *annan och bättre mark- och vattenanvändning* än den pågående eller tidigare planlagda.

En ytterligare variant är att mark- och vattenanvändningen är given genom önskemål att fortsätta *pågående användning*. Det gäller då att åstadkomma lämpliga bestämmelser för att bevara och utveckla dessa förhållanden.



**Bestämmelserna får inte vara mer detaljerade än nödvändigt****Vilken detaljeringsgrad?**

Både detaljplaner och områdesbestämmelser skall ”utformas så att det *tydligt framgår* hur planen reglerar miljön”. En detaljplan får dock ”*inte göras mer detaljerad* än som är nödvändigt med hänsyn till syftet”. Områdesbestämmelsernas detaljeringsgrad begränsas bl.a. av att endast grunddragen i avsedd mark- och vattenanvändning får anges.

PBL 5:9, 17  
PBL 5:7  
prop  
s 591-592  
PBL 5:16

I denna avvägning är *tidsfaktorn* av stor betydelse. I planer som upprättas med tanke på en långsiktig utveckling bör detaljer undvikas. De blir så fort föråldrade. Om planen däremot är anpassad till ett aktuellt projekt eller t.o.m. utgör den slutliga bindningen av ett ingånget avtal, kan det behövas en mycket detaljerad reglering. Likaså kan ett skydd av befintlig miljö kräva hög detaljeringsgrad på bestämmelserna.

**Flexibel plan**

Frågan om vad som *minst krävs* av en detaljplan för att tydlighetskravet skall uppfyllas, diskuteras i propositionen i samband med flexibel plan. Där sägs det att det är viktigt att PBL möjliggör en arbetsprocess med *flexibel plan*, entreprenadtävling, upphandling och bygglovsgivning. Följande arbetsgång rekommenderas.

prop  
s 166-167  
592-594

**Minimikravet är tydligt**

1. En detaljplan antas som åtminstone anger
  - markanvändning,
  - tillåten exploatering,
  - huvudsaklig förläggning av service, parkmark och trafik (huvudmannaskap),
  - genomförandetid,
  - inom bostadsområden dessutom småhus eller flerbostadshus, hus- typ, högsta våningsantal, tillfarter, parkering och större gemensamma utrymmen.

På detta sätt uppnår man förutom flexibiliteten dels ett medborgarinflytande på den *huvudsakliga* miljöutformningen, dels en möjlighet för kommunen att lösa in mark i god tid.

2. Entreprenadtävling genomförs med planen som grund. Förslagen ställs ut för samråd. Inkomna synpunkter visar om förslagen är acceptabla ur allmänhetens synvinkel och/eller om detaljplanen behöver ändras eller preciseras i något avseende.

3. Bygglovsgivningen för det vinnande projektet bör efter detta helt kunna följa planen. Om någon ändå har invändningar mot något som inte reglerats i planen, kan han överklaga bygglovet. Överklagandet prövas då bl.a. mot den flexibla planen. Därför är det viktigt att planen är tydlig i de avseenden som berör de besvärberättigade, t.ex. grannar och hyresgästförening.

4. För att reglera miljöns fortbestånd, tillbyggnadsmöjligheter etc. är det ibland motiverat att ersätta den flexibla planen med en vanlig detaljplan när genomförandet eller i vart fall utformningen är klar.

### Bestämmelsernas utformning

Bestämmelser skrivs som en inskränkning . . .

Planbestämmelser ger vanligen en rätt att *använda* mark och vatten till något som tidigare inte varit tillåtet, exempelvis till bebyggelse eller allmän plats. Ibland förekommer också användningsbestämmelser som tar sikte på hushållning och bevarande, dvs. begränsar tidigare användningsrätt. I båda fallen formuleras bestämmelserna vanligen som en avgränsande tillåtelse, så att endast angiven användning och utformning är tillåten. Beträffande områdesbestämmelser se även sid 110.

Förfaringssättet utgår ifrån att en fastighetsägare alltid vill utnyttja sin användningsrätt fullt ut. Då och då inträffar det dock att en markägare endast nyttjar en del av planen och ”plockar russin ur kakan” medan sådana delar som är viktiga för helheten och funktionen aldrig kommer till stånd. Det kan också inträffa att en fastighetsägare bara bygger bottenvåningen (butiksdelen) av ett hus och avstår från resten vilket kan ge en ful stadsbild. PBL ger därför möjlighet att bestämma även en nedre gräns för tillåten byggnadsvolym formulerad ”... och i *minst* den omfattningen”.

. . . eller ett villkor

För att garantera en avsedd helhet och för att hindra eventuell ”dubbelanvändning” av mark kan bestämmelserna kompletteras med särskilda *villkor* som kopplas till bygglovets. ”Bygglov får inte ges förrän den och den åtgärden vidtagits” (en teknisk anläggning har uppförts, en viss byggnad har rivits etc.). Villkoren får dock inte gälla åtgärder som det ankommer på kommunen att verkställa.

Observera också att samspelet mellan olika parter i vissa avseenden inte får eller behöver regleras i plan. Det finns i PBL generella regler om inlösen, utbyggnad etc. (Undantag: Möjlighet till exploaterings-samverkan *skall* bestämmas i plan och tillkomsten av viss gemensamhetsanläggning m.m. *får* bestämmas som villkor för bygglov).

PBL 5:8

Bestämmelser kan också vara

- påbjudande

Till olika användningsbestämmelser kopplas ett antal mer tekniska bestämmelser om *utformning och utförande*. De blir aktuella först när markägaren eller kommunen vill utnyttja sin användningsrätt. Det går därför att uttrycka dem i mer positiv, påbjudande form. ”Byggnader skall utföras, förses med, grundläggas på etc.”.

Detta uttryckssätt används även för *åtgärder* som, om byggnadsnämnden så bestämmer, kan framtvingas oberoende av andra handlingar. T.ex. ”stängsel skall finnas”.

- **inskränkande** Bestämmelser om *allmänna anordningar* på enskild mark utformas som en inskränkning. ”Åtgärder får inte vidtas som hindrar ...”, ”Marken skall vara tillgänglig för ...”. Detta medför inte automatisk någon rätt för kommunen att ta marken i anspråk.
- **förbjudande** *Skyddsbestämmelser* utformas som förbud. ”Byggnaden får inte rivas”.
- **beskrivande** *Administrativa bestämmelser* utformas beskrivande. ”Exploateringsamverkan får ske ...”. ”Bygglov krävs (även) för ...” respektive ”krävs inte för”.

### Behövs det särskilda beteckningar?

Bestämmelsernas uppbyggnad anpassas till placeringen ...

Bestämmelsernas språkliga uppbyggnad är beroende av hur de placeras i förhållande till kartan. Det vanliga är att bestämmelserna placeras utanför kartbilden – men på samma handling. Även om bestämmelserna skrivs i en särskild handling behövs *beteckningar* – symboler – för att visa vilken bestämmelse som gäller var.

... på karthandlingen

○ Om bestämmelserna skrivs på samma handling som kartan kan de samlas under följande ingress. ”PLANBESTÄMMELSER (respektive ”OMRÅDESBESTÄMMELSER). *Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.*” I detta fall fungerar bestämmelserna samtidigt som teckenförklaring.

○ Vid en mycket enkel plan kan bestämmelserna skrivas in direkt *i eller intill kartbilden* som ett slags pratbubblor. I detta fall behövs inga beteckningar alls. Det räcker med en upplysning. ”I respektive område gäller de bestämmelser som anges i pratbubblor intill plankartan”.

... eller i särskild handling

○ Om bestämmelserna skrivs i en *särskild handling* är det bäst för läsaren om beteckningarna kan föras in i samma utförande som på kartan. I så fall används även här ovanstående inledning. Om detta inte går måste beteckningarna beskrivas med förklarande ord i varje bestämmelse. ”*Områden som betecknas med ...*”. I detta fall bör kartan förses med teckenförklaring.

Skriv direkt på kartan

Bestämmelserna bör om möjligt skrivas på samma handling som plankartan och med erforderliga beteckningar som hänvisning. En sådan placering garanterar att bestämmelserna alltid finns med och planen blir lättare att läsa. I enkla fall kan bestämmelserna placeras i eller invid kartbilden på sådant sätt att särskild hänvisning inte behövs.

**Tänk på rättssäkerhet och tydlighet**

En viktig ambition vid upprättande av planer är att tillgodose både behovet av *rättssäkerhet* och kravet på *tydlighet*. Markägare och andra direkt berörda skall så exakt som möjligt kunna bedöma rättsverkningarna av en detaljplan eller områdesbestämmelser. Allmänhet och beslutsfattare skall så direkt som möjligt kunna uppfatta miljöeffekter och liknande. Alla skall lätt kunna förstå följderna av regleringen.

**Beteckningssystemet**

Det beteckningssystem som tagits fram för att passa PBL är numera beprövat. Det innehåller en gemensam stomme med möjlighet till stora lokala variationer. Beteckningarna har avsetts ge associationer till respektive ämnesområde, samtidigt som en anknytning till tidigare praxis behållits. Beteckningarna samordnas med bestämmelse-typ på följande sätt

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

Vid precisering av användningen kompletteras de versala bokstäverna med ett index. Även de gemena bokstäverna förses med index för att täcka önskade bestämmelsevarianter. Dessa indextal bör i varje enskild plan börja med 1. Avsikten är således inte att standardisera vissa indextal till vissa bestämmelser. Däremot bör vissa vanliga regleringar ges standardformulering och en *symbol utan index*.

**Vad inryms i bestämmelserna?****Tillåten användning**

En fråga som är lika gammal som bestämmelsesystemet självt, är vad som får inrymmas under en viss bestämmelse. Denna fråga har blivit än viktigare med PBL. Där medges endast *mindre avvikelser* från detaljplan eller områdesbestämmelser och avvikelserna måste dessutom vara förenliga med syftet med planen. Som mindre avvikelser räknas t.ex. ändrad placering, överskriden höjd eller överskriden byggnadsarea men inte annan markanvändning än den avsedda. *För att kunna lämna lov till annan markanvändning än den avsedda krävs att planen först ersätts.*

*PBL 8:11,  
8:12*

*prop s 714,  
720*

*prop  
1989/90:37  
s 51 ff*

Detta innebär att planens avsikter måste vara tydliga, dvs. att det i förväg så långt möjligt är klarlagt vad som inryms i olika användningsbestämmelser. Uttryck som ”där byggnadsnämnden så prövar lämpligt”, som var vanligt i äldre planer, fyller inte detta krav. Inte heller bestämmelser där prövningen görs beroende av annan, t.ex.

*prop  
1989/90:37  
s 51-57*



## Obligatoriska och frivilliga bestämmelser i detaljplan

Detaljplaneinstitutet skall användas när det är fråga om större förändringar i användningen av mark och vatten eller om sådana förnyelser och bevarandeåtgärder som behöver regleras i ett sammanhang. För att kommunen skall kunna styra dessa förändringar och åtgärder finns möjlighet till en mängd olika planbestämmelser. Avsikten är inte att alla dessa alltid skall vara med i planerna. Tvärtom bör man noggrant välja endast de bestämmelser som behövs i varje särskilt fall. Ett visst minimum beträffande markanvändning, genomförandetid m.m. är dock obligatoriskt. 5 kap. 7 § PBL reglerar uttömmande vad som därutöver får bestämmas i detaljplan. Kontrollera därför alltid lagtext och förarbeten innan en oprövad planbestämmelse formuleras.

*Utformningen av planen och regleringen av lovpliktens omfattning skall alltid motiveras i planbeskrivningen.*

PBL 5:26

### Obligatoriska uppgifter

Vissa frågor måste regleras . . .

I en detaljplan skall man bl.a. alltid redovisa mark- och vattenanvändningen samt den tid under vilken planen är tänkt att genomföras (planens byggrätter garanteras). Om kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser skall detta anges.

. . . bl.a. användning

#### Användning

Följande områden skall visas

- allmänna platser,
- kvartersmark,
- vattenområden.

PBL 5:3  
prop  
s 560-563

Dessa tre grupper av ändamål täcker alla slag av mark- och vattenanvändning. Någon ytterligare sort gives icke. Inom begreppet kvartersmark bör dock ”Kvartersmark för allmänt ändamål” särskiljas från ”Kvartersmark för enskilt ändamål” eftersom det gäller olika inlösenregler för dem (se sid 132). För vattenområden görs uppdelning vid behov.

För *allmänna platser* gäller dessutom följande

- Om kommunen skall vara huvudman skall användningen och utformningen framgå av planen.
- Om kommunen inte skall vara huvudman skall detta anges. Användning och utformning får, men behöver inte, bestämmas.

PBL 5:4  
prop  
s 565-567

Kommunen är alltid huvudman om inget annat anges i planen. Inom ett och samma planområde måste det kommunala huvudmannskapet omfatta allt eller intet.

För *kvartersmark och vattenområden* gäller att användningen alltid skall anges.

Frågan om vad som är minimum när det gäller att precisera användning redovisas för allmän plats på sid 78, för kvartersmark på sid 85 och för vattenområden på sid 93. Utformning av allmän plats diskuteras på sid 95.

### Genomförandetid

... och genomförandetid

I samtliga detaljplaner skall anges en *genomförandetid*, dvs. den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras. Avsikten är att detaljplaner skall vara genomförandeinriktade. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Se sid 133 f.

PBL 5:5  
prop  
s 567-572

Genomförandetiden skall vara *minst fem och högst femton år*. Tiden räknas från den dag planen vinner laga kraft eller från den senare tidpunkt som bestäms i planen. Olika delar av planen kan ha olika genomförandetid. Härigenom kan utbyggnadsordning och etappindelning bestämmas.

Tiden kan – för hela eller delar av planen – förlängas eller förnyas, vilket beslutas genom planändring. Se sid 151 f.

PBL 5:14

Byggrätten kvarstår efter genomförandetidens slut

*Före genomförandetidens början* får åtgärder som fordrar stöd i planen inte påbörjas. Bygglov, rivningslov eller marklov kan dock ges med villkor att planbeslutet vinner laga kraft (om genomförandetiden startar då). *Efter genomförandetidens utgång* fortsätter planen att gälla ända tills den ersätts, ändras eller upphävs. Därför skall bygglov, rivningslov och marklov lämnas även efter genomförandetidens slut. En annan sak är att kommunen då får större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

PBL 8:18 a

### Frivilliga uppgifter

Mycket kan bestämmas om det behövs

Utöver den obligatoriska redovisningen kan en mängd olika preciseringar göras för att planens syften lättare skall uppnås. De bestämmelser som tillåts kan delas in i olika kategorier t.ex.

- precisering av mark- och vattenanvändning,
- bebyggelsens omfattning, placering, utformning, utförande, varsamhet och skydd,
- vegetation, markytans utformning och höjdläge,
- tillfällig markanvändning och begränsningar av markens bebyggande,
- störningar och risker,
- variation i lovplikt,
- genomförandefrågor.

Observera att många krav baserade på 3 kap. PBL som gäller placering, utformning och utförande samt skydd av befintlig miljö m.m. kan ställas vid lovprövningen även om planbestämmelse saknas. (Enligt rättspraxis kan dock krav enligt 3 kap. 1, 2 och 10 §§ inte hindra att en i planen dimensionerad byggrätt helt utnyttjas). Andra mer långtgående krav som avser t.ex. viss typ av underhåll av byggnader eller visst anordnande av grundvattentäkter får ställas *endast* om de har stöd i en gällande detaljplan eller i områdesbestämmelser.

PBL 8:11

PBL 8:6-9

RÅ 92

ref 59,

I och II

**Man får skilja detaljhandel från partihandel . . .**

### Precisering av mark- och vattenanvändning

Vid behov får markens, vattenområdenas och byggnadernas *användning preciseras* så att planens syften kan tillgodoses. Exempel på detta är att skilja

prop  
s 575-578

- detaljhandel från partihandel och, om det finns skäl av betydande vikt, även handel med livsmedel eller med skrymmande varor från annan handel. Se ”*Handeln i planeringen*” (Boverket 1999),
- icke störande industri från annan industri.

prop  
1991/92:51  
BoU10

**. . . och precisera byggnaders användning**

Vidare är det möjligt att ange enskilda byggnaders användning. Exempel på detta är att inom ett bostadsområde markera olika bostadskomplement som garage, friliggande tvättstuga, fritidslokal eller inom ett industriområde olika typer av industribyggnader som tillverkningsbyggnad, lagerbyggnad och kontorsbyggnad. Det går också att ange olika ändamål inom en och samma byggnad.

**. . . men inte skilja fritidsboende från permanentboende**

Det är däremot inte möjligt att med planbestämmelse skilja fritidsboende från permanentboende även om dessa markanvändningar ställer väsentligt olika krav på kommunens engagemang. Om avsikten är att planlägga för fritidshus kan *enbart attraktiviteten* för permanentboende påverkas genom begränsande planbestämmelser om byggnadsarea, vägstandard och liknande fysiska regleringar.

**Man får bestämma hur mycket som kan byggas . . .**

### Bebyggelsens omfattning, placering, utformning och utförande

Bebyggelsens *största omfattning* kan regleras både över och under markytan. Se ”*Planläggning och bygglov under mark*”, utgiven av Boverket 1994.

prop  
s 574-575

**. . . och hur lite**

Det finns också möjlighet att ange i vilken *minsta omfattning* marken får bebyggas om det finns särskilda skäl till detta med hänsyn till bostadsförsörjningen eller till miljön.

**. . . samt hur det skall se ut**

För *nya byggnader*, tillbyggnader, anläggningar och tomter får man bestämma *placering, utformning och utförande*. Bestämmelserna kan avse t.ex.

prop  
s 578-580

- färg, form, takvinkel, material, byggnadssätt,
- hushållning med energi och vatten, bullerdämpning,
- grundläggning, grundvattenskydd, tomtens disposition,
- lägenhetsfördelning i bostadshus.



### Varsamhetsbestämmelser

#### Särdrag som skall tas till vara

För *befintliga byggnader* och anläggningar får meddelas varsamhetsbestämmelser för att precisera vilka egenskaper som enligt 3 kap. 10 § PBL skall tas till vara. Det handlar om byggnaders karaktärsdrag och deras byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden; att byggnadernas karaktär bibehålls. Sådana bestämmelser kan inte leda till ersättning, varav följer att de inte kan vara lika långtgående som skyddsbestämmelser. Se sid 101 f.

PBL 5:7  
pkt 4

prop  
1994/95:230  
s 87

Syftet med varsamhetsbestämmelserna är att redan i planen i ett eller flera avseenden tydliggöra innebörden av varsamhetskravet i 3 kap. 10 § PBL inom planområdet. Bestämmelserna bör därför utformas på sådant sätt att de lyfter fram de egenskaper hos bebyggelsen, som kommunen vid planläggningen anser särskilt viktiga att beakta. Dessa bestämmelser utesluter inte att byggherren vid det konkreta ändringsfallet kan vara tvungen att beakta också andra, motstridiga aspekter som då gör sig gällande.

Varsamhetskravet kan tillgodoses på olika sätt i olika situationer. Planbestämmelserna bör därför inte ange hur en egenskap eller någon byggnadsdel ”skall bevaras”. Konkreta bestämmelser om sättet för bevarande av befintliga fysiska förhållanden är definitionsmässigt skyddsbestämmelser och kan bara meddelas med stöd av 3 kap. 12 § PBL. Även sådana bestämmelser kan också många gånger beslutas utan att någon ersättning behöver utgå, men skyddsbestämmelser medför alltid möjlighet att väcka talan om ersättning.

#### Utformning av varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelser kan i homogena områden utformas så att de innefattas i vanliga planbestämmelser med generell tillämpning, t.ex. om fasadmateriell, färgsättning eller om tillåtna måttintervall för byggnaders längd, bredd, höjd och takvinkel. I mer komplexa sammanhang kan varsamhetsbestämmelser hänvisa antingen till individuellt kommenterade bilder på samma handling som plankartan eller i planbeskrivningen (t.ex. foton med ”pratbubblor”) eller till avgränsade, verbala avsnitt i planbeskrivningen, exempelvis bilagor. Om det finns bebyggelseinventeringar redovisade på lämpligt sätt, kan hänvisning ske till utdrag ur dem, intagna som bilagor till planbeskrivningen. Kravet, att det skall framgå tydligt hur planen reglerar miljön, innebär att åberopat material måste vara utformat på ett klart och ändamålsenligt sätt och finnas intaget i planhandlingarna. För att bygglovsprövningen och medborgarinformationen skall fungera bra är det också att rekommendera att, så långt det är möjligt, redovisa allt som är väsentligt för plantolkningen på samma handling som plankartan. Se även sid 100, checklista för analys av karaktärsdrag hos bebyggelse sid 162, planexempel avseende varsamhet sid 186 samt Boverkets stilhistoriska handbok ”Byggnaders särdrag” (Boverket 1995).

<b>Lägre krav vid vissa ändringar</b>	För <i>andra ändringar än tillbyggnader</i> får i planen bestämmas att lägre tekniska krav skall gälla än de som anges i 14 och 15 §§ byggnadsverksförordningen (1994:1215). Förutsättningen är dock att bebyggelsen inom det berörda området som helhet ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper. Bestämmelserna kan då indirekt underlätta att varsamhetskravet uppfylls, genom att mindre ingrepp krävs i berörda byggnader.	BVF 17
<b>Bebyggelse kan skyddas och rivning hindras</b>	<p><b>Skyddsbestämmelser</b></p> <p><i>Skyddsbestämmelser och förbud mot rivning</i> får meddelas beträffande sådan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som avses i 3 kap. 12 § PBL. Skyddsbestämmelser får omfatta bl.a. interiörer, byggnaders konstruktion, underhåll samt tomter och allmänna platser av mycket stort värde från t.ex. historisk, konstnärlig eller ekologisk synpunkt. Ersättning till fastighetsägaren kan bli aktuell.</p> <p>Observera att möjligheten att bygglovbefria på villkor (sid 105) ibland kan erbjuda en rationell, alternativ lösning på problemet att bevara och utveckla miljökvaliteter hos bebyggelsen.</p>	<p><i>prop s 580 ff</i> <i>BoU:1</i> <i>s 140 ff</i></p> <p><i>prop</i> <i>1994/95:230</i> <i>s 82 f</i></p>
<b>Man kan bestämma utformningen av både gator, tomter och hus</b>	<p><b>Vegetation, markytans utformning och höjdläge</b></p> <p>Befintlig <i>vegetation</i> kan skyddas och markytans utformning och höjd styras med särskilda markbestämmelser. Observera att planen i så fall även behöver en bestämmelse om <i>marklovspflicht</i> för att något ändamålsenligt ingripande skall kunna ske.</p> <p>Utformningen av <i>gator och andra allmänna platser</i> skall anges om kommunen är huvudman och får anges, om någon annan har väghållaransvaret.</p> <p>Man kan bestämma var en <i>tomtutfart</i> skall ligga och att stängsel skall finnas mot allmänna platser om så krävs av säkerhetsskäl. Kommunen kan sedan förelägga fastighetsägaren att flytta sin utfart eller att ordna stängsel. Ersättning kan i vissa fall bli aktuell.</p> <p>Det går att bestämma var <i>parkeringsplatser</i> skall ligga och att viss mark inte får användas för parkering, liksom även att parkering skall ordnas på viss fastighet som gemensamhetsanläggning eller via parkeringsköp. Se vidare "<i>Boken om lov, tillsyn och kontroll</i>" (Boverket 1995).</p>	<p><i>prop</i> <i>s 583-584</i></p> <p><i>PBL 5:3</i></p> <p><i>PBL 10:17</i> <i>prop s 584</i></p>
<b>Det går att visa tillfällig markanvändning . . .</b>	<p><b>Tillfällig användning och begränsning av markens bebyggande</b></p> <p>Om mark eller en byggnad inte genast behövs för sitt planlagda ändamål kan planen medge <i>tillfällig användning</i> för annat ändamål. I så fall skall tiden anges och vara högst 10 år. Tiden kan genom planändring förlängas med högst 5 år i sänder till sammanlagt högst 20 år. Bygglov skall lämnas för motsvarande tid. Kommunen kan också när den så finner lämpligt, lämna lov för <i>tillfällig åtgärd i strid mot</i></p>	<p><i>prop</i> <i>s 584-585</i></p> <p><i>PBL 8:14</i></p>

en plan med samma tidsgränser. Det skall då vara fråga om åtgärd, som typiskt sett kan vara tillfällig. Grannar och andra berörda skall i det senare fallet ha underrättats före beslutet och getts tillfälle att yttra sig. För att en åtgärd skall anses vara tillfällig bör det föreligga sådana tekniska och ekonomiska förutsättningar att det är realistiskt att räkna med att byggnaden eller anläggningen tas bort eller att användningssättet upphör när tiden gått ut. Se ”Boken om lov, tillsyn och kontroll” (Boverket 1995).

. . . var ledningar skall placeras

Plats för allmän trafik, ledningar etc. på kvartersmark kan reserveras i en plan. Själva nyttjanderätten behöver sedan säkras med ett avtals-servitut enligt jordabalken eller ett officialservitut enligt fastighetsbildningslagen, expropriationslagen eller ledningsrättslagen.

### Störningar och risker

Fysisk planering och då inte minst detaljplanläggning kan i hög grad medverka till att såväl begränsa som att förebygga störningar av olika slag.

prop s 579 f  
prop  
1993/94:215  
s 9 ff

Skyddsåtgärder enligt olika lagrum

Planbestämmelser med syfte att skydda någon verksamhet mot störningar utifrån kan hämta stöd i 5 kap. 7 § första stycket punkt 11 PBL medan bestämmelser som kräver åtgärder på eller kring en störande verksamhet har stöd i punkt 4 samma paragraf. Störningsförhållanden behandlas lämpligen i planbeskrivningen eller i planens miljökonsekvensbeskrivning, om sådan upprättats.

Handlingsplan mot buller

Riksdagsbeslutet om en *handlingsplan mot buller* innebär att bullerstörningarna i samhället skall begränsas kraftigt såväl vad avser ljudnivåerna som det antal människor som blir utsatta. Bl.a. bör vid ny- eller väsentlig ombyggnad av väg åtgärder vidtas för att begränsa bullernivån i bostadsmiljöer utomhus till högst 55 dBA vid fasad eller, om sådana åtgärder inte är rimliga, till högst 30 dBA inomhus. Se ”Planera för god ljudmiljö” (Boverket 2000).

### Störningskänslig markanvändning

Störningsgränser med effekter utanför planområdet

Planbestämmelser om högsta tillåtna störning får införas om det finns särskilda skäl, t.ex. för att skydda en befintlig eller planerad verksamhet som är störningskänslig eller lokaliserad till ett hårt miljöbelastat område. En sådan bestämmelse om att t.ex. vissa värden på externt industribuller inte får överskridas kan införas utan att den skyddade verksamheten finns inom planområdet. Motsatsvis kan också gränsvärden för t.ex. en bostadsbebyggelse ha effekter för en industri utanför planområdet. Gränser får, om det finns särskilda skäl, sättas för luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller annat liknande som omfattas av 9 kap. MB. Gränserna binder kommande sådan prövning, men mindre avvikelser får medges om syftet med planen ej motverkas. Redan meddelade tillstånd påverkas inte. Om miljöprövning inte skett tidigare kan planbestämmelser innebära att en prövning

PBL 5:7 p 11

prop  
s 164 f och  
585 f

MB 16:4

av kraven på befintlig verksamhet i praktiken sker i planärendet. Se ”Bättre plats för arbete” (Boverket 1995).

För buller kan bestämmas ekvivalent- eller maxvärden inom- eller utomhus. Det är också möjligt att låta störningsgränserna variera med tiden på dygnet eller, för kraftigare störningar, med frekvensen av störningstillfällen.

#### Tidiga samråd viktiga

Högsta störningsnivå kan vara avgörande vid lokalisering av industrier, trafikanläggningar etc. samt för befintliga verksamheters möjligheter att utvecklas. Samråd bör därför tas på tidigt stadium med dem som blir låsta av gränsvärden för tillståndspliktig verksamhet även om dessa ligger utanför planområdet. De är självfallet sakägare i planärendet.

#### Skyddsanordningar

##### **Störande markanvändning**

Själva störningskällan kan i princip inte påverkas med PBL. En verksamhets störningsproblem inom egen byggnad eller tomt hantteras med annan lagstiftning, bl.a. arbetsmiljölagen och miljöbalken. En planbestämmelse om högsta tillåtna störning vid ett visst verksamhetsområdes användningsgräns kan dock indirekt innebära att störningskällan måste angripas. I fråga om motortrafik kan störningsgränser också kompletteras med maximerat fordonsflöde och tillåten hastighet.

*PBL 5:7 p 4  
prop  
s 164, 579*

#### Skyddsanordningar kan preciseras

##### **Skyddsåtgärder och ansvar**

Om planen enbart sätter gräns för en viss störning, lämnas fritt att välja åtgärd för att tillgodose kravet. Konkreta åtgärder kan emellertid också föreskrivas, såväl med avseende på skydd kring den som störs som skydd kring den som stör. Erforderliga skyddsvallar, plank etc. kan anvisas plats och dimensioneras. För bostäder kan föreskrivas att visst antal rum per lägenhet skall vetta mot tyst sida eller att fasaden eller fönstren skall ha vissa bullerdämpande egenskaper. (Ägare till befintliga byggnader kan åläggas att förstärka sin fasadisolering om han vill ändra byggnadens användning eller vidtar åtgärder som avsevärt förlänger byggnadens brukstid).

*PBL 5:7  
p 4 och 11  
BVF 7,  
14, 15*

#### Ansvar för åtgärderna

Avgörande för regleringsmöjligheterna och genomförandeansvaret är vanligen i vilken ordning den störande och den störda verksamheten har etablerats. Vid t.ex. igångsättning av störande verksamhet invid befintliga bostäder, parker och liknande faller ansvaret på den som stör, medan ansvaret vid nybyggande invid t.ex. en befintlig trafikanläggning vanligtvis faller på den byggande.

Verkställigheten av skyddsanordningar anvisade inom väg- eller järnvägsområde ankommer på den som förfogar över trafikområdet. Åtgärder på tomt eller byggnad prövas i bygglov och bevakas i processen efter bygganmälan.

**Risker**

Byggnader och anläggningar kan föreskrivas utformade och utförda på ett för platsen och omgivningen lämpligt sätt, så att *risker för skador* genom t.ex. brand, skred, översvämning eller förändrad grundvattennivå motverkas. Se vidare om *byggnadsteknik* sid 100 och 104 samt ”*Riskanalyser i fysisk planering*” (Boverket 2000).

**Variation i lovplikt**

Det finns möjlighet att *minska* den generella lovplikten

genom bestämmelser i *detaljplan* om att

- bygglov inte krävs. Lovfriheten kan tidsbegränsas t.ex. till genomförandetiden och villkoras t.ex. med att byggnader utförs på visst sätt, PBL 8:5
  - marklov eller rivningslov inte krävs. PBL 8:8, 9
- genom *områdesbestämmelser* om att
- bygglov inte krävs för anläggningar, för enklare fritidshus och/eller för att bygga till eller ändra industribyggnader, PBL 8:5
  - bygglov inte krävs för komplementbyggnader, tillbyggnader, uteplatser och skärmtak. PBL 8:5

Bygglovsbefrielse får dock inte meddelas om bygglov krävs för att tillvarata grannars eller det allmännas intressen.

För ett område som utgör en *värdefull miljö* kan den generella lovplikten *ökas* genom bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser om att PBL 8:6

- bygglov krävs för att färga om en- eller tvåbostadshus (berör detaljplan) eller för omfärgning eller andra ändringar som avsevärt påverkar byggnaders yttre utseende (berör områdesbestämmelser),
- bygglov krävs för underhåll av sådan särskilt värdefull bebyggelse som avses i 3 kap. 12 § PBL. PBL 8:6

Bygglovsplikten kan *om det finns särskilda skäl ökas* genom bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser om att

- lov krävs för att uppföra eller ändra ekonomibygnader för areella näringar,
- lov krävs för anordna eller förändra grundvattentäkter.

Den vanliga lovplikten kan ändras

Bygglovsplikten kan *ökas* genom bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser om att PBL 8:9

○ marklov krävs för schaktning eller fyllning (berör endast områdesbestämmelser) samt för trädfällning eller skogsplantering,

○ lov krävs för rivning (berör endast områdesbestämmelser) samt även för rivning av bygglovsfria byggnader. PBL 8:8

### Genomförandefrågor

**Man kan bestämma om tomtstorlek . . .**

Principer för fastighetsindelning, t.ex. tomtstorlek, tomtutformning (t.ex. anpassning till historiskt bebyggelsemönster), får bestämmas i en detaljplan – likaså principer för inrättande av en gemensamhetsanläggning. PBL 5:7  
p 12

**. . . och gemensamhetsanläggning**

Om en *gemensamhetsanläggning* är nödvändig för ett områdes funktion bör en fastighetsplan upprättas parallellt med detaljplanen. I fastighetsplanen prövas då anläggningslagens s.k. väsentlighets- och båt-nadsvillkor. I fastighetsplanen kan även fastighetsindelning, servitut och ledningsrätter anges.

I detaljplanen kan sättas som villkor att en viss fastighetsplan vinner laga kraft för att bygglov till förändrad markanvändning skall få ges. Se även kapitel 6, *Genomförandemedel*. PBL 5:8  
prop s 587

**Fastighetsägarna kan själva samverka om genomförandet**

Om marken behöver ställas i ordning för bebyggelse i ett sammanhang kan man bestämma att *exploateringssamverkan* enligt lagen om exploateringssamverkan, ESL, får ske. Avgränsningen av samverkansområdet samt senaste tidpunkt för ett exploateringsbeslut skall i så fall anges. Se även kapitel 6, *Genomförandemedel*. PBL 5:8  
prop  
s 587 f

**Särskilda villkor för bygglov**

I vissa fall får bestämmas att bygglov inte skall lämnas till åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän en viss annan åtgärd har genomförts. PBL nämner följande tre typfall PBL 5:8  
prop  
s 588 ff

○ att en teknisk anläggning, t.ex. ett bullerskydd, för vilken annan än kommunen är huvudman, är färdigställd,

○ att en byggnad, anläggning, utfart har avlägsnats eller ändrats,

○ att en fastighetsplan med förutsatt innehåll har vunnit laga kraft.

## Bestämmelesystem för detaljplaner

I en fullständig detaljplan blir bestämmelserna vanligen så många att de behöver sorteras och samlas under vissa rubriker. Det är en fördel för alla dem som skall ta del av olika planer om denna sortering liksom beteckningar och formuleringar utgår från en gemensam stomme. Följande fullständiga *huvudrubriker* föreslås.

### Huvudrubriker

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Användning av markområden           <ul style="list-style-type: none"> <li>a Allmän plats</li> <li>b Kvartersmark för allmänt ändamål</li> <li>c Kvartersmark för enskilt ändamål</li> </ul> </li> <li>2 Användning av vattenområden           <ul style="list-style-type: none"> <li>a Vattenområde för allmänt ändamål</li> <li>b Vattenområde för enskilt ändamål</li> </ul> </li> <li>3 Utformning av allmänna platser</li> <li>4 Utnyttjandegrad</li> <li>5 Begränsning av markens bebyggande</li> <li>6 Markens anordnande</li> <li>7 Placering, utformning, utförande</li> <li>8 Störningsskydd</li> <li>9 Administrativa bestämmelser</li> </ul> | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="margin-left: 10px;">användning</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="margin-left: 10px;">egenskaper</div> </div> |
|---|---|

Bestämmelser under rubrikerna 1-2 är *användningsbestämmelser*. De bestämmelser som står under rubrikerna 3-8 kan med ett gemensamt begrepp kallas *egenskapsbestämmelser*.

### Användningsgräns, egen- skapsgräns, administrativ gräns

De områden för vilka bestämmelserna gäller avgränsas med *användningsgränser* respektive *egenskapsgränser*. De administrativa bestämmelserna gäller vanligen hela planområdet. Om olika administrativa bestämmelser gäller för olika delar av planområdet kan en särskild *administrativ gräns* behövas. Detta gäller t.ex. vid olika genomförandetid.

### Gränsernas hierarki

Om gränser av olika slag sammanfaller ritas enbart den överordnade gränsen på kartan. Detta ger följande hierarki:

- *En användningsbestämmelse* gäller till planområdets gräns eller till användningsgränsen.
- *En egenskapsbestämmelse* gäller till planområdets gräns, till en användningsgräns eller till en egenskapsgräns. (Att den kan få effekter även utanför planområdets gräns framgår av avsnittet om störningar sid 73).
- *En administrativ bestämmelse* gäller till planområdets gräns, till en användningsgräns eller till en administrativ gräns.

**Tydlig redovisning**

Det är angeläget att bestämmelsernas geografiska räckvidd blir tydlig. Bokstavs-beteckningarna kan behöva upprepas flerfaldigt. Vid överlappande bestämmeelseområden kan behövas pilar eller en uppdelning av plankartan i flera ”skikt” som redovisar olika avsnitt av planinnehållet.

PBL 5:9

Bestämmelsetexterna kan göras kortare om man inledningsvis, under rubriken ”Planbestämmelser”, anger sådant som är gemensamt för bestämmelserna, t.ex.

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

Redovisningen på plankartan kan ibland behöva förenklas genom att flera bestämmelser hänförs till samma bokstavs-beteckning eller annan symbol.

**Användning av allmänna platser**

Med allmän plats avses i PBL ett område som är allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. Detta innebär bl.a. att det inte får stängas av för allmänheten. (Ett område för allmänt ändamål, t.ex. sjukhus, däremot får stängas helt.) En allmän plats, t.ex. gata, torg, park och naturmark, får heller inte fastighetsindelas på sådant sätt att enskild rätt uppkommer. Allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för enskild verksamhet. Att upplåta parkmark t.ex. för odlingslotter är inte planenligt.

Huvudmannaskap för allmän plats kan ligga på kommunen (”gata”) eller fastighetsägarna genom en samfällighet eller dylikt (”väg”). Staten kan vara väghållare för en allmän väg enligt väglagen men aldrig huvudman. Även kommunen kan vara väghållare för en allmän väg. Om kommunen är huvudman skall alltid användning och utformning av allmänna platser redovisas. *I denna skrift används inte begreppen gata resp. väg helt strikt; exempelvis kallas gångväg för gångväg oberoende av huvudmannaskap.*

VägL 5

**Bestämmelserna skall garantera miljön . . .****. . . och ge kostnadsunderlag**

Det finns två olika skäl för kravet på precisering av allmän plats. 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 (se sid 141 ff om gatukostnadsutredning). För dessa beräkningar torde *standard*/ *kostnadsnivån* vanligen kunna utläsas tillräckligt noga av planens användningsbestämmelser och arealer. Den avsedda standarden kan ytterligare preciseras med utformningsbestämmelser och i planbeskrivningen. Om planen ej är tillräckligt specificerad i detta avseende baseras kostnadsberäkningen på ett utförande enligt ”ortens sed”.

prop  
s 563-564



För parker och torg torde även den avsedda miljön relativt väl kunna anges med enkla beskrivande bestämmelser. Däremot är miljön på och kring gator och vägar svårare att bestämma. Miljön är ofta mer beroende av hur kommunikationsytan används än hur den utformas, dvs. fordonsantal, hastighet och fordonslag har större betydelse än exempelvis gatans bredd.

PBL 3:18

#### Utemiljö kan preciseras och skyddas

En strävan i PBL är att ge användning och utformning av allmänna platser en *precisering* så att alla berörda får lika klara besked om miljöförändringar på allmänna platser som på kvartersmark. Samma krav som ställs på tomter skall i skälig utsträckning tillämpas på allmänna platser. Hänsyn skall tas till stads- och landskapsbilden samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Om skyddsbestämmelser antagits för t.ex. ett torg eller en park får inga åtgärder vidtas som medför att skyddsobjektet förvanskas.

Planbestämmelserna för allmänna platser bör vara lika *entydiga* som för kvartersmark så att avvikelser blir möjliga att konstatera och påtala. Intressenter är förutom huvudmannen/väghållaren även de som använder, t.ex. trafikerar, platsen och de som bor och arbetar omkring den.

Vad gäller gatumarkens användning för trafik bör planen redovisa gatufunktion (t.ex. genomfartstrafik eller lokal trafik). I propositionen nämns som ett minimum att man också skall redovisa om gatumark är avsedd enbart för t.ex. kollektivtrafik, varutransporter, cykel- eller gångtrafik samt för större parkeringsyta. Andra typer av regleringar kan vanligen beslutas som lokala trafikföreskrifter.

prop s 563

#### Anpassa detaljeringsgraden

Beträffande parkmark nämns som exempel på minimireglering naturpark, lekpark och anlagd park i olika former. Preciseringar har dock alla, direkt eller indirekt, betydelse för buller, luftföroreningar, säkerhet m.m. liksom för gatans utformning, stadsbild och andra miljökvaliteter. *Graden av precisering* bör därför anpassas till förutsättningarna i det enskilda fallet. Se ”Gröna områden i planeringen” (Boverket 1999).

#### Gatukategorier

Krav på trafiksäkerhet och trygghet, frihet från buller- och avgasstörningar och en god stadsbild har skapat ett behov att beskriva en gatas funktion i trafiksystemet och systemets allmänna förutsättningar. Gatunätet har därför uppdelats i ett huvudnät för övergripande trafik och trafik mellan stadsdelar och ett lokalt nät inom stadsdelar och andra begränsade områden.

Gatans trafikfunktion, tillgängligt gaturum och den omgivande bebyggelsens användning, som t.ex. bostäder, skolor, affärscentra, ger förutsättningar för att bedöma och bestämma acceptabelt trafik-

flöde, maxhastighet och ev. behov av särskilda åtgärder för hastighetsdämpning, separering av bilar från fotgängare/cyklister och ev. kollektivtrafik. Dessa faktorer styr gatans fysiska utformning. Till ledning för analysen kan användas ”*Lugna gatan*”, utgiven av Svenska Kommunförbundet 1998 och ”*Stadsplanera – istället för att trafikplanera och bebyggelseplanera*” (Boverket 2002).

#### Gatans miljö skall göras tydlig

För att en gatas användning och de faktorer som påverkar omgivningen skall bli tydliga bör redovisningen omfatta

- *nättillhörigheten*, dvs. om gatan ingår i huvudnätet eller lokalnätet,
- vid nya eller större förändringar av gator anges *gatutypen* i termerna genomfart, infart, huvudgata, lokalgata, gårdsgata, industrigata, bussgata, gågata och parkeringsplats.

Undantagsvis kan vid behov bestämmas en högsta *hastighet* i 30, 50, 70, 90 eller 110 km/tim för biltrafik. ”Gårdsgata” betyder gångfart. I särskilda fall, t.ex. vid risk för oacceptabel trafik tillväxt, kan bestämmas ett högsta *trafikflöde* i antal fordon per årsmedeldygn.

Med *utformningsbestämmelser* kan sådana detaljer som bredd på körbanor, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbe-gränsningar, plantering, belysning etc. regleras.

#### Separering

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

#### Samråd om trafikföreskrifter

PBL förutsätter att planbestämmelserna om hastighet och trafikbe-gränsningar vid behov följs upp med lokala trafikföreskrifter i samband med genomförandet. Samråd bör därför ske med ansvariga organ innan sådana *undantagsvisa* planbestämmelser meddelas.

*prop*  
*s 563, 583*

#### Användning av torg kan anges

Begreppet *torg* är vanligen tillräckligt i sig. Någon gång kan dock sådana preciseringar som salutorg, busstorg, etc. behöva göras. Med egenskapsbestämmelser visas torgets disposition exempelvis för parkering. Plantering kring t.ex. parkeringsplatser kan föreskrivas.

I planbeskrivningen utvecklas vad de olika typerna av allmän plats och platsernas reglering innebär för miljön och samhällets funktion.

Om en gatas *användning förändras* t.ex. genom att trafikströmmarna tar andra vägar än vad som förutsatts i planen eller hastigheten blir högre, bör en förnyad prövning av trafikstrukturen (huvudnät och lokalnät) ske i översiktsplanen och åtgärder vidtas så att planbestämmelserna kan följas.

#### Uppföljning

Om väghållaren t.ex. vill *öka trafikens hastighet* eller *trafikmängden* utöver vad bestämmelserna tillåter bör byggnadsnämnden pröva om

en sådan avvikelse kan tillåtas och om den i så fall skall kompenseras genom bullervall, fasadisolering, störningståligare markanvändning, separering av kör- och gångtrafik eller någon annan åtgärd. Om avvikelsen är stor bör den regleras genom nytt planbeslut.

#### Möjliga åtgärder

Om fordonsmängden genom allmän trafiktillväxt har kommit att överstiga gränsvärdet eller om den ökade trafiken ger bullerstörningar utöver bestämmelsernas högsta värden och byggnadsnämnden inte accepterar dessa avvikelser har väghållaren uppgiften att *begränsa trafiken* med tillämpande av administrativa och/eller fysiska åtgärder. Med administrativa åtgärder menas här lokala föreskrifter om sänkt hastighetsgräns, förbud mot tung trafik, genomfartsförbud, enkelriktning och liknande. Fysiska åtgärder kan vara minskning av antalet körfält, signalreglering, s.k. midjor och vägbulor m.m. eller att öppna en alternativ trafikled. Valet av åtgärder studeras inom ramen för kommunens översiktliga trafikplanering och bör vid större ändringar bekräftas med detaljplan.

Byggnadsnämnden kan förelägga väghållaren att vidta åtgärder så att planbestämmelserna följs.

PBL 10:12  
PBL 10:15

#### Parkkategorier

Även begreppet park behöver differentieras i detaljplanerna. Detta torde generellt kunna ske genom enkla användnings- eller egenskapsbestämmelser utan tillägg av särskilda mått för buller, utnyttjandegrad eller dylikt. Redovisningen bör omfatta

prop  
s 563

- Vilken huvudkategori som parkområdet tillhör
  - park* som anlagd mark med sedvanliga rekreations- och kommunikationsanläggningar,
  - natur* som icke anlagd mark,
  - skydd* som mark vilken kan innehålla staket, skyddsplantering, bullerplank, bullervall, gång- och cykelväg etc.
- Vid behov särredovisas anläggningar med särskild omgivningspåverkan som kvarterslekplats, större bollplan, ridväg, hundrastplats etc.

#### Skydd av parkvärden

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen lägga fast sådana detaljer som viss plantering, belysning, beläggning, plats för uteservering etc. 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 för att värdena skall bli beaktade, t.ex. genom att föreskriva viss skötsel.

Se även "Gröna områden i planeringen" (Boverket 1999) samt "Stadens parker och natur" (Boverket 1994).

### Översikt över användningskategorier

Minsta respektive möjliga reglering kan grupperas på följande sätt:

minimum	önskvärd precisering	möjlig precisering
gata i huvudnät	genomfart infart	hastighet trafikflöde
gata i lokalnät	gårdsgata industrigata bussgata gånggata parkering	hastighet trafikflöde
torg	busstorg plantering	salutorg
park	lekplats	bollplan
natur/skydd	hundrastplats ridväg, gångväg äng våtmark etc.	skötsel (som skyddsbestämmelse)

### Beteckningar och bestämmelser

#### Beteckningar

Boverket rekommenderar följande beteckningar och bestämmelser.

#### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GENOMFART	Genomfartstrafik
INFART	Infartstrafik
HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
INDUSTRIGATA	Industritrafik
BUSSGATA	Buss- (och taxi-)trafik
GÅRDGATA	Lekgata vid bostäder
GÅGATA	Gångtrafik
P-PLATS	Parkering
00	Högsta hastighet ... km/tim
0000	Högsta flöde ... fordon per årsmedeldygn
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde
SKYDD	Område som skyddar mot störning
TORG	Gångtrafik, handel och publik verksamhet
SALUTORG	Torghandel
BUSSTORG	Busshållplatser med personal- och passagerarutrymmen
LEK	Anlagd lekplats
BOLL	Anlagd bollplan
HUND	Rastplats för hundar
RID	Ridväg
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedväg
FORN	Fornlämningsområde (endast när sådant är fastlagt av Ist enligt KML)

*Tillfällig användning* av allmän plats betecknas genom tillägg av användningsbeteckning inom klammer. Se även exempel sid 87. Beträffande bestämmelse *då kommunen inte skall vara huvudman* för allmän plats se sid 107.

#### KOMMENTARER

#### Skilda plan

Byggande i *skilda plan* kan vålla problem från beteckningssynpunkt. Två typfall finns. Antingen är det två eller flera slag av allmänna platser som överlagras varandra eller är det fråga om enskilt byggande över eller under en allmän plats.

När det är fråga om olika slag av allmänna platser bestämmer man vilken användning som är den dominerande medan övriga användningar ses som utformningsåtgärder.

#### Exempel

- En gångbro över park betecknas som anlagd park utformad med gångbro på visst ställe. Detsamma gäller tunnel under park.
- En vägbro över park betecknas som gata utformad som viadukt.

När det är fråga om enskilt byggande kan det ofta vara enklast att låta den enskilda byggrätten vara huvudanvändning och allmän gångtrafik, körtrafik osv. vara en begränsning i markens bebyggande. Det blir då lättare att skapa ändamålsenliga in-teckningsobjekt. Innan en sådan lösning väljs måste dock rätten till den allmänna trafiken vara säkerställd genom avtal liksom även ansvarsförhållandena om tredje man kommer till skada inom området.

Företeelser som hör till en viss allmän plats kan vid behov avgränsas med egenskapsbestämmelser. Exempelvis bör en mindre lekplats, en gångväg och en kiosk i en anlagd park eller en gångbana, en gatuplantering och en mindre parkeringsyta inom en gata ses som inslag i utformningen av den allmänna platsen dvs. som egenskaper. Däremot bör en stor kvarterslekplats, en stor bollplan med belysningsmaster, ett viktigt gångstråk eller en bussterminal ses som särskild markanvändning med hänsyn till deras omgivningspåverkan.

#### Användning eller egenskap?

#### **Vad inryms i bestämmelserna om användning av allmän plats?**

*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, nämligen att kostnader och miljö skall framgå tydligt.*

GENOMFART är avsedd främst för långväga trafik genom en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.

INFART är avsedd främst för långväga trafik till och från en tätort. Alla trafikslag. Stor andel tung trafik.

**Huvudnät**

HUVUDGATA är avsedd främst för trafik mellan olika områden i en tätort. Alla trafikslag.

Dessa tre gatutyper ingår i ett sammanhängande *huvudnät* med hög framkomlighet, stort korsningsavstånd, stort trafikflöde, få tomtutfarter och normalt särskilda gång- och cykelbanor. Utformningen bör medge hög hastighet (minst 50 km/h) utan att säkerheten äventyras. Att ordna kantstensparkering på dessa gatutyper är vanligtvis olämpligt.

**Lokalnät**

LOKALGATA är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag.

INDUSTRIGATA är en lokalgata inom ett industriområde.

BUSSGATA är en lokalgata enbart avsedd för buss i linjetrafik och eventuellt taxi. Hållplatser med väderskydd bör anges.

Dessa gator avgränsas från huvudnätet och ingår i *lokalnätet* med lägre framkomlighet, litet trafikflöde, många tomtutfarter och normalt cykeltrafik på körbanan, ibland även gångtrafik. Utformningen bör vara sådan att den leder till låg hastighet (högst 50 km/h) och hög säkerhet. Gatumarkens eventuella användning för parkering beslutas genom lokala trafikföreskrifter.

**Fotgängarområden**

GÅGATA är avsedd främst för gångtrafik, i undantagsfall även cykel med aldrig moped.

GÅRDSGATA är en gata där motorfordon inte får framföras med högre hastighet än gångfart, inte får parkeras och skall lämna företräde åt gående.

För alla åtta gatutyperna gäller att de inrymmer gängse arrangemang av trafikanordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, kiosker etc. I känsligare miljöer, t.ex. centra, bör läget för hållplatsskydd, kiosker, toaletter etc. bestämmas i planen.

P-PLATS är avsedd för parkering av alla slag av fordon, men kan också preciseras exempelvis till att avse turistbussar.

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

PARK inrymmer alla gängse slag av parkanläggningar, dvs. gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser och bollplaner, kiosker, uteserveringar och liknande, men inte motorfordonstrafik eller privata

odlingslotter. Anläggningar som kan bli störande för omgivningen, t.ex. stora kvarters- och bygglekplatser liksom stora bollplaner med belysningsmaster och liknande, bör ges en särskild användningsbestämmelse. Parkeringsplatser för besökare till parken ingår, men bör i nya planer lokaliseras och avgränsas på plankartan. Begreppet ”park” förutsätter parkskötsel efter ortens sed.

#### Kulturskydd

Ett torg, en park eller en gata 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.

*prop*  
1994/95:230  
s 79 ff

NATUR kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motionsslingor etc. men förutsätter ej detta och inte heller annan skötsel än viss städning. Bil- och busstrafik inryms endast i den utsträckning som behövs för att nå viss anläggning inom området.

SKYDD inrymmer skyddsanordningar som bullervall, bullerplank och tät plantering, likaså vägar för gång-, cykel- och mopedtrafik, men inte för annan motorfordonstrafik. Området förutsätts få en skötsel anpassad efter läget, utformningen och ortens sed.

#### Anläggningar för nytta och trevnad

En allmän plats är vanligen inte avsedd för *bebyggelse*. Det hindrar inte att det ofta behövs både anläggningar och byggnader för själva platsens skötsel och bruk. Det kan gälla t.ex. skydd vid hållplatser, kiosker, toaletter, små förråd och personalutrymmen. Dessa bör så långt möjligt redovisas i planen genom egenskapsbestämmelser, som tydliggör deras inverkan på miljön.

Anordningar ”för den allmänna nyttan och trevnaden” är inte alltid avsedda för ”evigt” bruk och de behöver sällan vara belåningsbara. Om de inte förutsetts och redovisats i planen kan det vara ett alternativ att bygglovspröva dem som tillfälliga åtgärder, ett annat att pröva dem som mindre avvikelser från planen (om inte frågan har intresse för en bredare allmänhet).

### Användning av kvartersmark

Med kvartersmark menas all mark som inte är allmän plats eller vattenområde. Markens användning för olika ändamål skall redovisas. Lagen nämner ett antal exempel men uppräkningsen är inte avsedd att vara uttömmande. Normalt skall det räcka att särskilja vanliga huvudkategorier, men även olika kombinationer kan förekomma. Precisering kan göras där så behövs för att klarlägga den framtida miljön.

*prop*  
s 564

För att på ett tydligt sätt skilja mark som enligt planen skall användas för ”enskilt bebyggande” från mark för annat än enskilt bebyggande, bör rubriker med sådan innebörd användas. För att ansluta till invand

nomenklatur föreslås benämningarna ”enskilt ändamål” respektive ”allmänt ändamål”. Sådana rubrikformuleringar bör för tydlighetens skull användas även om endast den ena av kategorierna förekommer i planen.

Byggnaders användning förutsätts normalt vara identisk med den användning som bestämts för marken. I vissa fall t.ex. i industriområden, centrumområden och bostadsområden kan det finnas behov av att specificera enstaka byggnaders användning. Även användningen av en del av en byggnad kan regleras. Se exempel sid 87.

prop  
s 575-578

#### Utrymme för förändringar

Ett förtydligande av huvudändamålet eller en detaljering (en uppdelning av huvudändamålet på olika delområden eller olika byggnader) bör göras då det finns många berörda och ett behov av att närmare kunna belysa störningar och andra omgivningseffekter. Samtidigt bör emellertid övervägas om marken också kan tillåtas bli använd för ytterligare eller alternativa ändamål, utan att omgivningen eller samhällsstrukturen påverkas på ett icke godtagbart sätt. *Förtänksamhet beträffande möjliga förändringar i markanvändningen vid val av planbestämmelser kan bespara kommunen ”onödigt” framtida planarbete.*

#### Beteckningar och bestämmelser

Nedanstående *kategorier* och *kategoribeteckningar* har successivt vuxit fram genom administrativ praxis utifrån erfarenheterna av deras funktions- och miljökonsekvenser, samhällsutvecklingens krav m.m. Bokstäver som inte är kategoribeteckningar (och inte heller kan förväxlas med romersk siffra = våningsantal) bör nyttjas om lokala behov av specialbestämmelser uppstår.

#### Huvudändamål

(A)	(Allmänt ändamål)	(beteckningen bör inte längre användas. Se sid 88 och 132)
B	Bostäder	
C	Centrum	(även samlingslokal, kyrka)
D	Vård	(öppen och sluten sjuk- eller kriminalvård)
E	Tekniska anläggningar	(energi, tele, VA etc.)
F	Flygtrafik	(flygfält, terminal)
G	Bilservice	(bensin, reparation, uppställning)
H	Handel	(detaljhandel)
I		(olämplig bokstav)
J	Industri	(tillverkning, materialhantering)
K	Kontor	(även hotell)
L	Odling	(jordbruks-, trädgårds-, koloniodling)
M	Begravning	(minneslund, begravningsplats, krematorium)
N	Friluftsområde	(friluftsliv, camping)
O		(bokstav till förfogande)
P	Parkering	(markparkering, p-hus, garage)
Q	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden	(befintliga byggnader)



R	Kultur	(museum, folkpark)
S	Skola	(även friliggande barnstuga)
T	Trafik	(järnväg, buss, taxi etc.)
U	Lager	(även partihandel, upplag)
V	Hamn	(kajer, lager, utfyllnader, kanaler)
[W	Vatten	(öppna vattenområden) Obs! ej kvartersmark]
X		(olämplig bokstav)
Y	Idrott	(idrottsplats, sporthall, ridhus, skjutbana)
Z, Å, Ä, Ö		(bokstäver till förfogande)

Kategorisystemet innebär att man för varje markanvändning *bör välja* någon eller några av kategorierna B - Y och *därefter*, om nödvändigt, *precisera ytterligare*. Dessa preciseringar kan avse såväl markens användning som enskilda byggnaders användning. Observera att område för allmän fordonstrafik normalt är allmän plats.

### Beteckningsprinciper

Versaler skall användas för alla slag av användningsbestämmelser. Vid precisering inom en kategori används index. Preciseringarna är inte bundna till något visst indextal eftersom man i varje plan startar numreringen med siffran 1. Vid mer detaljerad redovisning av markdispositionen inom ett visst användningsområde, t.ex. för olika slag av byggnader, används klartext med gemener. Se exempel sid 97 under ”Markens anordnande”.

#### Exempel på preciseringar

C <sub>1</sub>	Kyrka
G <sub>1</sub>	Bensinstation med handel inom högst 00 m <sup>2</sup> bruksarea
J <sub>1</sub>	Industri och lager med skyddsavstånd 50 m

#### Exempel på kombinationer

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

#### Exempel på tillfällig användning

PARK[E,] Anlagd park, dessförinnan fjärrvärmeanläggning fram till ...

### KOMMENTARER

#### 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, vilket närmare framgår av nästa avsnitt.

### Vad inryms i användningsbestämmelserna?

A Med A betecknades enligt äldre lagstiftning all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun, statskyrka) men inte statliga och kommunala bolag och liknande. Efter PBL:s införande krävs att markens användning är närmare angiven i detaljplanen, för att bygglov skall kunna ges. (Detta krav gäller inte om planen är en stadsplan eller byggnadsplan.) Allmänt ändamål är sålunda inte längre en självständig markanvändningskategori i analogi med övriga markanvändningsändamål. Beteckningen A bör därför inte längre användas annat än för markreservat. Se även ”*Boken om lov, tillsyn och kontroll*” (Boverket 1995).

PBL 8:1

PBL 17:7

B BOSTÄDER. Med ändamålet ”bostäder” menas även bostadskomplement av olika slag. *Boendet* skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha *varaktig karaktär*. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings. Till bostadsändamålet hör inte sådant boende som har ett annat huvudsyfte t.ex. sjukhus, långvård, fängelse och militär förläggning. Observera särskilt skillnaden mellan boende och vård. Med begreppet vård följer andra villkor vad gäller utformning, miljö, besittningsrätt, finansiering m.m.

Upplåtelseformen (ägarätt, tomträtt, arrende, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll eller kollektiv). Däremot kan det i undantagsfall finnas anledning att för tydlighets skull i bestämmelserna skilja ut *olika slag av bostäder*, exempelvis bostadshus för studenter, för pensionärer, för boende med samhällsstöd etc. Man får inte skilja på fritidsboende och permanent boende. Däremot kan man vid bygglovet medge att fritidshus får uppföras med lägre standard. Detta kan nämnas i planbeskrivningen.

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

*Bostadskomplement* är sådant som alternativt kan ligga inom eller i anslutning till bostaden, t.ex. tvättstuga, närlokal, förråd och garage. Dessa komplement ingår i bostadsändamålet.

Boendeservice eller områdeskomplement är social och kommersiell service inom ett bostadsområde. Om de har ringa omfattning kan de ibland prövas som mindre avvikelser. Därvid är det viktigt att se till att de kompletterande verksamheterna inte är störande för de boende bl.a. vad gäller kundtrafik och transporter.

C CENTRUM. Därmed menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell osv. De olika delarnas omgivningspåverkan bör redovisas i beskrivningen.

Vid behov kan användningen av olika centrumlokaler särskiljas t.ex. för kulturella ändamål, handel, service, samlingslokaler.

D VÅRD. Vårdändamålet innefattar all slags vårdverksamhet både offentlig och privat som avser människor eller djur och bedrivs i särskilda lokaler. Däremot inte miljövård, lokalvård, föremålsvård etc. Vid behov kan användningen preciseras exempelvis till: barnavård, ungdomsvård, äldre- och hälsovård, sjukhusvård, psykisk vård, kriminalvård, kennel, djursjukhus.

Från förvaltningssynpunkt räknas även daghem och fritidshem till vård- och omsorgssektorn. Från funktionell synpunkt är de mer lika lågstadieskolor. I detaljplaner och områdesbestämmelser bör de därför räknas in i kategorin ”Skola”.

E TEKNISKA ANLÄGGNINGAR. Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar för produktion eller omvandling av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler samt värme, vatten, avlopp och avfall. Annan industriell produktion ingår inte i begreppet tekniska anläggningar.

F FLYGTRAFIK. Till flygtrafikändamål räknas de byggnader och anläggningar som behövs för att flygverksamheten skall fungera. Det gäller banor, terminaler, hangarer, parkering m.m. Kontor för annan verksamhet, hotell och andra självständiga företag ingår inte.

Skyddsområden anges ofta som område för jord- och skogsbruk eventuellt med restriktioner mot tillhörande bostäder. Utanför en flygplats kan flygfyrar och dylikt räknas till flygtrafikändamål. Däremot hör inte flygbolagens innerstadskontor, bussterminaler och liknande till ändamålet flygtrafik.

G BILSERVICE. Bilservice är ett begrepp som omfattar service både till bilar och bilister. Det förstnämnda gäller bilförsäljning, biluppställning, bilreparation samt försäljning av drivmedel och tillbehör. Tillverkning av bilar ingår inte. Till bilistervice hör toaletter, kiosker, vägresteranger och motell. I en bilserviceanläggning får normalt som kompletterande verksamhet även saluföras produkter som verktyg och vissa dagligvaror. Separata försäljningsföretag med annat än bil- och bilistprodukter och därtill hörande tjänster får inte läggas på bilserviceområden.

H HANDEL. Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte. Partihandel hör normalt till kategorin ”Lager”.

Den vid PBL-reformen 1987 införda möjligheten att specificera typ av detaljhandel i handel med *livsmedel*, *skrymmande varor* och *övriga varor* togs bort 1 april 1992. Syftet var att ge friare etableringsmöjligheter. Planbestämmelser som vunnit laga kraft före denna tidpunkt berördes inte och behöll sålunda sin rättsverkan oförändrad. De tidigare regleringsmöjligheterna återinfördes 1997. Kommunen måste emellertid numera förebringa en särskild utredning, varuförsörjningsplan e.dyl., som styrker att det finns skäl av betydande vikt för att en specificering skall kunna göras.

prop  
1996/97:34  
s 17

J INDUSTRI. Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

Ändamålet kan ibland behöva preciseras för t.ex. en processindustri, för laboratorier och forskning eller för hantverk och industri som inte är störande för omgivningen. En precisering kan också, med mer generell verkan, göras med avseende på graden av störningar för omgivningen och uttryckas i ett krav på skyddsavstånd. Se exempel sid 87 och ”*Bättre plats för arbete*” (Boverket 1995).

K KONTOR. Till begreppet kontor räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen t.ex. saknar utomhusverksamhet. Mindre personalbutiker kan förekomma.

L ODLING. Härmed menas växtodling, dvs. lantbruk, plantskolor, växthus, koloniområden, odlingslotter. Försäljning av de odlade produkterna får ske. Till verksamheten hör de bostäder, ekonomibyggnader m.m. som behövs för odlingen, om inte annat bestäms i planen.

M BEGRAVNING. Till begravningsändamål hör den mark som behövs för alla former av begravnings. Likaså de byggnader och anläggningar som används i sammanhanget t.ex. kapell, bårhus och

krematorier. Försäljningslokal för blommor, gravstenshuggeri etc. kan oftast ses som komplement till en begravningsplats.

N FRILUFTSOMRÅDE. Detta ändamål avser områden för friluftsliv av alla slag och de anläggningar som är avsedda för friluftslivet. Hit hör t.ex. campingplatser, övernattningsstugor, raststugor, motionsanläggningar, skidbackar och s.k. sommarland.

P PARKERING. Hit räknas alla slag av *självständiga* parkeringsanläggningar: markparkering, parkeringshus, källargarage osv. Även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel räknas dit. Däremot bör bilförsäljning, verkstäder etc. hänföras till område för bilservice eller till industriområde.

Q ANVÄNDNING ANPASSAD TILL BEBYGGELSENS KULTURVÄRDEN (tidigare kallat ”kulturresevat”). Sådana områden är avsedda enbart för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Användningen är fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen. Om visst användningssätt behöver förhindras med hänsyn till omgivningen eller av annat skäl måste bestämmelsen preciseras. Q-användningen medför inte i sig något formellt rivningsförbud, men rivningslov torde i allmänhet kunna vägras med stöd av 8 kap. 16 § PBL. Ersättningsfrågan blir då beroende bl.a. av om fastighetsägaren tecknat avtal eller medgivande gentemot kommunen när Q-bestämmelsen infördes.

I de fall en viss användning, t.ex. för bostäder, önskas i hus som skall bevaras skall i stället denna användning anges, kompletterat med rivningsförbud och eventuella skyddsbestämmelser. I allmänhet torde denna senare form av reglering vara att föredra genom sin större tydlighet.

R KULTUR. Hit räknas särskilda områden för kulturellt ändamål, dvs. museer, folkparker och liknande verksamheter med kulturellt innehåll och vanligtvis ett icke-kommersiellt syfte.

Med hänsyn till eventuella störningar för omgivningen kan en precisering ibland behöva göras.

S SKOLA. Alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler hör hit. Även friliggande barnstugor (daghem, fritidshem) räknas som skolor eftersom de har samma funktionella betingelser. Barnstugelokaler som är inrymda i flerbostadshus kan även räknas som komplement till bostadsområdet.

Skolområden torde sällan behöva preciseras till sin användning. Andra regelsystem styr exempelvis behovet av lokaler för den obli-

gatoriska skolan. Däremot kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser.

T TRAFIK. Hit hör trafik, godstrafik och räddningstjänst som tar i anspråk kvartermark, dvs. trafik med järnväg, bil, buss, taxi, utryckningsfordon, bergbana, linbana etc. Till ändamålet räknas också alla de byggnader och anläggningar som kan behövas, t.ex. stationer, magasin, verkstäder och lastanordningar. På stationsområden får dessutom finnas småbutiker, resebyråer och liknande som ger service åt resenärer. Vanligen bör det avsedda trafikslaget preciseras. Vidare bör med särskilda bestämmelser anges var olika slag av byggnader får ligga och hur markytan får disponeras. Beteckningen T kan också användas för vägreservat. Se vidare sid 93.

U LAGER. Ett område som är avsett för lagring av material och varor. Om inget annat sägs är lagerbyggnader med tillhörande driftskontor tillåtna. Handel i parti med lagervarorna får förekomma; detaljhandel endast i begränsad utsträckning som integrerat led i partihandelsverksamheten (typ ”Snabbgross”). Se även J, industri.

V HAMN. Denna kategori syftar på all den verksamhet som hör till sjötrafiken men befinner sig på land t.ex. kajer, transportanordningar, magasin, varv, fyrar och lotsbyggnader. Sådan handel och kontorsverksamhet som hör till sjötrafikens behov inryms också. Om bestämmelsen sträcker sig ut över ett vatten betyder det att utfyllnad är tillåten efter vederbörlig ”vattendom”.

Y IDROTT. Avser idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader. Mindre butiker, näringsställen och verkstäder för deltagarnas och publikens behov kan inrymmas om det är lämpligt på platsen. Vissa sporter, t.ex. motorsport, hästkapplöpning, skytte och golf, kan vara störande eller farliga för omgivningen. Användningsbestämmelsen bör då preciseras.

#### KOMMENTARER

Ovanstående genomgång visar att vissa verksamheter, t.ex. handel, kan förekomma inom flera kategorier. Avgörande vid valet av bestämmelse och beteckning för en tilltänkt handelsverksamhet är verksamhetens karaktär och omfattning. Om handeln är huvudändamålet skall den betecknas H.

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. Med hänsyn till störningsrisk bör det av beskrivningen framgå vad som avses. Personalrestauranger ingår i respektive huvudkategori. Lämpligheten av *vaktmästarbostad* eller ägarbostad inom andra markanvändningskategorier än bostäder får avgöras i det enskilda fallet.

En del mindre vanliga användningssätt som *bussterminal* saknar en egen användningsbestämmelse. Man får då välja kategori från fall till fall. En mindre väntsal kan placeras på en allmän plats, exempelvis ett busstorg, en stor omstigningsanläggning kan vara centrumändamål och service av bussar kan vara industriändamål eller bilservice. I allmänhet bör dock en bussterminal redovisas som trafikområde.

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

#### 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, dvs. i område för teknisk anläggning, flygtrafik, industri etc. Även en allmän plats, t.ex. ett naturområde, kan fungera som skydd. Detta bör då särskilt markeras i användningsbestämmelsen: *Naturområde, tillika skyddsområde för...*

#### Markreservat

Mer *långsiktiga reservat* kan tillskapas genom att ange en slutlig användning av marken jämte en tillfällig användning under viss tid. Genom att redovisa användningsändamålet under rubriken ”Kvartersmark för allmänt ändamål” kan kommunen markera sin avsikt eller bredvillighet att ta ansvar för den avsedda verksamheten. Om marken är i enskild ägo aktualiseras då också vissa lösenregler (se sid 132). Exempelvis kan ett vägreservat redovisas som kvartersmark för trafik (T) även om vägen, då den en gång i framtiden byggs, avses bli allmän plats. Därmed klargörs att utbyggnaden av vägen inte är bunden av planens genomförandetid. Vidare kan en tillfällig användning för t.ex. odling (L) med viss tidsbegränsning anges för vägreservatet. Under denna tid föreligger då inte inlösensskyldighet för kommunen.

### Användning av vattenområden

#### Användning av vattenområden skall också anges

PBL ger möjlighet att reglera utfyllnad och byggande i vatten. Användningen av vattenområdena som sådana och dess utbredning skall anges.

Avsikten med vattenbestämmelser är

- dels att *avgränsa vattenområden* från landområden, varvid förutsätts att vattnet bibehålls öppet,
- dels att *trygga vattnets användbarhet* särskilt för kommunal verksamhet som idrotts- och friluftsanläggningar, energiproduktion, vattenverk, avloppsrecipient m.m.

Enligt PBL skall alltid användningen av ett vattenområde anges. Många gånger är dock i praktiken avsikten endast att vattnet skall hållas öppet och att det får användas för trafik, fritid, värmeuttag etc. enligt vattenägarens önskan. Det bör då räcka att bestämma att

*prop*  
*s 562, 565*

det skall vara just ett vattenområde. Alternativ användning vintertid bör beaktas. Om någon viss användning skall prioriteras behöver en precisering göras.

### Beteckningar och bestämmelser

Till huvudändamålet vatten används beteckningen "W". Precisering görs genom *tillägg av ytterligare versal* ur markanvändningslistan. ev. med index. Tillfällig vattenanvändning får inte anges. Inte heller är begreppen "allmän plats" och "allmänt ändamål" meningsfulla bl.a. därför att PBL inte har inlösenregler beträffande vattenområden.

*Ett minimikrav* är att ange någon av huvudkategorierna

W	Öppet vattenområde
WE	Teknisk anläggning
WV	Hamn

Användningskategorier . . .

*Möjligt är att precisera* exempelvis till

W <sub>1</sub>	Öppet vattenområde där bro får uppföras med en segelfri höjd på minst ... meter inom en farledsbredd av minst ... meter
WB <sub>1</sub>	Bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastighet(-er)
WE <sub>1</sub>	Vindkraftverk
WV <sub>1</sub>	Småbåtshamn
WT <sub>1</sub>	Snöskoterled

. . . kan preciseras mer

Utöver dessa användningsbestämmelser kan även tänkas olika slag av utformnings- eller andra egenskapsbestämmelser, t.ex. om utnyttjandegrad, om tillgänglighet för ledningar eller båttrafik, om vegetation som skall bevaras. Se även "*Vatten i detaljplan*" (Boverket 1995) och "*Gröna områden i planeringen*" (Boverket 1999).

### Vad inryms i vattenbestämmelserna?

W VATTENOMRÅDE. Ett vattenområde skall vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske etc. enligt de regler som gäller på platsen. Alla permanenta anordningar under, i eller över vattnet måste preciseras i planen. Detsamma gäller prioriteringar av eller inskränkningar i vattnets användning. För de kategorier, WB, WE, WH, WL, WV etc. som omnämns i handboken bör samma avgränsningar gälla som för motsvarande verksamheter på land. Vissa kan vara aktuella enbart på is, t.ex. landningsbana för flygplan, vinterväg, skoterled, hästsportbana.



## Egenskapsbestämmelser

### Utformning av allmänna platser

Även utformningsbestämmelserna skall visa kommande miljö och ge kostnadsunderlag

Utformningen av allmän plats skall anges dels för att klargöra miljö och funktioner, dels för att lämna underlag för kostnadsberäkningar. Se även avsnittet *Användning av allmänna platser* sid 78.

Avsedd standard bör anges i planbeskrivningen och kan dessutom illustreras på plankartan.

*prop s*  
524-526,  
562-564,  
582-583

Plushöjder är oftast 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 kvartermark som skall bebyggas. Höjden för en fastighets utfart skall kunna utläsas. Vanligen räcker det att ange höjden endast på strategiska ställen (vid brytpunkter, maxhöjd etc.) och komplettera med illustrationslinjer. Beteckningen utgörs av en s.k. *plushöjd*.

. . . ibland även lutning och vertikalradie

Vidare kan en gatas eller gångvägs största *lutning* eller minsta *vertikalradie* behöva anges (kan ske genom siffror över pil respektive r och ett mått i meter).

Om detaljutformningen är väsentlig att lägga fast kan ytterligare precisering göras exempelvis av en gatas bredd och sektion, förekomst av gångbanor, speciell belysningstyp, markbeläggning, plats för kiosker och uteserveringar etc. Beteckningar för detta bör vara måttkedjor respektive klartext skriven med gemener. Även typsektioner kan anges på kartan.

Observera att alla områden med ytbestämmelser, exempelvis bestämmelser om en viss beläggning, måste avgränsas med egenskapsgränser. En plushöjd är en punktbestämelse, som kan behöva kompletteras med vertikalradie, lutning etc.

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
r00	Minsta vertikalradie
1:00	Största lutning (pilen pekar uppåt)
	
1,5 6 1,5	Breddmått i meter
	
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 skall anordnas före ...

hpl Hållplats med väderskydd  
glödljus Belysning med glödljus

#### Vegetationsbestämmelser

allé Planterade träd i två rader  
skog Ekskogen skall bibehållas  
gräs Marken skall vara gräsbevuxen  
våtmark Naturlig/anlagd våtmark för rening av dagvatten  
äng Äng; får ej planteras eller gödslas  
dike Dike för avledning av dagvatten

#### Skydd / skyddsbestämmelser (då kommunen är resp. inte är huvudman)

grus Befintlig markbeläggning med grus skall bibehållas  
gatsten Befintlig markbeläggning med gatsten/kullersten skall behållas  
n Trädet får inte fällas eller starkt beskäras  
q Parken skall vidmakthållas enligt skötselplan ...

#### Exploateringsbegränsning

#### Utnyttjandegrad (och fastighetsbildning)

Där husen kan placeras fritt på tomterna eller där tomterna ännu inte har bildats behövs generella bestämmelser om den tillåtna byggnadsvolymen och/eller om fastigheternas egenskaper. Dessa kan utformas på en mängd olika sätt beroende på typen av bebyggelse t.ex.

flerbostadshus – största bruttoarea ovan mark,  
enbostadshus – största byggnadsarea per tomt,  
industri – högsta exploateringsgrad,  
handel – största bruksarea, bruttoarea eller säljarea för butiker.

#### Definitioner

- Om inget annat bestäms i planen,
- omfattar *bruttoarea* även källare och inredd vind (obs. att rums- höjden m.m. avgör vad som är ”mätvärt” och skall inräknas i bruttoarean; se Svensk Standard SS 02 10 53, 1999-06-02),
  - omfattar *bruksarea* nyttjandeenhetens alla mätvärda delar,
  - avser bestämmelsen alla för verksamheten behövliga lokaler (verkstäder, lager, kontor, personalutrymmen). Med ”säljarea” kan räckvidden begränsas till den för kunden tillgängliga delen av en butik,
  - är *exploateringsgrad* bruttoarea per fastighetsarea.

#### Exempel





Här föreslås att lilla ”e” med index används för olika mått på utnyttjandegrad. Alla ytmått sätts i m<sup>2</sup>.

e<sub>1</sub> 0,0 Högsta exploateringsgrad (bruttoarea per fastighetsarea)  
e<sub>2</sub> 000 Största bruksarea i m<sup>2</sup> för butiker  
e<sub>3</sub> Minsta tomtstorlek är ... m<sup>2</sup>

### Begränsning av markens bebyggande

Genom att det är tillåtet att begränsa exploateringen och ange byggnaders placering är det också möjligt att visa var man inte får bygga. För att få ta enskild mark i anspråk för ledningar eller trafik krävs inte bara planstöd utan också avtal, servitut eller dom.

Nedanstående beteckningssätt bör användas. Vid precisering av de bokstavs-betecknade bestämmelserna används index.

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
	Marken får byggas under (över) med körbart bjälklag
	Marken får byggas under (över) med ett bjälklag som planteras
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för ...
l	Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
t	Marken skall vara tillgänglig för allmän vägtrafiktunnel
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
z	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

### Vegetation och utformning av tomt kan regleras

### Markens anordnande (kvartersmark)

#### Mark och vegetation

Man får, där så är motiverat av allmänna intressen reglera markens vegetation och hur tomten skall anordnas. Dessa möjligheter är inte tillämpliga för någon generell reglering av enskilda trädgårdsanläggningar. En långtgående reglering kan dock göras i form av skyddsbestämmelser om tomten är särskilt värdefull. Oavsett planbestämmelser kan krav på hur en tomt skall anordnas även ställas vid bygglovsprövning. Här föreslås en beteckning bestående av bokstaven "n" + index samt de bestämmelser som i varje särskilt fall anses väsentliga för att planens syfte skall uppnås. I vissa fall kan beteckningen hellre vara i klartext, skriven med gemener: "träd", "lek", "garage" etc. Se även "Gröna områden i planeringen" (Boverket 1999).

PBL  
3:15, 3:17,  
5:7 p 4  
prop  
s 580, 517

### Exempel

Skyddsbestämmelser för markanläggningar betecknas med "q" och redovisas under rubriken "Skyddsbestämmelser".

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

$n_3$	Häckar skall finnas i tomtgräns mot gata
$n_4$	Vegetationen får inte (skall) överstiga en höjd av ... meter
lek	Lekplats skall finnas
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas
garage	Garage får anordnas (inom med punkt- och korsprickning betecknad mark)

#### Skyddsbestämmelser

$q_1$	Träd skall bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering av samma art med stamdiameter minst 15 cm
$q_2$	Trädgårdsanläggningen skall vidmakthållas och skötas enligt den skötselplan som hör till planbeskrivningen

#### Utfart, stängsel


Stängsel och viss utfart får krävas

Bestämmelser om var utfart inte får anordnas och var stängsel skall finnas mot allmän plats får införas i detaljplan. Med utfart menas ut- och infart eller annan ut- och ingång. Stängsel kan enbart krävas av säkerhetsskäl och berättigar inte markägaren till ersättning. Kommunen kan kräva att bestämmelserna följs oavsett om lov söks för någon annan åtgärd inom fastigheten. Föreläggande om ändring av utfart kan leda till ersättningsskyldighet. Om en befintlig utfart bör ändras i samband med någon annan lovpliktig åtgärd kan ändringen sättas som villkor för väsentligt ändrad markanvändning. Se även sid 105, lov med villkor.

PBL 10:17  
prop  
s 584

Beteckningarna utgörs av symboler på gränslinjerna som visar var utfart inte får anordnas respektive var stängsel skall finnas. Symbolerna består av ofyllda respektive fyllda cirklar som ritas över användningsgräns.

Exempel

 Körbar förbindelse får inte anordnas

 Stängsel utan öppning skall finnas

#### Placering, utformning, utförande (byggnadsteknik)

För byggnader, anläggningar och tomter får man bestämma både placering, utformning och utförande med avseende på såväl nybyggande som ändring och bevarande. (Beträffande tomter, se även föregående avsnitt.)

prop  
s 578-583

#### Placering

Bestäm var byggnaden eller tomten skall placeras

I tät bebyggelse är byggnadernas placering ofta bestämd genom att den byggtillåttna delen av fastigheten är så begränsad, att den måste tas i anspråk i sin helhet om byggrätten skall kunna utnyttjas. På stora tomter, där en mer fri placering är möjlig, kan läget styras med olika anvisningar. Även inom tät bebyggelse kan byggnads avstånd till tomtgräns behöva regleras. Beteckningen föreslås vara lilla "p"

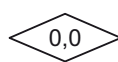
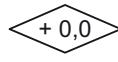
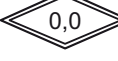
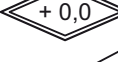
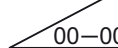
prop  
s 578, 581

kombinerat med index. Se även avsnittet *Begränsning av markens bebyggande*, sid 97.

<b>Exempel</b>	$p_1$	Byggnader skall placeras minst ... meter från tomtgräns
	$p_2$	Byggnader skall placeras med långsidan utefter förgårdsmark
	$p_3$	Uthus/anläggningar etc. skall placeras i tomtgräns mot ...

### Utformning

<b>Hustyp, volym och disposition</b>	Bebyggelsens utformning kan påverkas på flera sätt. Ett är att ange hustyp, ett annat att avgränsa den tillåtna volymens yttersidor, ett tredje att ange den invändiga dispositionen. Beteckningarna baseras dels på plushöjder och liknande, dels på lilla "v" kombinerat med index. Ibland kan även klartext, skriven med gemener, vara lämplig. Ex: "radhus", "entréer".	<i>prop</i> s 578, 581
--------------------------------------	---	---------------------------

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd/nockhöjd i meter över nollplanet
	Högsta totalhöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	Minsta respektive största taklutning i grader

II	(Högsta) Antal våningar
radhus	Endast radhus
entréer	Entréer skall placeras mot ...
$v_1$	Vind får inte inredas (till ...)
$v_2$	Lägenhetsfördelningen skall vara ...

### Definitioner

*Byggnadshöjd* är avståndet mellan markens medelnivå runt byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. *Nockhöjd* avser takkonstruktionens högsta del. *Totalhöjd* innefattar uppskjutande delar ovan nock. *Takkupor påverkar byggnadshöjden*. Beräkning av byggnadshöjd framgår av 9 § PBF. I detaljplan kan bestämmas annat sätt att beräkna byggnadshöjd, t.ex. att takkupor med viss utformning helt eller till viss del av takets längd ej skall medräknas. Vid arealmässigt stora byggrätter är det lämpligt att reglera både byggnadshöjden och total-/nockhöjden. Om inget annat sägs i planen är vindsinredning tillåten. Om ett högsta antal våningar bestäms kan definitionen av vind/våning i 9 § PBF få betydelse. Se sid 104 och "Boken om lov, tillsyn och kontroll" (Boverket 1995).

PBF 9

*prop*  
s 578, 582

### Utseende

#### Hänsyns- respektive varsamhetsbestämmelser

Där så är motiverat kan utformningsregler samt utvändiga material och kulörer bestämmas med avseende på såväl nybyggnad som till-

byggnad och annan ändring. För att göra tydligt i vilka situationer bestämmelsen är tillämplig, föreslås att beteckningen "f" kombinerat med index används för reglering av *nya byggnader*.

f<sub>1</sub> Balkonger får inte anordnas mot gata ...

f<sub>2</sub> Taket skall vara av matt, svart plåt

Varsamhetsbestämmelser baserade på 3 kap. 10 § PBL med exklusiv inriktning på *befintliga byggnader* betecknas med "k" och redovisas under rubriken "*Varsamhetsbestämmelser*". Om en bestämmelse avses träffa såväl nya som befintliga hus, *bör den sålunda skrivas två gånger* med skilda symboler och under skilda rubriker. Se planexempel sid 184.

#### Exempel

#### Varsamhetsbestämmelser

k<sub>1</sub> Vid ändring skall särskilt beaktas de karaktärsdrag hos byggnaderna, som har angivits i avsnitt ... i planbeskrivningen

k<sub>2</sub> Taket skall vara av matt, svart plåt

#### Byggnadsteknik m.m.

Byggnadsteknik är allt från grundläggning till vattenkranar

Byggnaders tekniska egenskaper regleras i BVL med förordning och andra föreskrifter. Byggherren ansvarar för att rätt konstruktion väljs. I vissa sammanhang kan dock bestämda krav, t.ex. avseende bullerdämpning eller grundläggning, vara en förutsättning för att bebyggelse alls skall få komma till stånd. Hit hör också teknik för hushållning med energi och vatten. I byggprocessen bevakas att bestämmelser med byggnadstekniska krav efterlevs.

prop  
s 579

prop  
1993/94:178

Beteckningar föreslås vara lilla "b" kompletterat med index eller figursymboler ritade över den användnings- eller egenskapsgräns som berörs. Se även "*Vatten i detaljplan*" (Boverket 1995).

#### Exempel

b<sub>1</sub> Grundläggning endast på pålar till fast botten

b<sub>2</sub> Dagvatten skall infiltreras

b<sub>3</sub> Endast snålspolande armatur får installeras

b<sub>4</sub> Fönster får anordnas i brandmur

b<sub>5</sub> Fasaden skall dämpa minst ... dB(A)



Största djup i meter för dränerande ingrepp



Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp



Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet

#### Krav vid ändring

För andra ändringar av befintliga hus än tillbyggnader får i planbestämmelser medges lägre krav beträffande byggnaders tillgänglighet

BVF 17

m.m. Detta gäller under förutsättning att bebyggelsen inom området ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper. (Se även sid 118).

Dessa bestämmelser föreslås betecknade med lilla "o" kompletterat med index.

o<sub>1</sub> Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjäna mindre än ... m<sup>2</sup> bruksarea

### Bebyggelse, trädgårdsanläggningar m.m. av särskilt värde (skydd)

#### Skyddsbestämmelser, rivningsförbud

*Skyddsbestämmelser och rivningsförbud* får utfärdas för byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. *Skyddsbestämmelser* får också utfärdas för *tomter och allmänna platser*, vars trädgårds- eller gårdsanläggningar, respektive park- eller torganläggningar från samma aspekter är särskilt värdefulla. Bestämmelserna får omfatta interiörer och byggnadsdetaljer såväl som viktig växtlighet och konstarbeten. Där så är motiverat kan kraven gälla även visst arbetsförfarande vid underhållsåtgärder på byggnader och anläggningar samt viss skötsel av vegetation. Bestämmelser om skydd för allmänna platser hänförs till utformning av allmänna platser, se sid 96.

PBL 3:12,  
5:7 1 st 4  
prop  
1994/95:230  
s 79 ff

Med skyddsbestämmelser avses regler som föreskriver att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att de skall underhållas på visst sätt. För att öka säkerheten i skyddet bör de kombineras med lovplikt för kritiska åtgärder samt rivningsförbud. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan leda till ersättning, om fastighetsägaren härigenom orsakas en ekonomisk skada över en viss gräns. Se även sid 134 beträffande rättsverkningar. Innan planen antas kan kommunen träffa avtal om ersättningsvillkoren, som kan bli gällande även mot ny ägare.

#### Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde

Den bestämmelse om markanvändning, som betecknas "Q" och som tidigare benämnts "Kulturresevat", bör fortsättningsvis benämnas "*Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde*" (Orsaken är att begreppet kulturresevat används i 7 kap. 9 § MB med en annan definition). Innebörden av "Q" är att marken får användas endast för befintlig, värdefull bebyggelse, men att användningen av byggnaderna är helt fri till bostäder, kontor, handel, värdshus etc. med den begränsningen, att användningen inte får motverka syftet att bevara byggnaderna som sådana och att det inte får uppkomma betydande olägenheter för omgivningen. Bestämmelsen innebär inte automatiskt ett rivningsförbud, men rivning kan ändå komma att vägras med stöd av 8 kap. 16 § PBL. (Rivningslov kan vägras utan särskilt planstöd med hänsyn till byggnadens eller bebyggelsens värde eller

till bostadsförsörjningen). Om ett absolut rivningsförbud skall gälla behöver en bestämmelse om rivningsförbud, betecknad ”*q + index*”, läggas till. Om vegetation avses att skyddas måste också det regleras med uttrycklig bestämmelse.

Om avsikten är att en byggnad endast får användas för ett visst ändamål, vilket torde vara den vanligaste situationen, bör i stället motsvarande användningsbestämmelse kompletteras med lämplig skyddsbestämmelse, t.ex. ”*B q<sub>1</sub>*” = Bostäder / byggnaden får inte rivas. Ett område dit man flyttat kulturhistoriskt intressanta hus för att bilda t.ex. ett hembygdsmuseum bör betecknas med ”*R*” = Kultur.

#### Tolka innebörden

En planbestämmelse bör inte upprepa lagtext utan, med detaljering efter behov, tolka lagens konkreta innebörd för det enskilda objektet. Beteckningarna ”*Q*”, och ”*q*” bör förbehållas områden eller byggnader som är särskilt värdefulla, och som därför enligt 3 kap. 12 § PBL 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 (klagorätten är beskuren). Om planbestämmelse saknas eller den är diffus avgörs det helt i bygglovsprocessen, vilka krav som kan ställas på byggnaden ifråga.

#### Ange rubrik

Beteckningen för värdefull miljö föreslås vara ”*q*” samt för rivningsförbud och skyddsbestämmelser ”*q*” kompletterat med index. Detta gäller både för kvartersmark (byggnader och trädgårdsanläggningar) och allmän plats (gator, torg och parker). Bestämmelserna skall redovisas under rubriken ”*Skyddsbestämmelser*”. Bestämmelser om skydd för allmänna platser redovisas lämpligen under utformning av allmän plats.

#### Skyddsbestämmelser

- q* Särskilt värdefull bebyggelse (som avses i 3 kap. 12 § PBL)
- q<sub>1</sub>* Byggnaden får inte rivas
- q<sub>2</sub>* Befintliga ... (detaljer) skall bevaras
- q<sub>3</sub>* Ursprunglig arbetsteknik skall användas vid ...
- q<sub>4</sub>* Växtligheten skall bevaras och skötas enligt skötselplanen i planbeskrivningens avsnitt ...

Beträffande särskilt värdefulla byggnader kan förvanskningsskyddet/varsamhetskravet i vissa fall innebära att andra allmänna intressen, t.ex. de tekniska egenskapskraven inte kan tillgodoses fullt ut. Det gäller således endast för sådana särskilt värdefulla byggnader. Bestämmelserna bör i normalfallet utformas på sådant sätt att de lämnar ett utrymme för olika sätt att beakta de utpekade kvalitetsegenskaperna, och bör sålunda inte formuleras tvingande till en entydig åtgärd.



<b>Varsamhetsbestämmelser</b>	<p><b>Övrig bebyggelse (varsamhet)</b></p> <p>Eftersom någon ersättning till markägaren inte utgår för varsamhetsbestämmelser, får de inte heller innebära sådan rådighetsinskränkning för honom att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras. Samma krav som kan ställas vid nybyggnad i en viss miljö bör dock kunna hävdas som varsamhet vid ändring.</p> <p><i>Varsamhetsbestämmelser avser att i förväg göra klart vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning av ändringar utifrån reglerna i 3 kap. 10 § PBL. Ändringar skall utföras på sådant sätt att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. (En checklista för analys av byggnaders karaktärsdrag finns på sid 162). Till skillnad mot skyddsbestämmelser föreskriver varsamhetsbestämmelser <i>inte att något skall bevaras, utan tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt skall inriktas på.</i></i></p>	<p><i>PBL 3:10, 5:7 1 st 4 prop 1994/95:230 s 83 ff</i></p>
<b>Referera till bilder</b>	<p>Varsamhetsbestämmelser kan uttryckas verbalt och/eller referera till bilder, ritade på samma handling som plankartan eller infogade i bestämt avsnitt av planbeskrivningen. Regleringstekniken blir naturligen olika beroende på bebyggelsens art, homogenitet och omfattning. Exempelvis kan fotografier av mer speciella byggnader förses med kommentarer ("pratbubblor"). Om karaktärsdrag och värden låter sig fångas i mått, material, färg och liknande preciserbara termer kan samma teknik användas som vid planläggning för nybyggnad.</p>	
<b>Skilj på hänsyn och varsamhet</b>	<p>Tidigare har utformningsbestämmelser ibland formulerats så att samma krav skulle träffa såväl nybyggnader (hänsyn) som befintliga byggnader i området (varsamhet). Även om själva bestämmelserna kan bli likalydande bör dock redovisningen fortsättningsvis ske under skilda bokstavssymboler och rubriker <i>som tydliggör om bestämmelsen gäller nya byggnader eller befintliga.</i> (Se sid 100). Krav på särskild hänsyn vid nybyggnad är inte ersättningsgrundande.</p>	
<b>Rubrikerna är viktiga</b>	<p>Med hänsyn till skillnaden i ersättningsavseende skall det också <i>uttryckligen av planhandlingarna framgå om en bestämmelse är en skydds- eller en varsamhetsbestämmelse.</i> (Observera att varsamhetsbestämmelser också kan vara ändamålsenliga för reglering av "3:12- bebyggelse"). Här föreslås att varsamhetsbestämmelser knyts till bokstaven "k". Bestämmelserna redovisas under rubriken "<i>Varsamhetsbestämmelser</i>". Se planexempel sid 186.</p>	<p><i>prop 1994/95:230 s 88</i></p>
	<p><b>Varsamhetsbestämmelser</b></p> <p>k<sub>1</sub> De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen, som angivits på illustrationen nedan, skall särskilt beaktas vid ändring</p> <p>k<sub>2</sub> Fasader av trä målas med faluröd slamfärg</p> <p>k<sub>3</sub> Taktäckning skall vara rött lertegel</p>	

### Risk- och störningsskydd

Det är möjligt att för byggnader, anläggningar, områden och verksamheter föreskriva såväl *tekniska skydd* mot störningar och risker som *högsta tillåtna nivå* på störningar. Därmed bestäms direkt eller indirekt hur mycket störningar som får utgå från en viss verksamhet innanför eller utanför planområdesgränsen. Ägarna till de verksamheter som blir berörda av sådana begränsningar måste underrättas och höras i planärendet. Se även sid 73 f. Beträffande planläggning av arbetsområden se *Bättre plats för arbete* (Boverket 1995), och *Externt industribuller* (Naturvårdsverkets RR 78:5). ”*Planera för god ljudmiljö*” (Boverket 2000) ger vägledning om beaktande av riktvärden för trafikbuller och skottbuller.

prop s 585 ff

Beteckningarna kan utgöras av lilla ”m” både för bestämmelser till skydd mot störning utifrån (5 kap. 7 § 1 st p 11 PBL) och för bestämmelser med krav på den störande (5 kap. 7 § 1 st p 4 PBL) kombinerat med index, eller klartext skriven med gemena bostäver.

#### Exempel

plank	Bullerplank skall anordnas till en höjd av ... meter
00 dB(A)	Högsta tillåtna bullernivå (ekvivalent för dygn) från omgivande verksamheter
m <sub>1</sub>	Åtgärder skall vidtas så att besvärande ljus från omgivande verksamheter inte når bostäderna
m <sub>2</sub>	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Buller nivån vid kvartersgränsen får inte överstiga ... dB(A)
m <sub>3</sub>	Byggnad skall utformas och utföras så att naturligt över- svämmande vatten upp till nivån +00 inte skadar byggnaden

### Vad inryms i egenskapsbestämmelserna?

○ *Vindsinredning* är tillåten om inget annat sägs i planen. 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. Observera att enligt 9 § PBF räknas vind som våning om skärningslinjen mellan fasad- och takplan ligger mer än 0,7 m över vindsbjälklaget, om inget annat bestäms t.ex. i planen.

PBF 9

Av utseendeskäl eller insynsskäl kan ibland takkupor behöva regleras. Små enstaka takkupor som sticker upp över det tillåtna takfallet kan ev. anses vara en mindre avvikelse enligt 8 kap. 11 § sista stycket.

○ *Källarinredning* är tillåten. Förbud mot källare eller begränsning av antal källarvåningar eller av källarens användning kan dock införas med planbestämmelse. Om bestämmelser saknas får valfritt antal källarvåningar anläggas (inom medgiven bruttoarea). Observera att

PBF 9

enligt 9 § PBF räknas källare som våning om golvet ovanför ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå, om inget annat bestäms t.ex. i planen.

○ Inredning av *suterrängvåning* är tillåten. Om en eller flera suterrängvåningar skall få finnas utöver angivet högsta våningsantal måste detta framgå av planbestämmelse. Suterrängvåning är en undervåning som är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor och detta till en höjd som överstiger vad som är tillåtet för källare.

Se vidare ”*Boken om lov, tillsyn och kontroll*” (Boverket 1995).

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Välj en rimlig tid för genomförande av planen

Varje detaljplan skall ha en bestämmelse om *genomförandetid*. Det är en administrativ bestämmelse som betecknas med lilla ”a”, kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning. Beteckningen kan också fogas till (ritas jämte) en användningsbeteckning och gäller då hela användningsområdet.

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

Genomförandetiden bör normalt räknas från den dag planen vinner laga kraft. I planförslaget bör inte (med hänsyn till eventuell överprövning) anges den tidpunkt då genomförandetiden löper ut, utan endast en viss tidsrymd. Efter laga kraft kan genomförandetidens början och slut av praktiska skäl noteras i stämpel på plankartan. När det gäller genomförandetider vid ändring av detaljplan, se ”*Ändring av detaljplan*” (Boverket 1991). Se även sid 128 beträffande genomförandetidens rättsverkningar.

Exempel

- |                |  |
|----------------|--|
| a <sub>1</sub> | Genomförandetiden är ... år från den dag planen vinner laga kraft                                  |
| a <sub>2</sub> | Genomförandetiden börjar ... och slutar ... (då genomförandetiden börjar senare än lagakraftdatum) |
| a <sub>3</sub> | Genomförandetiden är ... år från närmsta halvårsskifte efter det att planen vunnit laga kraft      |
| a <sub>4</sub> | Genomförandetiden är förnyad med ... år  |
| a <sub>5</sub> | Genomförandetiden är förlängd med ... år   |

### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Man kan minska eller öka lovplikten och sätta villkor

I en detaljplan får man föra in bestämmelser som ökar eller minskar den generella *lovplikten*. Bestämmelserna kan innehålla *villkor* för att en åtgärd skall vara lovfri, t.ex. att byggnader utformas eller utförs på visst sätt eller enligt viss typritning. Sådan lovfrihet kan tidsbegränsas och *får inte meddelas om lovprövningen behövs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen*. I detaljplanen

PBL 5:7,  
8:5, 8:6,  
8:8, 8:9,  
8:10  
prop  
s 574,  
699-709

får också bestämmas att bygglov inte skall lämnas förrän *viss åtgärd genomförts*. Det senare kan gälla t.ex., att en viss byggnad rivits, att en fastighetsplan vunnit laga kraft eller att en viss anläggning blivit färdig. (Villkoren får dock inte avse en anläggning som kommunen skall vara huvudman för).

PBL 5:8  
prop  
1993/94:178  
s 56 ff

Även denna typ av administrativa bestämmelser betecknas med "a", kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning. Den kan också fogas till användningsbeteckningen och gäller då hela användningsområdet.

#### Exempel

- a<sub>6</sub> Bygglov/Marklov/Rivningslov krävs inte/även för ...
- a<sub>7</sub> Under planens genomförandetid krävs inte bygglov för att uppföra bostadsbyggnader på villkor att ...
- a<sub>8</sub> Bygglov krävs inte för att uppföra kolonistugor som följer kommunens typritning ..., daterad ...
- a<sub>9</sub> Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän:
- (angiven) anläggning etc. kommit till stånd
  - (angiven) byggnad rivits/ändrats/flyttats etc.
  - utfarten ändrats så att ...
  - en fastighetsplan, där gemensamhetsanläggning för ... prövats/vunnit laga kraft etc.

#### Fastighetsägarna kan själva få sköta genomförandet

#### Exploateringssamverkan

Tillstånd till *exploateringssamverkan* betecknas också med "a", kompletterat med index. Om bestämmelsen gäller hela planområdet behövs ingen beteckning.

PBL 5:7  
prop  
s 587-588  
ESL

#### Exempel

- a<sub>10</sub> Exploateringssamverkan får ske inom området.  
Exploaterings beslut skall meddelas före den ...

Tidsrymden får vara högst fem år från att planen vunnit laga kraft.

| I de fall ett beslut redan meddelats om att samverkan får ske, får i den nya detaljplanen (den s.k. samverkansplanen) bestämmas att samverkan *skall* ske.

#### Exempel

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

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

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

Se även sid 143 om exploateringssamverkan.

### Huvudmannaskap för allmänna platser

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

Kommunen skall vara huvudman för allmänna platser inom en detaljplan, om det inte finns särskilda skäl för annat. Kommunalt huvudmannaskap är således huvudregel. Kommunen bör dock kunna avsäga sig ansvaret i områden med t.ex. fritidsbebyggelse (där man före PBL vanligen använt byggnadsplaner).

*PBL 6:26  
prop  
s 656-657*

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

*PBL 5:4  
prop  
s 565-567*

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

*prop  
s 567*

#### Exempel

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Se vidare under Genomförande av detaljplan sid 130 och ”Boken om genomförande” (Lantmäteriverket 1987).

### Verkan på fastighetsplan

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

*PBL 6:11*

#### Exempel

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

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

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

### Vad inryms i de administrativa bestämmelserna?

#### Normalt inga avvikelser

Administrativa bestämmelser är vanligen helt exakta i sin formulering och tolkning. Om genomförandetiden skall börja senare än den tidpunkt då planen vinner laga kraft kan dock en tidigarelagd

byggstart i vissa fall behandlas som mindre avvikelser. Detta kan vara fallet om t.ex. den VA-anläggning, vars sena färdigställande angetts som skäl för genomförandetidens förläggning, i praktiken blir klar tidigare än beräknat.

## Översikt över föreslagna beteckningar

### 1 ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

klartext i versaler	allmän plats
versaler	kvartersmark
W	vatten

### 2 UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

plushöjder	gatu- och markhöjder
r	(radie)
mått	
klartext i gemener	

#### *Mark och vegetation*

n + index	(vegetation)
q + index	(bevarande/skydd/skötsel)

### 3 UTNYTTJANDEGRAD

klartext i gemener	(byggnadssätt)
e + index	(exploatering)

### 4 BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

prickar, kors, ringar	
g	(gemensamhetsanläggning)
l, t, u, x, z	(allmän luftledning, tunnel, underjordisk ledning, gångtrafik, körtrafik)
y	(utfart från angränsande fastighet)

### 5 MARKENS ANORDNANDE

#### *Mark och vegetation*

plushöjder	markhöjder
klartext i gemener	
n + index	(natur)

#### *Skyddsbestämmelser*

q + index	(bevarande/skydd/skötsel)
-----------	---------------------------

#### *Utfart, stängsel*

geometriska symboler

### 6 PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### *Placering*

p + index	(placering)
-----------	-------------

#### *Utformning*

symboler/plushöjder	byggnadshöjder
gradtal	taklutning
romerska siffror	antal våningar
klartext i gemener	byggnadssätt
v + index	(volym)

#### *Utseende*

f + index	(fasad, färg på nya byggnader)
-----------	--------------------------------

*Varsamhetsbestämmelser*

| k + index (beakta karaktärsdrag på befintliga byggnader)

*Byggnadsteknik*

plushöjder  
geometriska symboler  
b + index

*Ändring*

| o + index (ombyggnad = annan ändring än tillbyggnad)

*Skyddsbestämmelser*

q + index (bevarande, underhåll, rivningsförbud)

**7 RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD**

klartext i gemener

m + index (skydd mot störning/risk eller krav på den störande)

**8 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

*Genomförandetid*

a + index

*Ändrad lovplikt*

a + index

*Exploateringssamverkan*

a + index

| Huvudman

| klartext

*Verkan på fastighetsplan*

a + index

Ej använda bokstäver (som står till förfogande om bestämmelser behöver formuleras, som inte faller in under här föreslaget system):

| användning Å, Ä, Ö och egenskaper c, d, h, i, j, å, ä, ö.

För vissa beteckningar har föreslagits en standardformulering av bestämmelsetexten. Detta gäller alla användningskategorier, plushöjder, mått, siffror, vissa symboler och de gemena bokstäverna g, l, q, r, t, u, x, y och z utan index samt i vissa fall a med index. I övrigt kan texterna variera från fall till fall. De exempel som visas i boken är inte knutna till någon viss indexsiffra. Ett index på beteckningsbokstaven markerar att det inte är fråga om någon viss standardbestämelse. Indexsiffrorna blir lättare att se om de placeras ett halvsteg ner, men de kan också placeras på samma höjd. Skiljetecken skall inte användas.

**Förenkla kartbilden**

Om samma svit av bestämmelser inom en kategori, t.ex. om utformning, förekommer på ett flertal ställen på plankartan kan de olika bestämmelserna lämpligen hänföras till *en* bokstavs-beteckning eller annan symbol för att därigenom göra kartbilden enklare.

## Bestämmelesystem för områdesbestämmelser

Se även ”Områdesbestämmelser – en vägledning” (Boverket 1999)

Frågor i översiktsplanen kan ibland behöva regleras

### Tre typer av bestämmelser

Områdesbestämmelser kan användas för att säkerställa syften i översiktsplanen. De bör därför hänvisa till och stödja sig på den samlade planmässiga bedömningen som gjorts i översiktsplanen. Om det syfte som skall säkerställas inte framgår tillräckligt klart av översiktsplanen kan en särskild fördjupning av denna behöva göras samtidigt med områdesbestämmelserna.

PBL 5:16

Vid planföreläggande kan områdesbestämmelser behöva antas i strid mot översiktsplanen för att t.ex. säkerställa ett riksintresse. Översiktsplanen blir då inaktuell i detta avseende och bör då – i omvänd ordning – ändras till överensstämmelse med områdesbestämmelserna. Se även ”Boken om översiktsplan”, del II (Boverket 1996).

PBL 12:6

Områdesbestämmelser kan inte antas för område där detaljplan gäller. Detta innebär att i sådant fall måste detaljplanen upphävas i beslut före antagandet av områdesbestämmelserna. Detaljplanens upphävande bör lämpligen kopplas till lagakraftvinnandet av områdesbestämmelserna. Däremot upphör områdesbestämmelser automatiskt att gälla om detaljplan antas för samma område.

Lagen anger vilka frågor som får regleras

De frågor som kan regleras med områdesbestämmelser är

PBL 5:16

- lovpliktens omfattning,
- grunddragen i användningen av mark och vatten,
- storleken på fritidshus (max) och tomter (min och max),
- byggnaders och tomters placering, utformning, utförande (även med skydds- och varsamhetsbestämmelser),
- lägre krav vid andra ändringar av byggnader än tillbyggnader än som framgår av 14 och 15 §§ BVF (om området ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper),
- användning och utformning av (befintliga) allmänna platser (även med ”skydds”-bestämmelser),
- vegetation samt markytans utformning och höjdläge i områden avsedda för bebyggelse samt i skydds- eller säkerhetsområden,
- skyddsanordningar för att motverka störningar från omgivningen,
- exploateringssamverkan.



**Områdesbestämmelser kan antas för att reglera . . .**

Områdesbestämmelserna är till sitt innehåll i princip av tre huvudtyper, vilka alla kan bli aktuella i samma område.

**. . . mark- och vattenanvändningen**

1. Den *första typen* syftar till att på ett övergripande sätt lägga fast *mark- och vattenanvändningen* och på det sättet hålla öppet för en viss framtida större förändring eller mer permanent skydda/bevara ett visst intresse och då förhindra förändringar. Ett sådant bindande besked kan t.ex. behövas då projekteringstrygghet krävs för en efterföljande planläggning och/eller då det finns ett hot mot markanvändningen i form av ett motstående intresse (t.ex. ett bebyggelsestryck). Bestämmelserna *kan dock inte utformas så att de i sig vare sig tillskapar eller utesluter byggrätt*; det är genom bygglov (eller detaljplan) som frågan om byggrätt avgörs. Skyddsbestämmelser utgör ett undantag härifrån.

**. . . bebyggelsens egenskaper**

*Nya byggnader och andra förändringar* av markens och vattnets användning kan styras med dessa områdesbestämmelser (med avseende på lokalisering m.m.). Frågor i 2 kap. PBL och i 3 och 4 kap. MB avseende den allmänna lämpligheten kan därmed i huvudsak vara utklarade. Detaljplan kan dock senare bli nödvändig för att närmare reglera utformningen av en eventuell ny sammanhållen bebyggelse (2 kap. 4 § PBL). Frågor om bl.a. byggnaders egenskaper kan regleras direkt vid lovprövningen, eller i en eventuell detaljplan, utifrån bestämmelserna i 3 kap. PBL.

2. Den *andra typen* av områdesbestämmelser syftar till att reglera egenskaper hos mindre förändringar i befintlig miljö, t.ex. tillbyggnader, andra ändringar och enstaka nybyggnader. Denna typ av reglering kan vara ett alternativ till detaljplan (även i samlad bebyggelse) och kan t.ex. behövas då samma krav (utifrån ett syfte i översiktsplanen) riktas mot många fastighetsägare och samordnings- eller rättviseskäl talar för en öppen och likformig behandling. Översiktsplanen kan annars många gånger utgöra ett tillräckligt stöd för bygglovsprövningen. För att begränsa storleken på fritidshus, vid långtgående krav på underhåll av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt vid avsteg från vissa tekniska egenskapskrav (17 § BVF) krävs dock alltid ett rättsverkande planbeslut.

Det är i första hand den *pågående markanvändningen*, t.ex. kompletteringsåtgärder på befintliga byggnader, som regleras med denna typ av områdesbestämmelser, och regleringen avser främst frågor i 3 kap. PBL. När det gäller reglering av fritidshus är syftet egentligen att påverka markanvändningen men medlet för att uppnå detta syfte är att reglera storleken på husen. Förändrad markanvändning, t.ex. nya byggnader, får prövas utifrån 2 kap. PBL och översiktsplanen, alternativt områdesbestämmelser, som anger grunddragen i markanvändningen.

Ofta är en fördjupning av översiktsplanen nödvändig för en närmare utredning av den befintliga bebyggelsens egenskaper och förutsättningarna för den avsedda regleringen.

**. . . administrativa frågor**

3. Den *tredje typen* av områdesbestämmelser är av *administrativ* karaktär och kan antas för att reglera lovpliktens omfattning eller tillåta exploateringsövervakning. En utökning av lovplikten kan behövas t.ex. för att man skall kunna förhandspröva åtgärder med avseende på markanvändning eller egenskaper. Det översiktliga planunderlagets innehåll och omfattning blir beroende av vilken typ av intresse som skall bevakas och vilka åtgärder som skall prövas.

**Frågor som kan regleras med områdesbestämmelser**

Områdesbestämmelser om *användningen* kan antas t.ex.

- för att reservera mark för en framtida väg,
- för att reservera ett vattenområde för en mussel- eller fiskodling,
- för att skydda en viss kulturmiljö eller landskapsbild mot visuellt störande förändringar (betr. vegetation se sid 110),
- för att med hänsyn till hälsa och säkerhet motverka bebyggelse och liknande nära störande eller riskfylld verksamhet (skyddsområden),
- för att reservera mark för skyddsanordningar.

Områdesbestämmelser om *egenskaper* kan antas t.ex.

- för att motverka permanentbosättning i fritidshus,
- för att reglera tillbyggnader och andra ändringar samt nya byggnader i en värdefull miljö,
- för att reglera underhållsåtgärder på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse,
- för att reglera bevarande och skötsel av särskilt värdefulla tomter och parker,
- för att reglera hur hisskravet skall tillämpas vid andra ändringar än tillbyggnad,
- för att reglera vegetation och markyta nära störande eller riskabel verksamhet,
- för att tillvarata vegetation och andra naturvärden av betydelse för ett exploateringsområdes funktion.

Områdesbestämmelser av *administrativ* typ kan antas t.ex.

- för att i en värdefull miljö utvidga lovplikten till att omfatta fasadåtgärder och rivning (samt utanför samlad bebyggelse även mindre tillbyggnader och komplementbyggnader),
- för att utvidga lovplikten till att omfatta underhållsåtgärder på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse,
- för att utvidga lovplikten till att omfatta grundvattentäkter vid problem med vattenförsörjningen,
- för att utvidga lovplikten till att omfatta ekonomibyggnader för jordbrukets m.m. behov i ett känsligt landskap eller nära tätbebyggelse eller för att kunna reservera marken för annat ändamål,
- för att befria från lovplikt i industriområden eller i andra områden där några allmänna eller enskilda intressen inte behöver bevakas,
- för att medge exploateringssamverkan.

**Områdesbestämmelserna är färre och enklare än detaljplanebestämmelserna**

Områdesbestämmelser för ett område bör vara både färre och enklare än detaljplanebestämmelser. Det finns inga obligatoriska områdesbestämmelser. Ofta kommer samma områdesbestämmelser att gälla för hela bestämelseområdet och några särskilda beteckningar kommer då inte att behövas. I de fall beteckningar behövs föreslås att analoga beteckningar som för detaljplan används. När områdesbestämmelser redovisas i planhandlingar föreslås att det sker i den ordning som följer nedan.

### Bestämmelsernas innehåll

**Grunddragen i mark- och vattenanvändningen får bestämmas**

I områdesbestämmelser får användningen anges i så grova termer som bebyggelse, fritidsanläggning, kommunikationsled och liknande. Vid behov kan användningen också preciseras till bostäder, service, energianläggning, båthamn etc. Man kan också ange att viss mark skall utgöra skydds- eller säkerhetsområde. Det bör dock råda en betydande säkerhet om att marken verkligen behöver tas i anspråk innan man lägger ut områdesbestämmelser för att reglera mark- och vattenanvändningen och också ett klart behov av att få ett bindande beslut i frågan.

*prop s 604*

*prop s 529*

*prop s 604*

*prop s 183*

**Ny allmän plats får inte anges, men däremot (ny) kommunikationsled**

Med områdesbestämmelser får man inte avgränsa någon ny *allmän plats* eller något nytt *allmänt ändamål*. Det skulle, enligt PBL-propositionen, innebära ett alltför stort intrång för den enskilde fastighetsägaren eftersom han inte har rätten att kräva inlösen.

*prop s 604*

När det däremot gäller *reservat för kommunikationsled* eller liknande finns inte motsvarande formella hinder. De skäl som anförts mot att

anta områdesbestämmelser för allmän plats behöver dock beaktas även här. Områdesbestämmelser för kommunikationsled och liknande bör därför inte utan markägarens samtycke läggas ut över befintliga byggnader då det står klart att marken kommer att tas i anspråk i samband med ett genomförande. En sådan situation kan t.ex. uppstå om anläggningen i områdesbestämmelser preciseras på ett entydigt sätt när det gäller läge och markåtgång. De bör då endast omfatta obebyggda delar av fastigheter och kunna antas för att så långt möjligt förhindra ny bebyggelse. Antas områdesbestämmelser för att hålla öppet för en mer osäker sträckning eller för flera alternativa sträckningar bör bestämmelserna kunna omfatta även befintliga byggnader. En vägning mellan allmänna och enskilda intressen måste givetvis ske på vanligt sätt, men i dessa situationer är det inte lika självklart att fastighetsägaren drabbas för hårt. Han har alltid rätt till kompletteringsåtgärder på sin fastighet även om de skulle innebära förlängd brukstid och högre ersättning vid en eventuell kommande inlösen. När det blir dags för en utbyggnad av anläggningen, tar andra lagar över, t.ex. väglagen, lagen om byggande av järnväg, ledningsrättslagen etc., och reglerar inlösen och ersättning. Även detaljplan kan då vara ändamålsenlig för en snabb markåtkomst.

PBL 1:5

#### Skydds- och säkerhetsområden kan läggas ut . . .

*Skydds- och säkerhetsområden* kan läggas ut i områdesbestämmelser, antingen ingående i eller som komplement till områdesbestämmelser för kommunikationsled, industriområde och liknande eller för att motverka att bebyggelse kommer för nära en viss befintlig störande anläggning. Att ett markområde anges som skydds- eller säkerhetsområde innebär att frågan om nya byggnader kan prövas restriktivt. På så sätt kan man undvika ett ingripande i efterhand med stöd av t.ex. 9 kap. MB. För eventuell befintlig bebyggelse avgörs ersättnings- och inlösenfrågor i samband med prövningen av den störande verksamheten.

#### . . . men ej områden för friluftsliv

Kommunen får *inte* genom områdesbestämmelser avsätta *områden för friluftsliv* eller områden med skydd för särskilda naturvärden. Man måste då istället använda sig av 7 kap. MB och förordna om t.ex. *natur- eller kulturresevat*. Även för *vattenområden* gäller att naturvårdsfrågor regleras genom 7 kap. MB.

prop  
s 105-106

I de fall områdesbestämmelser för att trygga ett intresse enligt 3 eller 4 kap. MB, (t.ex. en kommunikationsled, kulturbygd eller rennäring) skulle innebära inskränkningar för skogsbruket eller någon annan markanvändning, får inskränkningarna inte bli så ingripande att pågående markanvändning avsevärt försvåras på den del av fastigheten som berörs. Kvalifikationsnivån blir således densamma som gäller för motsvarande inskränkningar enligt 7 kap. MB.

### Bestämmelserna formuleras mjukare än detaljplanebestämmelserna

## Formulering av bestämmelserna

Områdesbestämmelser ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt utan antas främst för att förhindra sådana åtgärder som omöjliggör eller försvårar att marken och vattnet används på avsett sätt vid en senare tidpunkt, alternativt som skadar eller stör ett intresse eller en verksamhet som redan finns. Med områdesbestämmelser *kan man inte kategoriskt förbjuda* nya byggnader eller andra förändringar. Vanligtvis handlar det om att styra lokaliseringen med hänsyn till planintresset. Om bestämmelserna syftar till att skapa ett reservat måste ofta ytterligare prövning av den slutliga markanvändningen ske i detaljplan eller enligt någon speciallag. Det finns sålunda ett utrymme för individuella bedömningar av uppkommande bygglovpropåer. Bestämmelserna bör därför formuleras på ett annorlunda sätt än i detaljplaner, förslagsvis enligt följande:

- ❖ Området skall reserveras för en framtida ... Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av en sådan ...
- ❖ Området utgör en värdefull/har betydelse för ... Åtgärder får inte vidtas som kan skada/försvåra miljön/näringens bedrivande

Översiktsplanen innehåller normalt en närmare beskrivning av ändamålet och vissa rekommendationer om hur intresset kan säkerställas. Av bestämmelserna bör alltid framgå om markanvändningen avser en *förändring* eller ett *bevarande*.

*Skydds- och säkerhetsområden* är inga självständiga ändamål utan endast inskränkningar i möjligheterna till annan användning. Ofta ingår vissa skyddszoner i de verksamhetsområden varifrån störningar eller risker emanerar. Därutöver kan det dock behövas viss kontroll av ny bebyggelse m.m. i angränsande områden. Lika litet som någon ny byggrätt kan tillskapas genom områdesbestämmelser kan emellertid, som ovan sagts, något formellt nybyggnadsförbud åstadkommas.

PBL 5:16  
1 st 2 och 6

PBL 14:8  
1 st 4

Att ”skyddsområde” bestäms som huvuddrag i markanvändningen ändrar inte principen att varje begäran om lov till byggnadsåtgärder skall lämplighetsprövas individuellt. Ägare till skyddsområden skall inte behöva tåla långtgående inskränkningar i sin förfoganderätt över marken utan att ersättning eller inlösen aktualiseras. Bygglovsplikt för t.ex. jordbrukets ekonomibyggnader och/eller marklovsplikt kan däremot behöva införas så att åtgärderna kan förprövas. Bestämmelserna kan få följande lydelse:

- ❖ Området skall utgöra skydds- och säkerhetsområde för ... (viss angiven verksamhet). Åtgärder får inte vidtas som kan medföra olägenheter med hänsyn till hälsa och säkerhet

**Områdesbestämmelser för skyddsanordningar avser främst att avsätta mark för sådana**

### Mark för skyddsanordningar

Skyddsanordningar, t.ex. *bullervallar*, till skydd mot störningar får anges i områdesbestämmelser. Denna möjlighet torde i första hand innebära att ett utrymme på marken avsätts för anordningen men även utformningen och utförandet av skyddet, t.ex. höjd och material, kan anges. Sådana bestämmelser kan komma att läggas ut samtidigt med bestämmelser om markens användning för någon störande eller störningskänslig verksamhet. (Någon högsta störningsnivå får inte bestämmas.) Det finns inga följeregler till områdesbestämmelser som tvingar fram ett genomförande.

Exempel på bestämmelse:

- ❖ Området skall reserveras för bullervall (skyddsplantering, eller liknande). Åtgärder får inte vidtas som förhindrar/försvårar markens användning för sådan skyddsanordning

En särskild beteckning för skyddsanordningen kan ibland behövas (se avsnittet om detaljplan sid 93). I beskrivningen kan man redovisa hur skyddet är tänkt att genomföras.

### Storleken på fritidshus- och tomter

**Storleken på fritidshus kan regleras**

För fritidshus och deras tomter (dvs. fastigheter, arrendetomter eller andra enheter som är avsedda för bebyggelse) får största respektive minsta storlek bestämmas. Vid blandad permanent- och fritidsbebyggelse måste permanentboendet identifieras och undantas. Enligt PBL-propositionen skall ”det avgörande momentet vara vilket ändamål som har angetts i lovet för varje byggnad. Kan inte detta klarläggas får i andra hand byggnadens standard och det faktiska användnings-sättet beaktas vid bedömningen av om det är ett fritidshus eller inte”. Vid bedömningen bör alla beviljade bygglov tillmätas betydelse. En på senare år medgiven större utbyggnad på ett tidigare fritidshus kan innebära att huset bör definieras som permanentbostad. Om man vill klarlägga den faktiska användningen kan, förutom fastighetsägarna själva, flera källor ge information, avseende t.ex. mantalsskrivning, sophämtning eller elabonnemang.

*prop s 184*

Exempel på bestämmelser:

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

De eventuella permanentbostäder och/eller fastigheter i området som ej får omfattas av områdesbestämmelserna måste tydligt redovisas, t.ex. genom markering på kartan och genom att ange dem med fast-

ighetsbeteckning i beskrivningen. Undantagen bör avse geografiskt avgränsade områden. Dessa kan definieras utifrån den fastighetsindelning som gäller när områdesbestämmelserna antas.

**Frågor i 3 kap. PBL kan regleras för befintlig bebyggelse**

### **Placering, utformning och utförande (byggnadsteknik)**

För byggnader, anläggningar och tomter får man bestämma placering, utformning och utförande, dvs. sådana frågor som behandlas i 3 kap. PBL. Det kan gälla t.ex. att reglera utformningen av byggnader i värdefulla miljöer, att reglera byggnaders placering eller utförande med hänsyn till bullerstörningar eller att reglera grundläggning med hänsyn till radonrisker eller grundvattennivåer.

*PBL 3:1  
PBL 3:10  
PBL 3:5*

Såväl hänsyns- och varsamhetsbestämmelser som skyddsbestämmelser och rivningsförbud får införas genom områdesbestämmelser. Skyddsbestämmelser får antas endast för sådan bebyggelse som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk m.m. synpunkt.

*PBL 3:10*

*PBL 3:12*

Bestämmelsemöjligheterna motsvarar helt dem, som gäller för detaljplan.

**Placering av enstaka nya byggnader och tillbyggnader kan anges**

### ***Placering av byggnader m.m. på tomten***

Normalt torde generella bestämmelser om byggnaders, anläggningars eller tomters placering bli vanligast. Något behov av att med punktprickning och liknande styra placeringen finns då inte utan formuleringen blir exempelvis:

- ❖ Byggnader skall placeras i gränsen mot gatan
- ❖ Byggnader skall placeras minst 6,0 meter från gränsen mot gatan och 4,0 meter från gränsen mot granntomten

**. . . liksom utformningen av nya och ändrade byggnader**

### ***Utformning, varsamhet***

Bebyggelsens form och gestalt kan påverkas på flera sätt t.ex. genom att hustyp, husform eller volym anges. Utseendet kan preciseras vid behov, avseende t.ex. fasadmateriell, takmateriell, taklutning, fönsterstorlekar, fönsterplacering, takformer, kulörer etc. Se avsnittet om detaljplan. Bygglovsplikten kan behöva utvidgas till att avse fasadåtgärder och, utanför områden med samlad bebyggelse, till att avse mindre tillbyggnader och komplementbyggnader.

**. . . med beaktande av varsamhetskravet**

Möjligheterna att i områdesbestämmelser tolka varsamhetskravet i 3 kap. 10 § PBL är desamma som med detaljplan. Skilj bestämmelserna för nya byggnader från bestämmelser för ändringsåtgärder. Se sid 100.

*PBL 5:16 p 4  
prop  
1994/95:230  
s 83 ff*

**. . . och utförandet av byggnader**

### ***Utförande (byggnadsteknik)***

Hit hör bl.a. grundläggningsteknik och byggnadsteknik med avseende på hushållning med energi och vatten.

Exempel på formuleringar:

- ❖ Byggnaderna skall med hänsyn till ... grundläggas med ...
- ❖ Fasader mot ...gatan skall förses med särskilt. Ljudisolerande fönster, som ger en bullerreduktion av minst 35 dB(A)

Se även avsnittet om detaljplan.

### Ändring av byggnad

#### Avsteg från BVF

Begreppet ombyggnad har utmönstrats ur plan- och bygglagstiftningen. Allt som inte är nybyggnad eller underhåll är ändring. Ändringen kan vara *tillbyggnad* eller *annan ändring*. I områdesbestämmelser får man medge *lägre krav för annan ändring än tillbyggnad* av befintliga hus i förhållande till vad som gäller för nybyggnad. Denna möjlighet gäller generellt för det som skall tillgodoses enligt 14 och 15 §§ BVF, under förutsättning att bebyggelsen inom området ändå får långsiktigt godtagbara egenskaper.

BVF 17

Bestämmelsen bör formuleras så precist att det går att klarlägga vad som gäller för varje enskild byggnad, t.ex.:

- ❖ Trevåningshus med tre eller flera trapphus behöver vid annan ändring än tillbyggnad inte förses med hiss i mer än två av trapphusen
- ❖ Vindsvåningar behöver ej förses med hiss vid annan ändring än tillbyggnad
- ❖ Vid annan ändring än tillbyggnad behöver ny hiss ej installeras

### Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

#### Bestämmelser kan antas för att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Möjligheterna att utfärda skyddsbestämmelser och rivningsförbud i instituten områdesbestämmelser och detaljplan är identiska.

*Skyddsbestämmelser* syftar till att bevara och skydda befintliga byggnader, anläggningar, tomter eller allmänna platser som är särskilt värdefulla. Det som avses bli bevarat skall anges i bestämmelsen. Hur byggnaden skall underhållas kan också anges. Skyddsbestämmelserna kan avse såväl yttre som inre byggnadsdetaljer jämte planteringar m.m. och såväl lovpliktiga som ej lovpliktiga åtgärder. Bestämmelserna kan gälla t.ex. planlösning, målningar, paneler, taklister, stuckaturer, installationer, fast inredning, arbetsteknik, trädplanteringar, terrasseringsringar, markbeläggning och skötsel. Vid långtgående bestämmelser behövs särskild dokumentation och värdering av de byggnader m.m. som avses skyddade. Detta kan utvecklas i beskrivningen. Lovplikten kan utvidgas till att utöver fasadåtgärder, mindre tillbyggnader och komplementbyggnader även avse vissa preciserade underhållsåtgärder eller vegetationsskötsel.

PBL 3:12,  
5:16, 1 st 4, 5  
prop  
1994/95:230  
s 79 ff  
prop s 581 f



**Rivningsförbud kan införas**

*Rivningsförbud* (och rivningslovsplikt) kan införas för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Såväl skyddsbestämmelser som rivningsförbud kan utlösa krav på ersättning. Se kapitel 5, *Rättsverkningar*.

Ofta är det nödvändigt med särskilda beteckningar vid dessa typer av områdesbestämmelser eftersom det normalt är begränsade objekt i en kulturhistoriskt värdefull miljö som anses så skyddsvärda att skyddsbestämmelser och rivningsförbud behövs. Detta gäller särskilt då skyddet avser även interiörer.

Beteckningen föreslås vara ”q” kompletterat med index. Se avsnittet om detaljplan, sid 102 f.

**Användning och utformning av allmänna platser****Befintlig allmän plats kan regleras**

För befintliga allmänna platser får användningen och utformningen anges i områdesbestämmelser. Bestämmelserna är i första hand tänkta för bevarandeområden, men även i annan befintlig bebyggelse kan de bli tillämpliga, t.ex. i fritidshusområden, där gatu- (väg-) standarden kan behöva fastställas. Skyddsbestämmelsen kan antas analogt med det som gäller för detaljplan. Se sid 95 f.

PBL 3:12

Befintliga allmänna platser kan utgöras av sådana som har blivit utbyggda enligt en äldre avstycknings- eller byggnadsplan, eller en detaljplan som sedan har upphävts. Samma förutsättningar bör också gälla sådana ”allmänna platser” som avgränsats och genomförts med stöd av anläggningslagen eller lagen om enskilda vägar i bebyggelseområden som ej haft detaljplan.

Användning och utformning av *nya väg- och parkområden* kan bara påverkas inom ramen för AL och FBL. Vid behov av styrning måste detaljplan användas. Även större förändringar av allmänna platser kan behöva detaljplaneläggning bl.a. för att de ofta berör många intressenter och för att gatukostnadsreglerna inte gäller utanför detaljplanelagda områden.

Bestämmelser som kan bli aktuella är:

- ❖ Vägutformningen med grusbeläggning och öppna diken skall bibehållas
- ❖ Trädalléerna skall bibehållas

Vägmark och annan berörd allmän plats kan behöva avgränsas genom särskilda gränsbeteckningar eller skraffering.

**Markens anordnande****Vegetation samt markytans utformning och höjdläge får regleras i vissa fall**

Särskilda bestämmelser om *vegetation* och om *markytans utformning* och höjdläge får utfärdas för befintliga och planerade exploateringsområden (inkl. park- och rekreationsområden). Detsamma gäller skyddsområden vid vissa försvarsanläggningar, flygplatser m.m.

(kan berättiga till ersättning). Samtidigt bör då införas marklovsplikt (ofta även bygglovsplikt för ljusanordningar vid skyddsobjekten). Vid behov av skydd för landskapsbilden kan områdesbestämmelser inte användas. Stöd kan då bara hämtas i 7 kap. MB.

Bestämmelser om markens anordnande kan t.ex. vara följande:

- ❖ Träd får inte fällas
- ❖ Vegetationen får inte överstiga (underskrida) en höjd av ... meter
- ❖ Markens höjd får inte ändras
- ❖ Skog får inte planteras

### Förändrad lovplikt

#### Lovplikten kan utvidgas genom områdesbestämmelser

Genom områdesbestämmelser kan lovplikten under vissa villkor utvidgas. *Lovplikt kan införas* för följande åtgärder:

PBL 8:6

- Omfärgning eller annan ändring av byggnadens utseende – dock endast inom områden som utgör en värdefull miljö.
- Mindre tillbyggnader och komplementbyggnader till en- och tvåbostadshus som ej ingår i samlad bebyggelse – dock endast i områden som utgör en värdefull miljö eller inom områden för vilka andra områdesbestämmelser utfärdats. Det senare torde i första hand avse bestämmelser för att begränsa arean på fritidshus. Även andra situationer är dock tänkbara, t.ex. då områdesbestämmelser antas för att reglera ett visst tekniskt utförande med hänsyn till störningar, säkerhet eller dylikt och det finns behov av att kontrollera deras efterlevnad vid bygglovet.
- Ekonomibygnader för jordbruket etc. – om det finns särskilda skäl. Skälen kan exempelvis vara att miljön eller landskapsbilden är värdefull, att en bebyggelse bör skyddas mot störande buller, lukt m.m. eller att området angetts för viss användning och man vill få fullständig kontroll över att bebyggelse inte tillkommer som försvårar den avsedda användningen.
- Underhåll av sådan bebyggelse med särskilt bevarandevärde som avses i 3 kap. 12 § PBL.
- Att anordna eller väsentligt ändra anläggningar för grundvatten-täkter för en- eller tvåbostadsfastigheter eller jordbruksfastigheters husbehovsförbrukning.
- Ljusanordningar i närheten av befintliga och planerade anläggningar för försvaret etc. eller andra anläggningar som behöver ett skydds- eller säkerhetsområde.

PBL 8:6  
prop  
1990/91:146  
s 53 ff

- För att sätta upp eller väsentligt ändra skyltar och ljusanordningar inom områden som utgör värdefull bebyggelsemiljö. *PBL 8:7  
prop  
1990/91:146  
s 60f  
PBL 8:8*
- Rivning – både för bygglovspliktiga och ej bygglovspliktiga byggnader. (Godtagbara skäl för att förhindra rivning är endast att byggnaden har beaktansvärda kulturvärden eller att den behövs för bostadsförsörjningen). *PBL 8:8*
- Schaktning, fyllning, trädfällning eller skogsplantering inom områden som är avsedda för bebyggelse eller inom områden som ligger i närheten av befintliga eller planerade anläggningar för försvaret m.m. eller andra anläggningar som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde. Områden som avses kan vara antingen parkområden inom redan bebyggda områden eller mark som avses bebyggas. Marklovplikt bör införas där skyddsbestämmelser för vegetation skall bevakas. *prop s 605*

Hemliga åtgärder för totalförsvaret får inte göras lovpliktiga. (De prövas av länsstyrelsen).

**Lovplikten kan begränsas genom områdesbestämmelser**

Till skillnad från detaljplan, med vilken alla åtgärder som avses i 8 kap. 1-3 §§ PBL kan lovbefrias, kan med områdesbestämmelser *lovplikt tas bort* endast för följande åtgärder: *PBL 8:5*

- Generell möjlighet att uppföra eller ändra komplementbyggnader.
- Göra mindre tillbyggnader.
- Ändringar av industribyggnader. *prop  
1993/94:178*
- Uppföra fritidsanläggningar, upplag och tunnlar m.m. som anges i 8 kap. 2 § PBL samt ändringar av sådana anläggningar.
- Uppföra mindre/enklare fritidshus och kolonistugor samt ändringar av sådana byggnader.

Lovplikten får inte tas bort om allmänna eller enskilda intressen därigenom åsidosätts. Om frågor som rör olägenheter till följd av störningar, brandsäkerhet, sanitära förhållanden eller dylikt kan behöva prövas, bör lovplikten vara kvar. Inte heller är det lämpligt att ta bort den om bebyggelsen ligger tätt eller om grundförhållandena är besvärliga.

**Lovplikten kan preciseras till åtgärder av viss storlek eller visst utseende**

Bestämmelserna om förändrad lovplikt kan gälla *alla åtgärder* av en viss kategori eller bara vissa *preciserade förändringar*, t.ex. åtgärder av en viss storlek eller form. De skäl som finns för att ändra lovplikten skall anges i planbeskrivningen. *PBL 5:26  
prop  
1993/94:178*

Exempel på bestämmelser:

- ❖ Bygglov krävs inte för kompletteringsåtgärder enligt 8 kap. 13 § PBL
- ❖ Bygglov krävs för alla tillbyggnader
- ❖ Marklov krävs för trädfällning
- ❖ Rivningslov krävs för rivning av såväl bygglovspliktiga som ej bygglovspliktiga byggnader
- ❖ Bygglov krävs med hänsyn till landskapsbilden för uppförande av tornsilos för jordbrukets behov överstigande 00 meter i höjd
- ❖ Bygglov krävs för ekonomibyggnader för jordbrukets behov med större byggnadsarea än 1000 m<sup>2</sup>
- | ❖ Marklov krävs för att fälla träd med större stamdiameter än 0,25 meter, mätt 1,0 meter över mark

### **Exploateringssamverkan**

**Samverkansområde kan avgränsas**

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

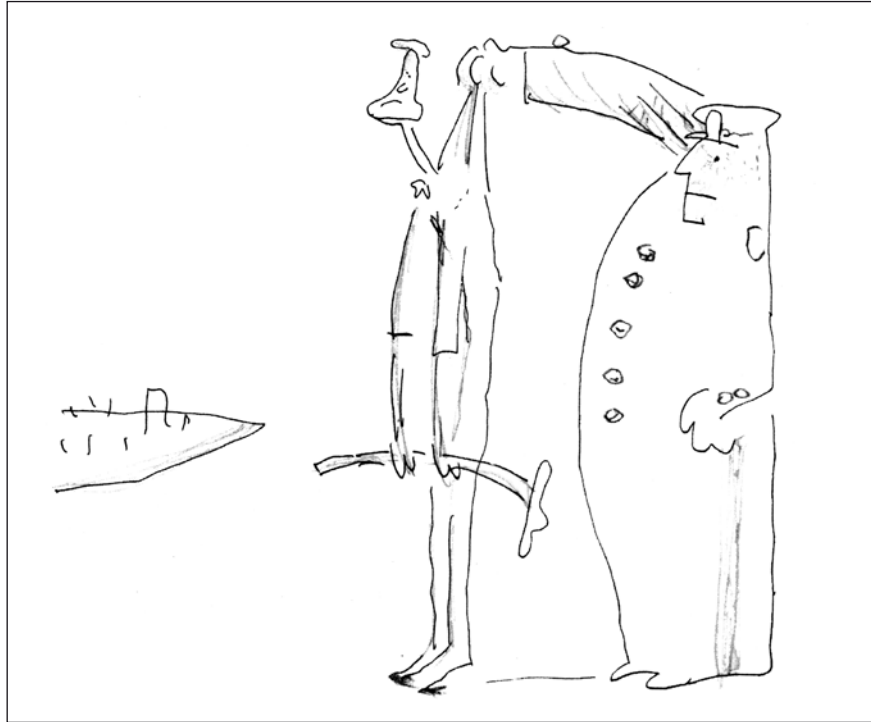
*PBL 6:2*

Bestämmelsen kan formuleras så här:

- ❖ Exploateringssamverkan får ske inom området. Exploateringsbeslut skall meddelas inom ... år efter det att områdesbestämmelserna vunnit laga kraft eller fått förordnande enligt 13 kap. 8 § PBL

Se även kapitel 6, Genomförandemedel.

# 5. Rättsverkningar



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

Både detaljplaner och områdesbestämmelser får rättsverkningar i olika hänseenden. Dessa har betydelse främst för dem som äger eller nyttjar fastigheter inom planområdet och för kommunen. Rättsverkningarna är knutna till området som sådant och fortsätter därför att gälla även om en fastighet byter ägare.

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

Rättsverkningarna inträder i och med att planen respektive områdesbestämmelserna börjar gälla. Detta sker normalt när beslutet om antagande vinner laga kraft. Har en detaljplan eller områdesbestämmelser överklagats kan dock den myndighet som prövar överklagandet (länsstyrelsen eller regeringen) på begäran av kommunen förordna att okontroversiella delar av planen respektive områdesbestämmelserna skall gälla redan innan överklagandet avgjorts.

*PBL 13:8*

De bestämmelser i PBL som anger detaljplanens och områdesbestämmelsernas rättsverkningar finns dels i 8 kap., som handlar om bygglov, rivningslov och marklov, dels i 6 och 14 kap., som handlar om plangenomförande respektive om skyldighet att lösa mark och utge ersättning. Härutöver finns det i ett flertal andra lagar och förordningar bestämmelser om att detaljplaner och områdesbestämmelser har betydelse för tillämpningen av respektive författning.

En *detaljplan* har rättsverkningar beträffande

- lovpliktens omfattning,
- prövningsgrunder för lov,
- icke lovpliktiga åtgärder,
- genomförandet,
- ersättning eller inlösen till följd av skada.

*Områdesbestämmelser* kan ha rättsverkningar beträffande

- lovpliktens omfattning,
- prövningsgrunder för lov,
- icke lovpliktiga åtgärder,
- ersättning eller inlösen till följd av skada.

Genomförandebestämmelser saknas alltså.

**Endast bestämmelser och plankarta har rättsverkan**

Observera att det i båda fallen enbart är själva bestämmelserna samt detaljplanekartan respektive den eventuella karta som visar var områdesbestämmelserna gäller som har rättsverkan. Således saknar t.ex. detaljplanens plan- och genomförandebeskrivningar rättsverkan. De skall enbart förklara planens bakgrund, syften och avsedda genomförande. I den mån man vill att dessa syften och avsikter skall få rättsverkan måste man uttrycka dem som planbestämmelser. Likaså saknar en eventuell beskrivning till områdesbestämmelser bindande verkan. Detsamma gäller den översiktsplan som områdesbestämmelserna grundar sig på.

**Beskrivningar är tolkningsnycklar**

Detta innebär givetvis inte att beskrivningar till en plan saknar betydelse. Angivna syften och kommentarer i en beskrivning bör tvärtom tillmätas stor vikt vid tolkningen av de rättsverkande bestämmelserna, på samma sätt som förarbetena till en lag.

### **Lovprövning, tillsyn och kontroll**

Väsentliga lagändringar som främst berör tillsynen över byggandet trädde i kraft den 1 juli 1995. Lagstiftningen innebär numera att bygglovsprövningen enligt PBL begränsas till att avse endast en prövning av lokaliseringen och den närmare placeringen och utformningen av byggnader m.m. Samtidigt infördes ett nytt och från bygglovsprövningen formellt fristående tillsyns- och kontrollförfarande beträffande de tekniska egenskapskraven på byggnader och andra anläggningar.

*prop*  
1993/94:178

Regelsystemet för lov och övrig tillsyn och kontroll i byggprocessen behandlas närmare i *"Boken om lov, tillsyn och kontroll"* (Boverket 1995). För en fullständigare redovisning av de områden som här fortsättningsvis kommer att beröras hänvisas till nämnda bok.

## Förändringar i lovplikten

<b>Detaljplan utökar bygglovsplikten</b>	<b>... med detaljplan</b>	När en detaljplan börjar gälla utvidgas automatiskt den generella bygglovsplikten i följande avseenden	<i>PBL 8:3</i>
		1. Omfärgning av en byggnad, byte av fasadbeklädnad eller tak-täckningsmaterial samt annan ändring av en byggnad som avsevärt påverkar dess yttre utseende. En- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader får dock fortfarande färgas om utan bygglov om byggnadens karaktär inte ändras väsentligt.	<i>PBL 8:4</i>
		2. Uppsättande eller väsentlig ändring av skyltar och ljusanordningar.	
		3. Uppförande, tillbyggnad eller annan ändring av ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk och därmed jämförlig näring.	
<b>Variationer kan göras genom planbestämmelser</b>		En detaljplan utsläcker eventuella områdesbestämmelser inom planområdet. När detaljplanen börjar att gälla upphör alltså sådana lokala variationer i bygglovsplikten som införts genom områdesbestämmelser. Liknande variationer kan dock införas genom detaljplanen. Bygglovsplikten kan nämligen också varieras genom detaljplanebestämmelser. Det kan gälla såväl minskning som ökning av lovplikten inom hela eller delar av planområdet. Se kapitel 4, <i>Bestämmelser</i> .	<i>PBL 5:35</i>
			<i>PBL 8:5-7</i>
<b>Rivningslov måste normalt sökas inom detaljplan ...</b>		En detaljplan medför också skyldighet att söka <i>rivningslov</i> för rivning av byggnader och delar av byggnader. Genom en planbestämmelse kan dock undantag göras från denna huvudregel. Sådana byggnader som får uppföras utan bygglov, generellt eller på grund av en bestämmelse om detta, får också rivas utan lov om inte planen anger att rivningslov krävs.	<i>PBL 8:8</i>
<b>... och marklov också</b>		Slutligen medför en detaljplan också skyldighet att söka <i>marklov</i> för schaktning och fyllning som medför att höjdläget för tomter och mark för allmän plats avsevärt ändras. Även i detta fall kan undantag göras genom en planbestämmelse. Ett generellt undantag gäller för att höja eller sänka markytan till ett höjdläge som är föreskrivet i planen. Marklovsplikten kan också vidgas genom planbestämmelser till att även omfatta trädfällning och skogsplantering.	<i>PBL 8:9</i>
<b>Områdesbestämmelser ändrar inte automatiskt lovplikten</b>	<b>... med områdesbestämmelser</b>	Införande av områdesbestämmelser förändrar inte automatiskt lovplikten inom området utan de generella reglerna för områden utan detaljplan fortsätter att gälla.	

På samma sätt som en detaljplan kan dock områdesbestämmelser innehålla regler om ökning eller minskning av bygglovspliktens omfattning inom det aktuella området. Likaså kan områdesbestämmelser i vissa fall innehålla regler om skyldighet att söka lov för rivning respektive för schaktning, fyllning, trädfällning eller skogsplantering. Se kapitel 4, *Bestämmelser* samt ”*Boken om lov, tillsyn och kontroll*” (Boverket 1995).

PBL 8:5-9

### Prövningsgrunder för lov

Bestämmelserna om prövningsgrunder för bygglov är uppdelade på två paragrafer, där den ena (8 kap. 11 § PBL) avser områden med detaljplan och den andra (12 §) avser områden där detaljplan saknas. Den väsentligaste skillnaden är följande.

PBL  
8:11-12

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

Ett byggnadsföretag i ett område där *detaljplan saknas* skall lämplighetsprövas både mot 2 kap. PBL och mot eventuella områdesbestämmelser. Genom hänvisningen i 2 kap. 1 § skall även 3 och 4 kap. MB tillämpas vid denna lämplighetsprövning. Hänvisningen i 8 kap. 12 § PBL till detaljplanekravet enligt 5 kap. 1 § PBL gör det vidare möjligt att väga in en tidsaspekt i prövningen, så att lov för ett byggnadsföretag som i och för sig är lämpligt vad gäller lokaliseringen, kan vägras i avvaktan på att kommunen antar en detaljplan för en samlad utbyggnad av området. Kommunen bestämmer med stöd av det kommunala planmonopolet när det skall ske. Se även sid 18.

PBL 8:12

**Finns detaljplan prövas lämpligheten bara mot denna**

Inom ett område med detaljplan sker motsvarande lämplighetsprövning däremot bara mot detaljplanen. Denna förutsätts således ha beaktat alla kraven i 2 kap. PBL och i 3, 4 och 5 kap. MB och även tidsaspekten.

PBL 8:11  
PBL 8:18 a

Ytterligare en skillnad är att man utanför detaljplanelagt område i princip har rätt att utan prövning mot bestämmelserna i 2 kap. PBL och i 3 och 4 kap. MB uppföra komplementbyggnader och göra mindre tillbyggnader på tomter med en- eller tvåbostadshus. Någon sådan generell rätt finns inte inom ett område med detaljplan utan här måste man hålla sig inom den rätt att bygga som planen anger. Planen kan dock innehålla bestämmelser om lovfria åtgärder.

*Rivningslov och marklov* får inte ges i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Om dessa inte ger någon vägledning finns ändå möjlighet att pröva ärendet med hänsyn till förhållandena i det enskilda fallet. En detaljplan behöver således inte innehålla en uttömmande reglering av dessa frågor.

PBL  
8:16-18

**Lov med villkor**

Om kommunen beslutat om antagande, ändring eller upphävande av detaljplan, områdesbestämmelser eller fastighetsplan kan bygglov, rivningslov eller marklov lämnas med villkor att planbeslutet vinner laga kraft. Av beslutet skall alltid särskilt framgå att åtgärden inte får

PBL 8:18 a  
prop  
1990/91:146  
s 51 f, 85



påbörjas innan så skett. Med detta förfarande kan vinnas tid, främst genom att eventuella överklagande av planbeslut och lovbeslut då kan behandlas parallellt.

## Detaljplan

Bygglov får inte ges för en åtgärd som strider mot en detaljplan. Å andra sidan skall lov ges för en åtgärd som stämmer överens med planen, om inte heller något av vissa andra hinder föreligger. (Se även prop. 1989/90:37 sid 28 om ingripanden mot olovlig kontorisering, m.m.)

PBL 5:36

### Planen har ett tolkningsutrymme

Det ligger i sakens natur att det finns ett visst tolkningsutrymme med beaktande av plankartans noggrannhet och planlinjernas utformning. Även när det gäller planbestämmelsernas innebörd kan det finnas utrymme för olika tolkningar. Planbeskrivningen kan som ovan nämnts ge vägledning, särskilt om det är fråga om en bestämmelse som är utformad för en speciell situation. När det gäller vanliga bestämmelser med standardformulering finns i allmänhet också en praxis att lita till. Se även kapitel 4, *Bestämmelser*.

prop  
s 710

### Man kan medge mindre avvikelser om de stämmer med planens syfte

Direkta avvikelser från detaljplanen ryms inte i den rätt till bygglov som sökanden har. Byggnadsnämnden får dock medge *mindre avvikelser som är förenliga med planens syfte*. I PBL-propositionen anges några exempel på mindre avvikelser. I prop. 1989/90:37 ges ytterligare bedömningsgrunder för begreppet ”mindre avvikelse”. Regeln om mindre avvikelse är knappast tillämplig om någon vill använda en hel fastighet för ett helt annat ändamål än som var avsett i planen eller om avvikelsen innebär ökad exploatering av någon betydelse. Praxis utvecklas genom Regeringsrättens domar i mål där sökande eller grannar överklagat byggnadsnämndens beslut.

prop  
s 741  
prop  
1989/90:37  
s 51 ff

En mindre avvikelse måste med tanke på bl.a. medborgarinflytandet vara förenlig med planens syfte. Syftet skall framgå av planbeskrivningen. I en känslig miljö kan även mycket små avsteg rörande placering och utformning vara otillåtna därför att de strider mot syftet med planen. Har man å andra sidan i planbeskrivningen utvecklat att man ser positivt på vissa t.ex. bostadsanknutna verksamheter bör detta kunna utgöra ett underlag för att tillåta sådana, även om de inte är renodlade bostadskomplement som ryms inom bostadsändamålet. En förutsättning är att de inte innebär någon större omgivningspåverkan.

prop  
s 713

### Tillfälligt lov kan beviljas

När detaljplaner innehåller bestämmelser om tillfällig användning av mark eller byggnader har fastighetsägarna rätt att få bygglov för tillfälliga åtgärder. Även utan sådan planbestämmelse kan byggnadsnämnden ge lov för tillfälliga åtgärder om hinder mot permanent lov föreligger, men det är då ingen rättighet för sökanden. Se ”*Boken om lov, tillsyn och kontroll*” (Boverket 1995). Nämndens beslut kan dock överklagas.

PBL 8:14

**Bygglov får inte lämnas före genomförandetiden**

Om genomförandetiden för en detaljplan börjar löpa senare än då planen vinner laga kraft får bygglov inte lämnas före genomförandetidens början. Däremot påverkar genomförandetidens slut inte förutsättningarna för lov utan *planen fortsätter att gälla* tills den ersätts eller upphävs.

PBL 8:11

**Byggnader som strider mot planen får upprustas**

Befintliga byggnader inom ett område med detaljplan kan underhållas och upprustas även om de i ett eller flera hänseenden strider mot planen. Sådana åtgärder som i sig själva strider mot planen och som alltså medför att en byggnad kommer att strida mot planen även i andra hänseenden än förut får dock inte vidtas. Inte heller får en planstridig byggnad byggas till även om den tillbyggda delen i och för sig inte strider mot planen. Det förhållandet att det på fastigheten finns någon annan byggnad eller annan anläggning som strider mot planen utgör däremot inget hinder mot bygglov. Planen kan dock innehålla en bestämmelse med villkor om att vissa åtgärder skall vidtas innan bygglov ges, t.ex. att en utfart skall ändras.

PBL 5:8  
PBL 17:18 a  
prop  
1989/90:37  
s 51 ff

Om en byggnad eller en fastighet kommit att strida mot planen genom en mindre avvikelse eller i vissa fall genom en dispens enligt äldre lagstiftning uppstår inte alltid hinder mot nya bygglov. *Byggnadsnämnden har att pröva om dispensen kan likställas med mindre avvikelse* och i så fall förklara detta vid bygglovet.

**Områdesbestämmelser****Områdesbestämmelser är bindande vid lovprövning**

Bygglov får inte ges för åtgärder som strider mot områdesbestämmelser. Som nämnts är dock överensstämmelse med områdesbestämmelserna inte en tillräcklig förutsättning för att lov skall beviljas. Åtgärderna måste också uppfylla kraven i 2 kap. PBL och de får inte vara av den karaktären att de kräver detaljplan.

Det får förutsättas att byggnadsnämnden inte vid lovprövningen ställer strängare krav i en fråga som är reglerad genom områdesbestämmelser än vad som anges där. Om t.ex. kommunen har antagit områdesbestämmelser som anger att fritidshus inom ett område på grund av risken för helårsbosättning inte får överstiga 60 m<sup>2</sup> byggnadsarea, så kan inte byggnadsnämnden med hänvisning till 2 kap. PBL vägra lov till ett sådant hus med hänvisning till att permanentbosättning har skett även i hus i området som är mindre än 60 m<sup>2</sup>.

**Mindre avvikelser får medges . . .**

Vad som i förgående avsnitt har sagts om tolkningsutrymme och mindre avvikelser i fråga om detaljplaner gäller på samma sätt beträffande områdesbestämmelser. Det bör observeras att bestämmelsernas syfte, som alltså inte får frångås, normalt kommer till uttryck i översiktsplanen.

**. . . liksom tillfälliga åtgärder**

Bygglov får också ges till tillfälliga åtgärder som strider mot områdesbestämmelser. Till skillnad från detaljplaner kan dock områdesbestämmelser inte innehålla bestämmelser som medför att en sökande har rätt att få bygglov för en tillfällig åtgärd.

**Kompletteringsåtgärder hindras bara i vissa fall**

Kompletteringsåtgärder till en- och tvåbostadshus och sådana åtgärder beträffande andra byggnader som är undantagna från en planmässig prövning hindras i princip inte heller av områdesbestämmelser. Bestämmelser om placering, utformning och utförande av byggnader och andra anläggningar, däribland även bestämmelser om ändring, skyddsbestämmelser och rivningsförbud, skall dock alltid beaktas. Detsamma gäller bestämmelser om största tillåtna byggnads- eller bruksarea för fritidshus och storleken på tomter till sådana hus.

PBL 8:4

**Åtgärder som inte kräver lov****Regler i PBL****Lovfria åtgärder får inte strida mot dp eller ob**

Åtgärder som inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov skall ändå utföras så att de inte strider mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Detta gäller dock inte s.k. friggebodar och skärmtak m.m. som är generellt undantagna från bygglovsplikt. De får alltså utföras oavsett vad som anges i gamla eller nya planbestämmelser, inklusive de övergångsvis gällande placeringsreglerna i 39 § BS.

PBL 5:36  
BoU:1  
s 163f

PBL 17:4 3 st

När en tomt ställs i ordning i samband med att den bebyggs måste också eventuella planbestämmelser om plantering, stängsel m.m. beaktas. Allmänna platser skall också utföras i överensstämmelse med planen. Det har förutsatts att de ansvariga offentliga organen iakttar detta utan att någon tillståndsplikt föreligger.

prop s 632f,  
658

Om en lovfri åtgärd utförs i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser skall byggnadsnämnden ingripa enligt bestämmelserna i 10 kap. PBL med föreläggande om rättelse eller begäran om handräckning. Observera dock att *endast de anläggningar som är angivna i 8 kap. PBL* kan angripas den vägen. (Se RÅ 1993 ref. 2 ang. en brygga). Om anläggningen prövas enligt speciallagstiftning (se nedan) kan däremot den prövningen vara bunden av planbestämmelserna.

**Regler i andra lagar****Beslut enligt speciallagar är bundna av dp och ob**

Åtskilliga andra lagar än PBL innehåller bestämmelser om att beslut inte får fattas i strid mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Så är t.ex. fallet med anläggningslagen, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen, miljöbalken, väglagen och lagen om byggande av järnväg. Det är beslutsmyndigheten enligt respektive lag som prövar frågan om planöverensstämmelse. Därvid kan myndigheten också,

AL 9,  
FBL 3:2,  
LL 8,  
MB 16:4,  
VägL 14,  
JvL 1:5

på samma sätt som byggnadsnämnden i bygglovsärenden, medge mindre avvikelser som är förenliga med syftet med detaljplanen respektive områdesbestämmelserna. Kommunen har rätt att överklaga beslutet.

En annan typ av samband mellan detaljplaner och annan lagstiftning består i att det finns bestämmelser som gäller automatiskt inom detaljplanlagda områden. I vissa fall går det att utsträcka bestämmelsernas räckvidd genom kommunala beslut medan det i andra fall saknas en sådan möjlighet.

Ett exempel finns i lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (va-lagen). Enligt denna får huvudmannen ta ut avgifter för en obebyggd tomt inom en detaljplan som om tomten var bebyggd enligt planen.

Ett annat exempel är ordningslagens krav på tillstånd av polismyndigheten för sprängning m.m. och på förhandsanmälan av offentliga tillställningar inom detaljplanlagda områden. I ordningslagen finns det också bestämmelser om renhållning och om upplåtelse av *offentliga platser*. Begreppet avser förutom allmän plats enligt PBL, även annan plats som har bestämts i lokala föreskrifter.

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

## Genomförande av detaljplan

För områden med detaljplan finns olika genomföranderegler för allmänna platser och för kvartermark för allmänt respektive enskilt ändamål. Avgörande betydelse är också om kommunen är huvudman för allmänna platser eller ej. Se även sid 107.

### Allmänna platser

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

Särskilda regler finns om inlösen av mark, utbyggnad och underhåll. PBL reglerar i huvudsak bara kommunens rättigheter och skyldigheter i sammanhanget. För anläggningssamfälligheter finns bestämmelser i anläggningssamfällighetslagen samt lagen om förvaltning av samfälligheter. Väghållaransvaret för allmän väg regleras i väglagen.

PBL 5:4  
PBL 6:26

Allmänna platser skall ha en huvudman

Som huvudman har kommunen rätt och skyldighet att lösa in mark . . .

### Inlösen

Om *kommunen är huvudman* har den rätt att när så behövs lösa den mark som ej är avsedd för enskilt bebyggande. Kommunen har också skyldighet att lösa in marken om fastighetsägaren begär det. Länsstyrelsen kan på ansökan av kommunen förordna att marken skall överlåtas till kommunen utan ersättning, om det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens ägare kan väntas få av planen och till övriga omständigheter, framför allt värdet av den mark som skall överlåtas.

PBL 6:17

PBL 14:1

PBL 6:17

Om *kommunen inte är huvudman* är den samfällighet som finns eller skall bildas för ändamålet skyldig att förvärva mark för allmän plats med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det. Samfälligheten bestämmer vilken rätt som skall förvärfvas. För allmänna vägar är det, som ovan nämnts, vanligen staten som ”väghållare” som har denna skyldighet.

PBL 14:1

Också när kommunen inte är huvudman kan länsstyrelsen under ovan angivna förutsättningar förordna att mark för allmän plats skall upplåtas till väghållaren utan ersättning. Även utan sådant förordnande skall en markägare upplåta obebyggd mark för allmän plats om det behövs för att kvartermark som tillhörde honom när planen antogs skall kunna användas för avsett ändamål. Köpare av tomter skall alltså inte behöva betala extra för att få ta vägområden i anspråk på säljarens mark.

PBL 6:19

PBL 6:18

. . . och skyldigheter att ställa i ordning allmänna platser

### Utbyggnad

Om *kommunen är huvudman* skall den ställa i ordning allmänna platser efter hand som bebyggelsen färdigställs. Med ”ställa i ordning” menas att marken skall gå att använda för sitt ändamål.

PBL 6:26

Före genomförandetidens utgång skall platserna upplåtas till allmänt begagnande och då vara helt färdigställda enligt planen och ortens sed. Om bebyggelsen då inte är uppförd kan även i ordningställandet av de allmänna platserna anstå.

PBL  
6:26-27

I de fall *staten* är väghållare för allmänna vägar inom ett område med kommunalt huvudmannaskap tar staten över kommunens ansvar för utbyggnaden av dessa vägar.

PBL 6:29

Den fastighetsägare som vill bygga innan gata och avloppsledning hunnit ställas i ordning får ordna utfart och avloppsanordning på egen bekostnad. Han slipper betala ersättning för marken om anordningarna görs på kommunens mark för allmän plats.

PBL 6:28

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

### Underhåll

. . . samt svara för underhållet

*Kommunen* skall svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för. Den skyldigheten består även om detaljplanen för området upphävs. Om staten är väghållare svarar staten också för underhållet av allmänna vägar enligt föreskrifterna i väglagen.

PBL 6:30

Bestämmelser om underhåll av allmänna platser *när kommunen inte är huvudman* finns inte i PBL. Där görs bara en hänvisning till anläggningslagen.

### Mark för annat än enskilt bebyggande

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

Den mark som avses här betecknas i denna skrift ”Kvartersmark för allmänt ändamål”. Sådan mark kan användas för all verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun) men inte för offentligägda bolags, stiftelsers m.fl. verksamhet. (obs. att kyrkan fr.o.m. den 1 jan 2000 är skild från staten). Hit hör sålunda allt från avloppsreningsverk och kriminalvårdsanstalter till daghem och kaserner. Kommunen har rätt att lösa in sådan kvartersmark (och även vattenområden) om områdets avsedda användning inte ”ändå kan anses säkerställd”. Besväras marken av särskild rätt (t.ex. servitut, nyttjanderätt) får också den lösas. Om fastighetsägaren själv har vilja och förmåga att iordningställa och använda området enligt planen, t.ex. för någon sportaktivitet, men kommunen ändå vill lösa marken får tvisten avgöras i domstol.

PBL 6:17

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

PBL 14:1

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

PBL 14:1

<b>Kvartersmark som inte har bebyggt kan lösas in efter genomförandetiden</b>	<b>Mark för enskilt bebyggande</b>	<p>Rubricerad mark benämns i denna skrift ”Kvartersmark för enskilt ändamål”. Om sådan mark ännu efter genomförandetidens slut inte blivit bebyggd enligt detaljplanen får den lösas in av kommunen. Detta förutsätter dock att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Talan måste väckas inom tre år från genomförandetidens slut.</p>	<p>PBL 6:24</p> <p>PBL 15:3</p>
<b>u-, x- och z-områden ger lösenplikt</b>	<p>Om kvartersmark (eller vattenområde) för enskilt ändamål enligt en detaljplan också skall användas för allmän trafikankläggning, för gemensam trafikankläggning eller för allmän ledning är huvudmannen för anläggningen skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det. Huvudmannen bestämmer vilken rätt som skall förvärfvas. Någon rätt till förvärv av sådan rätt mot ägarens vilja finns inte reglerad i PBL, utan huvudmannen får utnyttja de möjligheter som står till buds enligt expropriationslagen, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen.</p>	<p>PBL 14:2</p>	
<b>En anläggning som är olämplig för trafiksäkerheten får tas bort</b>	<b>Vissa förelägganden</b>	<p>Inom ett område med detaljplan får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en byggnad eller annan anläggning att ta bort den eller att vidta någon annan åtgärd med den om detta behövs av trafiksäkerhetsskäl på grund av ändrade förhållanden, t.ex. trafiktillväxt efter byggnadens tillkomst. När det gäller byggnader får dock förelägganden meddelas endast om byggnaden kan flyttas utan svårighet eller är av ringa värde. Det saknar betydelse om byggnaden eller anläggningen har uppförts med eller utan lov. Ett föreläggande kan även avse en byggnad eller anläggning som stämmer med detaljplanen. Det får förutsättas att planen i så fall ersätts/ändras senare i den del den är olämplig från trafiksäkerhetssynpunkt.</p>	<p>PBL 10:17</p>
		<p>Inom ett område med detaljplan har byggnadsnämnden också möjlighet att <i>med hänsyn till trafiksäkerheten</i> förelägga ägaren av en fastighet eller en byggnad att anordna stängsel eller ändra en utfart eller annan utgång.</p>	
		<p>Föreläggande om att med hänsyn till trafiksäkerheten ta bort siktskyddande vegetation kan meddelas med stöd av 3 kap. 17 § 1 st och 10 kap. 15 § PBL.</p>	
		<p>När ett föreläggande innebär att en byggnad eller annan anläggning skall tas bort eller ändras på annat sätt eller att en utfart eller annan utgång skall ändras har ägaren rätt till ersättning av kommunen. Möjlighet till ersättning föreligger däremot inte när någon föreläggs att anordna stängsel.</p>	<p>PBL 14:3</p>

## Skadeersättning eller inlösen

### Ersättning till enskilda skall lämnas vid bl.a. . . .

När man upprättar eller ändrar detaljplaner och områdesbestämmelser kan det ibland inte undvikas att det uppkommer så oförmånliga konsekvenser för enskilda parter att det är rimligt att de får ekonomisk kompensation för detta. Några av fallen har berörts i föregående avsnitt. Därutöver gäller det följande fall.

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  | Om det i en detaljplan bestäms att ett område för allmän samfärdsel helt eller delvis får annan användning eller ändrat höjdläge skall väg- hållaren utge full ersättning för eventuell skada för fastigheter intill gatan eller trafikområdet.  | PBL 14:4                                       |
| • nya planförhållanden under genomförandetiden | Kommunen är skyldig att betala full ersättning om en detaljplan ändras, ersätts eller upphävs före eller under genomförandetiden eller under tiden för prövningen av en bygglovsansökan, som gjorts under genomförandetiden.   | PBL 14:5                                       |
| • återbetalning                                | Gatukostnadsersättning enligt PBL skall återbetalas med ränta om en fastighet på grund av vägrat bygglov inte kan användas på det sätt som förutsattes när ersättningen togs ut. Detsamma gäller engångsavgifter enligt va-lagen och lagen om allmänna värmesystem. Denna situation kan uppkomma om en detaljplan ersätts med en ny, ändras eller upphävs.   | PBL 14:7                                       |
| • skyddsbestämmelser                           | En fastighetsägare har rätt till full ersättning av kommunen för eventuell skada när skyddsbestämmelser meddelas i en detaljplan eller områdesbestämmelser. En förutsättning är dock att skadan medför att <i>pågående markanvändning avsevärt försvåras</i> . Det kan bl.a. vara fallet om krav ställs på särskilt kostnadskrävande material eller om någon tvingas underhålla en byggnad som han inte har någon användning för. Domstolen kan bestämma att ersättningen inte skall betalas ut förrän vissa åtgärder med byggnaden har utförts.                             | PBL 14:8<br><i>BoU 1 s 152</i><br><br>PBL 15:5 |
| • markfrågor                                   | Områdesbestämmelser som gäller vegetation eller markytans utformning eller höjdläge och som medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras berättigar också ägaren till full ersättning för skadan från kommunen. Kommunen svarar i princip själv för kostnaden om det är fråga om att skydda miljöförutsättningarna i ett område avsett för bebyggelse. Är det fråga om ett skydds- eller säkerhetsområde kring en försvarsanläggning, en flygplats, en industrianläggning eller liknande svarar anläggningens ägare för att kommunen får igen utbetalad ersättning. | PBL 14:8                                       |
| • rivningsförbud                               | Om rivningsförbud meddelas i en detaljplan eller i områdesbestämmelser får den enskilde rätt till ersättning för <i>skada som är betydande i förhållande till den berörda delen av fastigheten</i> . I detta fall frånräknas en "självrisk" som motsvarar vad man måste tåla utan rätt till ersättning.  | PBL 14:8<br><br>PBL 14:10                      |



- vägrat återuppförande

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser utformas så att en befintlig byggnad kommer att strida mot planen eller bestämmelserna kan kommunen förhindra att den återuppförs på samma sätt efter en rivning eller en brand eller annan olyckshändelse. Om bygglov vägras i en sådan situation har ägaren rätt till ersättning av kommunen, om ansökningen gjorts inom fem år efter rivningen eller olyckshändelsen. Vid olyckshändelse skall full ersättning betalas för hela skadan. Vid frivillig rivning gäller däremot samma begränsningar som när rivningsförbud meddelas.

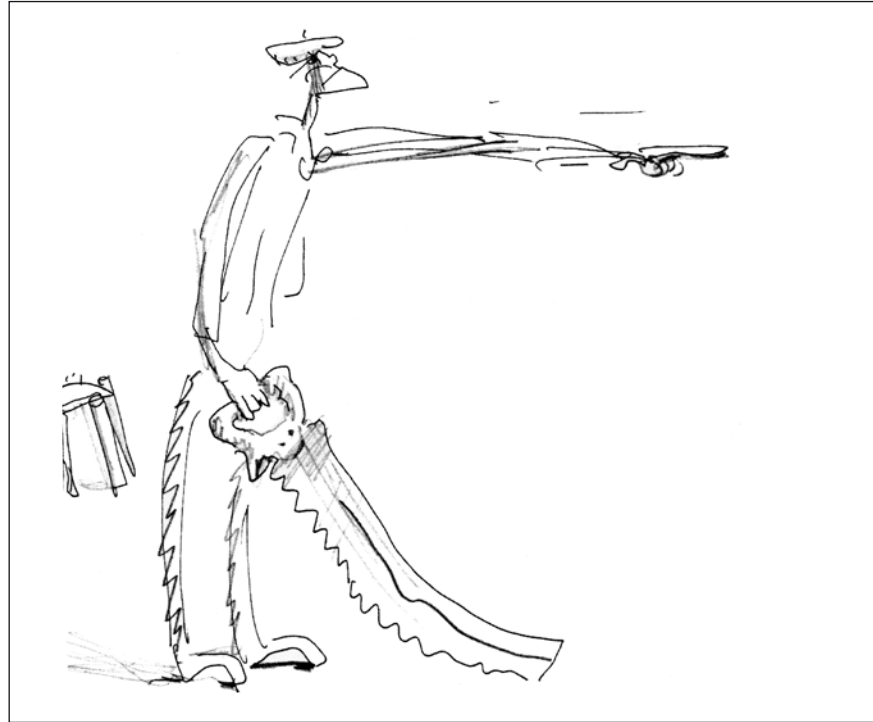
PBL 14:8

En utvidgning av lovplikten medför aldrig i och för sig någon ersättningsrätt. Däremot kan ett vägrat rivningslov eller marklov i vissa fall leda till att sökanden får rätt till ersättning enligt de principer som här har beskrivits. I flertalet av de nu behandlade situationerna gäller att markägaren har rätt att begära inlösen av fastigheten om skadan är *så omfattande att synnerligt men uppkommer* vid användningen av fastigheten.

ExL



## 6. Genomförandemedel



Med plangenomförande menas vanligen de åtgärder som vidtas för att förverkliga planer eller andra beslut om markanvändningen. Åtgärderna kan vara tekniska, fastighetsrättsliga, organisatoriska eller ekonomiska. I detta avsnitt behandlas närmast de instrument som regleras genom PBL.

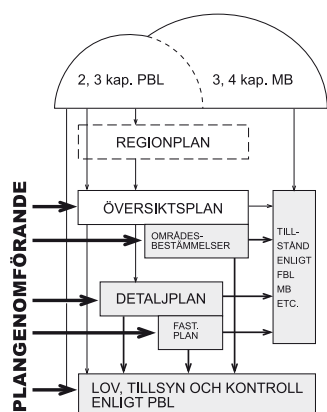
**Planläggning, projektering, genomförande – ett viktigt samspel**

Enligt PBL måste stor vikt läggas på samspelet mellan planläggningen och plangenomförandet. Redan vid planläggningen är det nödvändigt att klargöra och redovisa vilka medel som bör användas för att genomföra den aktuella planen. Genom att gå igenom planens genomförande tidigt i samrådet med berörda parter och olika kommunala organ kan genomförandenaspekterna beaktas och påverka planens utformning.

**Detaljplaner är genomförandeinriktade**

Detaljplaner, enligt PBL, är påtagligt genomförandeinriktade genom krav på genomförandetid och genomförandebeskrivning. Genomförandebeskrivningen redovisar hur, när och på vilket sätt planen avses att genomföras. Därmed klargägs samtidigt vilka förvaltningar som är ansvariga för olika delar av genomförandet, att medel avsätts för genomförandet, att vissa åtgärder skall ske vid vissa tidpunkter etc. Fastighetsägare som inte utnyttjar sin bygg rätt under genomförandetiden riskerar att förlora den och i vissa fall att få sina fastigheter inlösta av kommunen. Genom den lagstadgade rätten till inlösen

*PBL 6:24*



Genomförandeåtgärder bör påverka planering på alla nivåer.

**En fastighetsplan prövar fastighetsindelning, ledningsrätt och gemensamhetsanläggning**

av enskild mark som inte blivit bebyggd enligt planen kan kommunen säkra att gjorda investeringar i allmänna platser och infrastruktur kommer till nytta.

Nedan följer en genomgång av de genomförandemedel i PBL som kan bli aktuella i planläggningen. I *"Boken om genomförande"* (Lantmäteriverket 1987) finns en mer fullständig genomgång av olika genomförandemedel. I kapitel 5, *Rättsverkningar*, redovisas de regler om plangenomförandet som automatiskt följer av en detaljplan.

## Fastighetsplan

### Syfte, rättsverkningar

Fastighetsplanen ger möjlighet att besluta om en blivande fastighetsindelning, om ledningsrätt eller en gemensamhetsanläggning, och göra beslutet bindande för en efterföljande förrättning. En fastighetsplan bör göras t.ex. när ägostrukturen i ett kvarter är splittrad och utbyggnaden sker successivt, 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.

PBL 6:3

En fastighetsplan får antas endast inom område med detaljplan och den kan omfatta såväl kvartersmark som mark för allmän plats och vattenområde.

PBL 6:3

Vid prövningen av fastighetsplanen skall 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (FBL) tillämpas om fastighetsplanen reglerar fastighetsindelningen, 5 och 6 §§ anläggningslagen (AL) om planen reglerar inrättandet av en gemensamhetsanläggning samt 6 § ledningsrättslagen (LL) om planen ger bestämmelser om ledningsrätt. Initiativ till att upprätta en fastighetsplan kan tas av kommunen eller av en fastighetsägare. En fastighetsplan behöver bara upprättas när det är nödvändigt. Något obligatorium föreligger inte.

PBL 6:4

PBL 6:3

Genom att en fastighetsplan upprättas kan detaljplanens fastighetsrättsliga genomförande underlättas. Bygglov får inte ges till åtgärder på fastigheter som inte stämmer överens med fastighetsplanen. Kommer bygglovsansökan in före utgången av detaljplanens genomförandetid skall sökanden föreläggas att ansöka om förrättning för att genomföra fastighetsplanen. Fastighetsplanen medger vissa tvångsmöjligheter när det gäller fastighetsindelningen. En fastighetsägare får lösa in återstående delar av en blivande fastighet enligt fastighetsplanen. Efter genomförandetidens utgång får kommunen, om den är huvudman för allmänna platser, lösa fastigheter eller delar av fastigheter som tillhör olika ägare om dessa markområden enligt fastighetsplanen skall utgöra en fastighet.

PBL 8:11

FBL 8:4

PBL 6:24

## Samordning med detaljplan

### Fastighetsplan och detaljplan skall stämma överens

Fastighetsplanen får inte strida mot detaljplanen. Mindre avvikelser från detaljplanen som är förenliga med planens syfte får dock medges. Detaljplanen förändras då automatiskt i enlighet med fastighetsplanen. *Avvikelsen skall anges på detaljplanen!*

PBL 6:5

PBL 6:13

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

PBL 6:10

PBL 6:15

När fastighetsplanen reglerar en gemensamhetsanläggning prövas anläggningslagens s.k. väsentlighets- och båtnadsvillkor i planen. Vid en efterföljande anläggningsförrättning under genomförandetiden skall emellertid det s.k. opinionsvillkoret prövas. En opinion mot anläggningen kan få ge vika om anläggningen bedöms som synnerligen angelägen. Vid en förrättning som sker efter utgången av detaljplanens genomförandetid skall även båtnads- och väsentlighetsvillkoren prövas på nytt. Motsvarande gäller för ledningsrättslagens villkor.

AL 6 a

AL 7

AL 5-6

LL 6 a

Om detaljplanen ändras eller ersätts där det finns en fastighetsplan upphör fastighetsplanen att gälla i de delar den strider mot detaljplanen. Om detaljplanen helt eller delvis upphävs, upphör fastighetsplanen att gälla i de delar som berörs. *Detta skall framgå av detaljplanen* genom en administrativ bestämmelse som preciserar i vilka delar fastighetsplanen upphör att gälla. Detta bör även redovisas i planens genomförandebeskrivning. Om en fastighetsplan skall upphävas utöver det som sker automatiskt genom en ersatt, ändrad eller upphävd detaljplan måste detta beslutas i särskild ordning.

PBL 6:11

PBL 5:13

PBL 6:14

### Genom villkor i detaljplanen eller fastighetsplanen kan planerna kopplas ihop

Om en viss fastighetsindelning eller gemensamhetsanläggning är en förutsättning för detaljplanens utformning kan i detaljplanen som en bestämmelse införas ett villkor om att åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får vidtas förrän en fastighetsplan vunnit laga kraft. I bestämmelsen bör man då också ange vad fastighetsplanen skall innehålla. I en fastighetsplan kan också som en särskild bestämmelse införas ett villkor om att fastighetsplanen inte gäller förrän en viss detaljplan vunnit laga kraft.

PBL 5:8

PBL 6:7

I en detaljplan kan man ta in bestämmelser om principer som är bindande för fastighetsindelningen, t.ex. om minsta tomtstorlek eller antal tomtplatser. Principer för fastighetsindelningen kan också vara ett stöd i bevarandet av en viss bebyggelsemiljö som komplement till andra bestämmelser om miljön. Bestämmelsen kan utformas på följande sätt.

PBL 5:7

PBL 6:1

Fastighetsindelningen skall ansluta till det (befintliga) historiska bebyggelsemönstret

I en detaljplans genomförandebeskrivning kan man också ge vägledning för utformning av fastighetsplanen eller för förrättningen. Detaljplanen är då inte bindande för fastighetsbildningen etc. utan prövningen sker i fastighetsplanen eller vid förrättningen.

### Förfarande, handlingar

**Förfarandet är i princip det-samma som för detaljplan**

I stort sett gäller samma förfaranderegler vid beslut om ny, ändrad eller upphävd fastighetsplan som gäller för detaljplan. Dock behövs inte kungörelse efter laga kraft. Det är ofta lämpligt att *upprätta detaljplan och fastighetsplan parallellt* eftersom de fastighetsrättsliga genomförandeaspekterna då kan behandlas relativt ingående i samband med planläggningen.

PBL 6:12

PBL 6:13

Om en fastighetsplan upprättas separat för att t.ex. underlätta ett genomförande av en gammal detaljplan behöver samråd inte ske med länsstyrelsen och berörda grannkommuner. Enkelt planförfarande är då ofta möjligt att använda.

PBL 6:12

**Vid parallellt förfarande kan handlingarna göras enkla**

Handlingarna består av karta och bestämmelser eller i vissa fall endast endera samt beskrivning. Vid parallellt förfarande bör handlingarna kunna göras relativt enkla. Såväl grundkarta som fastighetsförteckning finns normalt vid detaljplaneläggning. Av detaljplanens genomförandebeskrivning bör framgå skälen till att en fastighetsplan behöver upprättas. I övrigt kan man i detaljplanens genomförandebeskrivning hänvisa till fastighetsplanen.

PBL 6:8-9

I fastighetsplanens beskrivning skall man redovisa skälen till fastighetsplanens utformning. Där skall också redovisas vilken detaljplan som fastighetsplanen hänför sig till. Där bör dessutom anges vilka av detaljplanens bestämmelser och/eller anvisningar i beskrivningen som har betydelse för fastighetsplanen. Detta kan underlätta bedömningen av i vilken utsträckning fastighetsplanen kan komma att påverkas av framtida ändringar av detaljplanen. Om fastighetsplanen avviker från detaljplanen skall avvikelserna och skälen till denna redovisas i beskrivningen.

6:12

**Expeditionsåtgärder**

Kommunen skall på planhandlingarna anteckna datum då beslutet att anta fastighetsplanen vunnit laga kraft. Om ett förordnande enligt 13 kap. 8 § PBL andra stycket har meddelats, skall även datum för förordnandet antecknas. Snarast möjligt efter det att fastighetsplanen vunnit laga kraft skall ett exemplar av planen, planbeskrivningen och fastighetsförteckningen sändas till länsstyrelsen och till lantmäterimyndigheten. (Planen behöver dock inte expedieras till länsstyrelsen annat än om den avviker från detaljplanen). Om detta inte kan ske inom två veckor från laga kraft skall myndigheterna *genast* underlättas om innehållet, lämpligen genom att tillsändas enkla kopior av handlingarna.

PBL 6:13

Om fastighetsplanen upprättats med mindre avvikelse från detaljplanen skall detaljplanen enligt 6 kap. 5 § PBL anses ha den utformning som framgår av fastighetsplanen. Avvikelsen skall då anges på detaljplanen och länsstyrelsen underrättas genom att få sig tillsänt också en kopia av detaljplanen där avvikelsen angivits.

## Gatukostnadsutredning

### Bakgrund, syfte

**Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna**

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen kan avse kostnader för byggande och förbättring av gator och andra allmänna platser. Ersättning kan däremot ej tas ut för underhåll och drift. (I kapitlet 5, *Rättsverkningar*, redogörs för kommunens skyldighet att bygga ut gator och andra allmänna platser).

PBL 6:31-32

**Ersättningen kan beräknas enligt två principer**

Ersättning kan tas ut på två alternativa sätt. Enligt huvudprincipen beräknas kostnaderna för allmänna platser och tillhörande anordningar inom ett visst område, vars utsträckning kommunen beslutar om, och fördelas på fastigheterna inom området (*områdesvis fördelning*). Alternativt kan kommunen besluta om att fördela kostnaderna för att anlägga eller förbättra en viss gata endast på fastigheterna utmed gatan (*fördelning på gatudel*).

PBL 6:31

PBL 6:32

**I en gatukostnadsutredning redovisas förutsättningarna**

Innan kommunen fattar beslut om hur gatukostnaderna skall tas ut skall kommunen göra en *gatukostnadsutredning*. I denna redovisas avgränsningen av det område inom vilket gatukostnaderna skall fördelas, vilka kostnaderna blir och grunderna för fördelningen av dessa. Samråd skall ske med berörda intressenter och resultatet skall redovisas i en samrådsredogörelse. Om kostnaderna tas ut områdesvis skall förslaget ställas ut under minst tre veckor. Kungörelse och underrättelse måste ske före utställningen på samma sätt som för detaljplan. Vid uttag av gatukostnader för en gatudel behöver utställning inte ske. Berörda fastighetsägare som inte godkänt förslaget måste dock få möjlighet att yttra sig innan beslut fattas.

PBL 6:36

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

**Kommunens principbeslut kan överklagas genom kommunalbesvär**

Kommunfullmäktige kan *delegera beslutanderätten* till kommunstyrelsen eller någon annan kommunal nämnd i enlighet med bestämmelserna i kommunallagen. Ärenden som inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av större vikt får alltså delegeras. Beslut om principer för kostnadstäckning eller fördelning av kostnader bör fattas av kommunfullmäktige. Kommunens principbeslut kan överklagas genom kommunalbesvär.

KL 1:5

KL 7:1

PBL 13:1

Vid beräkning av *kostnadsunderlaget* är det endast sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov som skall bekostas av fastighetsägarna inom området. Ges anläggningarna en högre standard än som behövs för det enskilda områdets behov (genomfartsled, större parker, gågator etc.) skall fastighetsägarna inom området inte behöva svara för hela kostnaden. PBL 6:33

Kostnaderna skall fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen kan ske efter olika principer, efter antal byggrätter, tomtstorlek, antal lägenheter etc. Jämkningsfall kan ske i särskilda fall. PBL 6:31

*Betalningsskyldighet* inträder när anläggningen kan börja användas "för avsett ändamål". Flera debiteringar under en gatas utbyggnad är således tänkbart. Kommunen bestämmer när betalningsskyldigheten skall fullgöras. Anstånd kan medges t.ex. tills tomter avstyckas, överläts eller bebyggs. PBL 6:35

**Twister om ersättning etc. prövas av fastighetsdomstolen**

Twister om ersättning och betalningsvillkor prövas av fastighetsdomstol. Kommunen får då i normalfallet betala rättegångskostnaderna. PBL 15:8

### Styrning i detaljplan

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

Gatukostnaderna och detaljplanens utformning är i hög grad beroende av varandra. Utöver standarden på gator och parker har avgränsningen av det område inom vilket fördelningen av gatukostnaderna skall ske och exploateringsgraden stor betydelse för gatukostnadernas storlek. Möjligheten att ta ut gatukostnad från fastighetsägarna har betydelse för plangenomförandet. Kostnader och grunder för kostnadsfördelningen bör därför redovisas i genomförandebeskrivningen. PBL 6:1

**Användning och utformning av allmänna platser skall bestämmas i planen**

I en detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser skall utformning och användning av de allmänna platserna bestämmas i planen. Ett skäl till detta är att fastighetsägarna skall ha möjlighet att påverka utformningen och utförandet av de allmänna platser som de själva kan komma att få bekosta. Det som bör redovisas i planen är bl.a. sådana utformningsfrågor som påverkar kostnaderna för anläggning och drift av gator, parker och andra allmänna platser. Drifts- och underhållskostnader för allmänna platser får dock ej tas med i underlaget för beräkning av gatukostnader. PBL 5:3

Det är lämpligt att *planläggning och gatukostnadsutredning sker parallellt*. Man bör då i hög grad kunna hänvisa till gatukostnadsutredningen i detaljplanens genomförandebeskrivning för att undvika dubbelskrivningar. Samråd och utställning kan samordnas och det kommunala organ som beslutar om detaljplanen bör samtidigt besluta om gatukostnadsutredningen.

Om ett gatukostnadsärende blir aktuellt utan att en detaljplan enligt PBL upprättats får utformningsstandard och kostnader diskuteras i samband med gatukostnadsutredningen.



# Exploateringssamverkan

## Bakgrund, syfte

Syftet med lagen om exploateringssamverkan är att underlätta för kommunen och fastighetsägarna i områden med splittrade ägoförhållanden att tillsammans genomföra en plan utan att vara bundna av fastighetsgränser. ESL 1

**Fastighetsägarna kan gå samman i en samfällighetsförening . . .**

Genom lagen om exploateringssamverkan (ESL) kan fastighetsägarna gå samman i en samfällighetsförening och de kan gemensamt sluta exploateringsavtal med kommunen och ansvara för att området exploateras. Den ökning av markvärdet som en ny, ersatt eller ändrad detaljplan kan medföra kan fördelas mellan fastighetsägarna i förhållande till hur stort markområde de bidrar med i samverkansföretaget och oberoende av hur byggrätterna faktiskt läggs ut i detaljplanen. Vissa möjligheter finns också att lösa in mark från fastigheter vars ägare inte vill delta i exploateringssamverkan. ESL 7  
ESL 11  
ESL 19

Exploateringssamverkan är tänkt att kunna användas i olika situationer, t.ex. vid nyexploatering av fritidsbebyggelse, vid förnyelse av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden, i kvarter med äldre flerbostadshus och i industriområden.

**. . . för att ställa i ordning mark för bebyggelse eller**

Alla åtgärder för att ställa i ordning mark för bebyggelse kan genomföras genom exploateringssamverkan. Däremot kan inte själva byggandet av nya hus eller ombyggnad av hus på enskilda fastigheter utföras i denna form av samverkan. ESL 1

De åtgärder som blir aktuella i en exploateringssamverkan kan vara

- att medverka i arbetet med detaljplanen för exploateringen (den s.k. samverkansplanen) om sådan behövs,
- att teckna avtal med kommunen om t.ex. kostnads- och genomförandeansvar,
- att genomföra markförvärv och fastighetsbildning,
- att utföra undersökningar och projekteringar,
- att utföra de anläggningar som behövs för exploateringen (t.ex. vägar, vatten- och avlopp).

## Styrning i planer

Kommunen får medge exploateringssamverkan om det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att i ett sammanhang ställa i ordning mark för bebyggelse och utföra sådana anläggningar som behövs för bebyggelsen. PBL 6:2

Medgivande till exploateringssamverkan skall ges i områdesbestämmelser eller detaljplan t.ex. genom tillägg till gällande bestämmelser

(=ändring). Där skall då också anges vilket område den skall omfatta samt den tid inom vilken ett exploateringsbeslut skall fattas. Blir det inget exploateringsbeslut inom den angivna tiden upphör områdesbestämmelserna eller detaljplanen att gälla vad avser medgivande till exploateringssamverkan. För att inte förutsättningarna för den nya planen skall äventyras kan *byggnadsförbud enligt ESL* införas under tiden för samverkansförrättningen.

ESL 14

**Beslut om att exploaterings-samverkan får ske fattas normalt i områdesbestämmelser**

Finns det en äldre inaktuell detaljplan kan den upphävas samtidigt som områdesbestämmelser antas. Om det finns motiv för att bibehålla viss planreglering kan detaljplanen ändras genom tillägg som avser exploateringssamverkan. Den nya planen (samverkansplanen) kan omfatta hela eller en del av samverkansområdet beroende på regleringsbehovet. I planen skall det klarläggas att den skall genomföras genom exploateringssamverkan. Om mark skall tas i anspråk från någon fastighet vars ägare inte deltar i samverkan skall planen innehålla uppgift om detta.

PBL 5:7  
ESL 19

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

Möjligheten att genomföra en tänkt förnyelse genom exploaterings-samverkan bör lämpligen undersökas redan i översiktsplanarbetet. De första kontakterna med fastighetsägarna och fastighetsbildningsmyndigheten bör då tas. Fastighetsägarnas intresse och kompetens för exploateringssamverkan bör klarläggas. I översiktsplanen bör redovisas syftet med exploateringen, t.ex. markens användning, exploateringsgrad, byggnadssätt, friytor, va-anslutning, gatusystem, parkering, service, m.m. Denna redovisning kan sedan utgöra program för efterföljande planläggningsarbete. Syftet kan också redovisas i beskrivningen till den detaljplan eller de områdesbestämmelser som innebär ett medgivande till exploateringssamverkan. Vissa innehålls-liga frågor av programkaraktär kan också läggas fast med rättsverkan samtidigt som beslutet tas om att exploateringssamverkan får ske. Detta ger fastighetsägarna fastare ramar för sitt arbete och vissa garantier för att förutsättningarna står sig. Någon ny byggrätt får de inte på detta sätt men åtminstone bör invändningar från grannar i omgivningen kunna tas upp till avgörande i detta sammanhang.

**En genomarbetad översikts-plan förenklar detaljplane-arbetet**

Om översiktsplanen för området görs relativt detaljerad och innehåller de mål för förnyelsen och de principer för områdets utformning som kommunen vill genomdriva kan det fortsatta planläggningsarbetet i hög grad bli en affär mellan fastighetsägarna. Förrättningsmannen och planförfattaren tar ansvar för att föra arbetet framåt. Vid antagandet sker en kontroll mot de politiska målen. En viktig uppgift vid detaljplanarbetet är också, förutom att följa de övergripande målen, att jämkna samman motstridande enskilda intressen och se till att större intrång än som är motiverat inte sker. Om de flesta frågor gentemot en bredare allmänhet klarats av i översiktsplanen kan förfarandet göras som s.k. enkelt planförfarande, dvs. det blir endast de berörda grannarna och fastighetsägarna som får ett inflytande i planprocessen.

### En grov översiktsplan kan kompletteras med en programdiskussion

Om översiktsplanen är grov och innehåller föga eller ingen vägledning för samverkansplanen och det inte bedöms nödvändigt att fördjupa översiktsplanen är det angeläget att upprätta ett särskilt program för att lägga fast de viktigaste förutsättningarna för förnyelsen. Inte minst avgränsningen av samverkansområdet är betydelsefull för att fördelningsprinciperna skall medföra rättvisa.

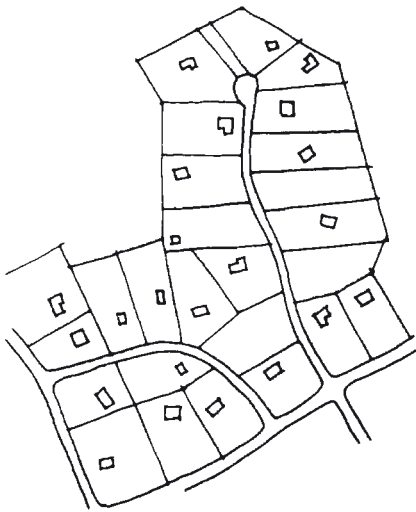
Som nämnts kan medgivande till exploateringssamverkan också ges i detaljplan. Detta kan vara lämpligt då det redan finns en antagen plan som kommunen önskar få genomförd genom samverkan mellan fastighetsägarna. Reglerna om inlösen och värdeutjämning i lagen om exploateringssamverkan gäller dock inte i detta fall utan detta förfarande innebär endast att fastighetsägarna efter exploateringsbeslutet kan uppträda samfällt och teckna avtal och liknande.

PBL 6:2

ESL 19

ESL 11

*Bilderna nedan visar en jämförelse mellan förtätning med konventionell planläggning och planläggning för exploateringssamverkan (BFR-rapport R80:1985, Tullinge Parkhem). Erfarenheter från försöksverksamhet finns sammanställd i en slutrapport från BFR:s referensgrupp 1994-02-15. Se även Jersén/Smideman "Planera och bygga tillsammans" (BFR T2 1994).*



*Ett vanligt äldre villa- och fritidsområde med stora tomter.*



*Vid konventionell planläggning är man ofta bunden till rådande ägostruktur.*



*Vid planläggning för exploateringssamverkan kan man utnyttja områdets förutsättningar på ett friare sätt.*

### Exploateringssamverkan prövas vid en lantmäteriförrättning

### Samordning med planarbetet är viktigt

## Förfarande, förrättning

Har kommunen medgivit att exploateringssamverkan får ske prövas efterföljande frågor om samverkan vid en lantmäteriförrättning. Initiativ till förrättningen kan tas genom ansökan av fastighetsägare inom området eller av byggnadsnämnden. Planarbetet kan drivas med kommunen eller fastighetsägarna som motor i nära samverkan med förrättningsmannen.

**Fördelarna måste överväga**

De ekonomiska konsekvenserna måste utredas vid förrättningen. Man måste också se till att inte olägenheterna från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom samverkan.

ESL 4

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

ESL 4

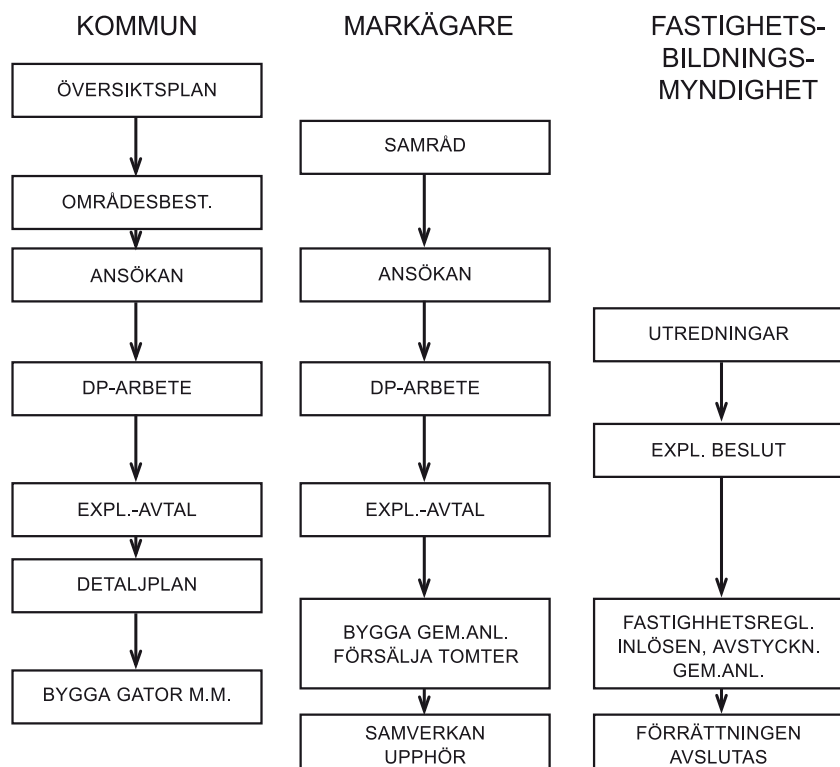
Exploateringssamverkan får inte ske om åtgärderna lika gärna kan genomföras på de berörda fastigheterna var för sig eller om de lika bra kan regleras enbart med t.ex. anläggningslagen.

ESL 4

Ett exploateringsbeslut, som bl.a. anger ändamålet med exploateringen och vilka fastigheter som skall delta, meddelas av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta meddelas i så nära anslutning som möjligt till antagandet av detaljplanen, helst mellan utställningen och antagandet. Det måste tas före detaljplanen för att reglerna om inlösen och värdeutjämning i lagen om exploateringssamverkan skall bli tillämpliga.

ESL 13

Förrättningen avslutas när de marköverföringar m.m. som krävs är genomförda, fastighetsbildningarna skett, nödvändiga gemensamhetsanläggningar inrättats, gator, vatten och avlopp samt parker anlagts etc. Se även "Exploateringssamverkan" (Lantmäteriverkets rapport 1994:26).

PBL 4:29  
(ESL 9)

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

## 7. Äldre planer



### Stads- och byggnadsplaner fortsätter att gälla som detalj- planer

Stadsplaner enligt tidigare lagstiftning (byggnadslagen från 1947, stadsplanelagen från 1931, 1907 års planlag och 1 kap. lagen om fastighetsbildning i stad från 1917 samt från 1874 års byggnadsstadga och tiden före den) gäller som detaljplaner i PBL-systemet. Några av dem, nämligen de som är fastställda efter 1978, har övergångsvis haft genomförandetid till den 1 juli 1992. Tidigare stadsplaner gavs ingen genomförandetid.

PBL 17:4

Även *byggnadsplaner* enligt 1947 års byggnadslag och 1931 års stadsplanelag samt de mycket få s.k. bondplanerna (enligt 1907 års planlag inklusive 1917 års FBL) gäller som detaljplaner och med samma genomförandetid som för stadsplaner. Huvudmannaskapet för allmänna platser kvarligger på annan än kommunen. Förbud enligt 110 § 2 st BL (förbud mot nybyggnad utan tillstånd av länsstyrelsen innan vägar, vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig mån) gäller automatiskt som planbestämmelse enligt 5 kap. 8 § PBL.

PBL 17:4

PBL 17:14

Nybyggnadsförbud i avvaktan på planändring och planläggning samt rivningsförbud upphörde att gälla när PBL trädde i kraft.

PBL 17:13

Många av de äldre planerna, som gäller som detaljplaner enligt PBL, har tillkommit utan att kommunen har haft inflytande på deras utformning och utan att de har prövats lämpliga från mer övergripande planmässiga utgångspunkter. Byggnadsplaner fastställda före 1960 tillkom normalt utan att kommunen hade något reellt inflytande över dem. Äldre planer tillkom också många gånger under helt andra förhållanden och med helt andra syften än dagens. Vissa var dessutom

tänkta att tillämpas tillsammans med olika typer av byggbestämmelser, vilka sedan upphört att gälla.

**Avstyckningsplaner utan tätbebyggelseförbud gäller som detaljplaner**

*Avstyckningsplaner* har genom övergångsbestämmelser i 1947 års byggnadslag jämställts med byggnadsplaner och gäller, i de delar de inte omfattas av förordnande enligt 168 § BL (om förbud mot tätbebyggelse), som detaljplaner enligt PBL med utgången genomförandetid. Där sådana förordnanden skett har planerna upphört helt att gälla.

PBL 17:4

Avstyckningsplaneinstitutet infördes 1926 och upphörde 1947. Avstyckningsplanerna visade hur marken skulle indelas i fastigheter utanför stadsplanelagt område. De godkändes av länsstyrelsen eller magistraten efter ansökan av markägarna. Kommunen hade inget garanterat inflytande över planens tillkomst eller utformning. Prövningen inskränktes till att beakta behovet av mark för lämpliga trafikleder och parker samt att vid behov tillse att erforderliga ledningar kunde anordnas. Något utrymme för en prövning av om marken från översiktlig plansynpunkt var lämplig att bebyggas eller ej fanns inte. Inte heller fanns det något förbud att bygga i strid mot en avstyckningsplan, som ju saknade bebyggelse reglerande verkan. Avstyckningsplanerna kunde efter 1931 ersättas av byggnadsplaner eller kompletteras med utomplansbestämmelser. Avstyckningsplanen blev i vissa delar i landet den mest använda plantypen.

En möjlighet att inom avstyckningsplaner förordna om förbud mot tätbebyggelse infördes i 1947 års byggnadslag (168 § BL). Sådana förbud har införts i många avstyckningsplaner, där någon utbyggnad i större omfattning inte skett.

PBL 6:1  
17:11

*Tomtindelningar* enligt byggnadslagen, stadsplanelagen och äldre lagar gäller som fastighetsplaner enligt PBL. Sådana tomtindelningar upphör att gälla i de delar som tomtindelningen kommer att strida mot en ny eller ändrad detaljplan.

PBL 17:11

**Fastställda generalplaner gäller som områdesbestämmelser**

Översiktliga rättsverkande planer, dvs. stomplaner enligt 1931 års stadsplanelag och fastställda generalplaner enligt 1947 års byggnadslag är relativt ovanliga. Stomplanerna upphörde att gälla vid PBL:s ikraftträdande. Fastställda generalplaner gäller som områdesbestämmelser enligt PBL. Förbud enligt 17 § BL gällde till den 1 juli 1990.

PBL 17:3

PBL 17:15

## Gällande stads- eller byggnadsplaner

I stort gäller äldre planers bestämmelser i PBL-systemet på det sätt som de gjort enligt byggnadslagen. *Byggnadskvarterens* (respektive byggnadsmarkens) reglering i äldre planer kan vara mycket olika, alltifrån total avsaknad av reglering när det gäller användning, exploatering eller bebyggelseutformning till mycket detaljerad reglering av byggnaders användning och egenskaper.

**Ändamålet och byggrätterna kan behöva bestämmas i gamla planer**

Lovgivningen enligt PBL utgår från att *frågor i 2 kap. PBL* är uttömmande behandlade i detaljplan. Sägs inget i planen om byggnadskvarterens användning och bebyggelsens omfattning, så har kommunen små möjligheter att reglera detta vid bygglovet. Ibland finns det en etablerad praxis för tolkningen av oklara ändamålsbestämmelser, t.ex. att ÖII (öppet byggnadssätt i två våningar) alltid betyder bostäder. Om bostäder etablerats på sådant oreglerat område får bygglov för ändrad användning av byggnaden inte ges så länge bostäderna behövs för bostadsförsörjningen. Det kan också finnas en redovisning av syftet med området i översiktsplanen eller stads- eller byggnadsplanens beskrivning som kan läggas till grund för tolkningen. I dessa fall bör man genom en tilläggsbestämmelse lägga fast ändamålet, om man behöver ha en juridiskt hållbar bestämning av ändamålet. Även en fördelning av byggrätten på fastigheter kan behöva bestämmas i äldre planer. Inaktuella planer kan behöva upphävas.

PBL 8:11

*Krav enligt 3 kap. 1-2, 10-18 §§ PBL* kan däremot bevakas vid bygglovet även om tillräcklig reglering inte skett i planen. I Boverkets byggregler (BBR), konstruktionsregler (BKR) och ändringsråd (BÄR) ges mera konkreta föreskrifter respektive råd i vissa frågor med stöd av 3 och 9 kap. PBL förutom BVL och BVF. Utformnings-, hänsyns- och varsamhetskrav som kan ställas med stöd av 3 kap. kan dock vanligen inte leda till inskränkningar i exploateringsrätten, om den har dimensionerats i planen.

**39§ BS gäller som en planbestämmelse i stads- och byggnadsplaner**

Många planer enligt BL saknar bestämmelser om *byggnadens läge* eftersom det funnits generella, konkreta bestämmelser i 39 § BS om placering i förhållande till gränser mot gata, förgårdsmark och granntomter. 39 § BS skall fortsättningsvis tillämpas som planbestämmelse i äldre planer om inte annat är föreskrivet. (Byggnader skall förläggas i gräns mot gata eller i inre förgårdslinje. Avståndet till gräns mot granne skall vara halva byggnadshöjden, minst 4,5 meter. Avstånd mellan hus på egen fastighet skall vara minst byggnadshöjden).

PBL 17:4

Många stadsplaner har bestämmelser med beteckningen *stora "M/K/Q" eller lilla "m/k/q"* avseende byggnaders bevarande eller anpassning till miljön. Dessa bestämmelser tillämpas i huvudsak enligt deras lydelse även med PBL. Med PBL kan dessutom rivningslov vägras med hänsyn till kulturvärdet. Ersättning till fastighetsägaren blir i sådana fall inte aktuell i de fall bestämmelserna har tillkommit i samförstånd mellan kommunen och fastighetsägaren, vilket var en förutsättning i varje fall för att rena "reservats-"bestämmelser skulle fastställas. Genom PBL har fastighetsägaren en principiell återuppbyggnadsrätt på så sätt att han har rätt till ersättning vid vägrad återuppbyggnad inom fem år från det byggnaden togs bort. Innehåller Q-bestämmelsen ingen återuppbyggnadsrätt kan det därför bli aktuellt att ändra/ersätta planen vid rivning eller brand.

prop s 849

**"Allmänt ändamål" behöver inte vara preciserat om bygglov provas enligt äldre plan**

*Allmänt ändamål* är normalt inte preciserat i planer enligt BL eller äldre lagar. Kravet att ändamålet måste redovisas innan bygglov får ges gäller inte för dessa. A-tomter har ofta flexibel plan, varvid många krav enligt 3 kap. återstår att pröva vid bygglovet. Med PBL blev även statens och landstingets byggnader bygglovspliktiga. Om A-tomt förvärvats av enskild (t.ex. när en förvaltning bolagiserats) måste planen ändras/ersättas för att bygglov skall kunna ges (för annat än yttre och inre ändring). Detta gäller numer för kyrkobyggnader, församlingshem m.m. inom A-områden, då kyrkan skiljts från staten.

PBL 17:7

PBL 8:11

*Allmänna platser* har inte kunnat reglerats närmare enligt äldre plan- och byggnadslagar. Med PBL måste utformningen och användnings sättet redovisas i planer där kommunen är huvudman för allmänna platser. Några krav på sådan redovisning i planer enligt äldre lagar uppstår inte förrän planen ersätts. Om man vid gatubyggnad avser att tillämpa reglerna om områdesvis gatukostnadsfördelning måste samma förfarande tillämpas vid gatukostnadsutredningen som vid detaljplanläggning. Frågor om gatustandard behandlas då i gatukostnadsutredningen.

**Specialområden jämställs med kvartersmark**

*Specialområden* i planer enligt byggnadslagen jämställs i huvudsak med kvartersmark i PBL-planer. De har ofta inga bebyggelsereglerande bestämmelser trots att bebyggelse och anläggningar kan bli aktuella. Reglerna i 3 kap. PBL om placering, utformning etc. skall tillämpas vid bygglovsprövningen. De omfattar både byggnader och anläggningar för vilka bygglov krävs.

**Inlösen**

Markägarnas ovillkorliga rätt enligt PBL att få mark för allmän plats eller allmänt ändamål inlöst gäller i fråga om mark inom stadsplaner sedan 1 juli 1991. I byggnadsplaner gäller en ovillkorlig skyldighet för väghållaren att förvärva mark för allmänna platser redan från den 1 juli 1987 om fastighetsägaren så begär.

PBL 14:1

PBL 17:5

## Ersättning av detaljplan

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

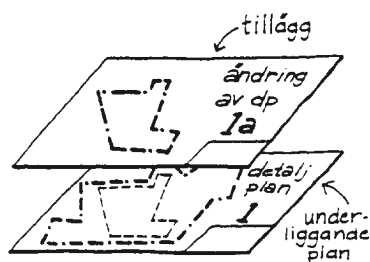
Förr användes begreppet *ändra* dels i betydelsen upphäva den gällande planen i kombination med att anta en komplett ny plan, dels i betydelsen lägga till eller ta bort bestämmelser i en även fortsättningsvis gällande plan. För att undvika missförstånd mot bakgrund av äldre praxis används numer begreppet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



## Ändring av detaljplan

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

*prop  
1990/91:146  
s 41 ff  
BoU 17*



- tillägget skall läsas tillsammans med underliggande plan
- tillägget förändrar den underliggande planens innebörd

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

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

*PBL 5:12*

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

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

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

## Upphävande av detaljplan

I vissa situationer kan det vara enklare att upphäva planen och anta områdesbestämmelser i stället för att ändra planen, t.ex. då den gamla planen är inaktuell i flera avseenden. Upphävandet av den gamla planen och införandet av områdesbestämmelserna kan då ske samtidigt men som *skilda beslut*. Huvudmannaskapet för allmänna platser kvarstår efter ett planupphävande. Däremot ändras lovpliktens omfattning och det kan därför bli nödvändigt att utvidga den med områdesbestämmelser (t.ex. så att den blir i huvudsak som tidigare). Vissa regler i PBL om möjlighet för kommunen till föreläggande och gatukostnadsuttag gäller endast inom detaljplanelagt område och blir därför inte tillämpliga. Även vissa regler i ordningslagen m.m. knyter an till begreppet detaljplanelagt område (se sid 130).

PBL 6:30

PBL 10:17

PBL  
6:31-32

### Översiktsplanen kan ge vägledning om

- frågor som inte är reglerade

## Vägledning i översiktsplanen

Ett sätt att förtydliga äldre planer och *underlätta lovprövningen* kan vara att i översiktsplanen redovisa hur kommunen ser på sådana frågor som inte är reglerade i planerna. Eftersom en detaljplan skall vara uttömmande när det gäller frågor i 2 kap. PBL är det i princip endast frågor i 3 kap. PBL som kan prövas vid bygglovet. Därför är det endast i sådana frågor som man kan ge vägledning i översiktsplanen för lovprövningen i områden med detaljplan. Denna vägledning kan t.ex. avse *värdefulla miljöer* och klargöra hur ett bevarande eller en anpassning bör ske eller områden med krav på *placering* av byggnader och anläggningar, t.ex. med hänsyn till radon, skred- och översvämningrisk, vägtrafikbuller. Krav på särskilt *tekniskt utförande* av byggnader och anläggningar i dessa områden ger vägledning vid byggsamråd och beslut om kontrollplan. Är kraven redovisade i förväg i t.ex. översiktsplanen bör de ges större tyngd vid lovprövningen. Ersätts eller ändras en plan som berörs av sådan vägledning i översiktsplanen bör givetvis dessa frågor behandlas i planbeskrivningen eller vid behov anges som planbestämmelser.

Många äldre planer är kompletterade med förordnanden, program eller riktlinjer för bevarande med stöd av 38 § andra meningen BS (Hänsyn till områdets egenart inom en värdefull bebyggelsemiljö). Dessa samlade beskrivningar av ett områdes miljövärden och kommunens uttalande om hur man bör ta hänsyn till dessa har betydelse även vid tillståndsprövning enligt PBL. Domstolarnas praxis talar dock för att viktiga sådana hänsyns- och varsamhetskrav bör preciseras genom tillägg av rättsverkande bestämmelser.

För sådana beslut som fattas med stöd av *annan lagstiftning* gäller i allmänhet att de inte får strida mot rättsverkande planer. I de fall liten eller ingen vägledning ges i sådana planer, kan översiktsplanens redovisningar av hur de allmänna intressena bör beaktas ge ett stöd för byggnadsnämndens yttrande till de beslutande myndigheterna

och även för besluten i sig. Sådana rekommendationer kan dock inte inskränka de byggrätter som medges i detaljplaner utan endast konkretisera dem. För t.ex. fastighetsbildningsfrågor kan översiktsplanen ange vissa principer som bör beaktas vid förrättningen. Det kan gälla behovet av gemensamhetsanläggningar i en befintlig miljö eller av fastighetsbildning som tar hänsyn till kulturvärden, vägtrafikbuller eller trafiksäkerhet.

- **syftet med planen**

Enligt PBL får man endast medge sådana *mindre avvikelser* från en detaljplan som är förenliga med planens syfte. Riktlinjer för prövning av mindre avvikelser finns i prop.1989/90:37, sid 51 ff. I många äldre planer är syftet inte alltid så tydligt angivet i beskrivningen och därmed ges dåligt stöd vid bedömningen av vilka avsteg som kan medges från planbestämmelserna.

Genom att det i översiktsplanen (eventuellt i en fördjupning) klarläggs hur kommunen ser på vissa förändringar som inte riktigt ryms inom planbestämmelserna bör det vara lättare att avgöra vad som kan prövas som mindre avvikelser. Det är ju ofta mer generella målsättningar som ligger bakom syftet. Är kommunen t.ex. positiv till viss integrering av verksamheter i bostadsområden eller till någon extra lägenhet i småhus och har utrett och förankrat detta i översiktsplanen bör varje enskild mindre förändring kunna prövas som en mindre avvikelse. Vid prövningen blir berörda sakägare och boende hörda och effekterna för den närmaste omgivningen belysta. Finns inget översiktligt underlag blir behovet av ny plan eller ändring större, så att man då får motsvarande breda debatt om områdets framtida utveckling. Är den enskilda avvikelserna ”större” krävs givetvis ny plan eller planändring för att få en närmare reglering av utformning och genomförande. Se ”*Boken om lov, tillsyn och kontroll*” (Boverket 1995).

- **nya allmänna intressen**

En annan typ av vägledning till äldre gällande planer som kan ges i översiktsplanen är sådan redovisning av *nya allmänna intressen* som kan föranleda planupphävande eller upprättande av ny plan.

### **Rättsverkande översiktliga planer**

**Fastställda generalplaner har rättsverkan som områdesbestämmelser**

Enligt byggnadslagen och andra äldre lagar skall en generalplan ange grunddragen för markens användning till olika ändamål samt vid behov innehålla bestämmelser angående markens bebyggande eller användning i övrigt. Alla typer av bestämmelser som finns i fastställda generalplaner har rättsverkan som områdesbestämmelser trots att vissa av dem enligt PBL inte får antas som områdesbestämmelser. Detta gäller t.ex. bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea för (både fritidshus och) permanentbostäder eller bestämmelser som anger allmänt ändamål eller allmän plats.

*prop s 861*

**Kommunens ersättnings-  
skyldighet**

Fastställda generalplaner innebar vissa skyldigheter för kommunen, bl.a. vad gällde ersättning till fastighetsägare som fick sin pågående markanvändning avsevärt försvårad, alternativt inlösen vid synnerligt men. Dessa skyldigheter upphörde den 1 juli 1988. Eftersom områdesbestämmelser i de flesta fall inte innebär att pågående markanvändning försvåras (kompletteringsåtgärder tillåts inklusive inre och yttre ombyggnadsåtgärder), torde ersättnings- eller inlösensskyldighet normalt inte behöva uppkomma inom områden med fastställd generalplan.

*PBL 17:3**PBL 17:15***Vid ändring måste PBL:s regler följas**

Om en fastställd generalplan skall ändras genom eller ersättas av nya områdesbestämmelser måste PBL:s regler om utformning, innehåll och förfarande följas. Om t.ex. bygglovsplikten skall utvidgas eller minskas inom ett område med fastställd generalplan måste de eventuella äldre bestämmelser som strider mot PBL samtidigt upphävas. Om områdesbestämmelserna omfattar endast en del av generalplaneområdet fortsätter övriga generalplanebestämmelser att gälla utanför området för de nya områdesbestämmelserna.

**Lämplighetsprövning i stället  
för tätbebyggelseförbud**

Med PBL finns det inte något tätbebyggelseförbud (som dock kunde genombrytas av en dispens enligt 67 § BS) utan endast ett relativt flexibelt utformat detaljplanekrav. Ett stort antal förändringsåtgärder som tidigare inte tillåts på grund av tätbebyggelseförbudet kan nu prövas vid bygglovet. För att underlätta denna lämplighetsprövning kan de allmänna intressena och avvägningen mellan dem behöva utvecklas i översiktsplanen för området. Såväl frågor i 2 kap. som i 3 kap. PBL kan behandlas i en sådan plan och kommunens ställningstagande och motiven till det bör också tillmätas betydelse vid lovprövningen. Sådana frågor som är reglerade i generalplanen/områdesbestämmelserna kan däremot inte ifrågasättas eller tas upp till förnyad prövning vid bygglovet.

# Bilagor

## Kommentarer till bilagorna

I följande bilagor har samlats exempel på minneslistor och liknande som kan vara till hjälp i det dagliga arbetet med planläggning.

### *Kontrollblanketter för planförfarandet*

Kontrollblanketterna är checklistor på de handlingar, brev m.m. som hör till de olika skedena i planprocessen. Alla handlingar behövs inte vid varje planläggningstillfälle. Det finns blanketter både för normalt och för enkelt planförfarande. Blanketterna kan kopieras och läggas i planakten eller motsvarande där det är enkelt att pricka av handlingarna när de är upprättade och åtgärdade.

*Exempel på innehåll i ett detaljplaneprogram samt checklista för analys av byggnaders karaktärsdrag*

Innehållsförteckningen, från Nacka kommun, anger med rubriker vad ett program för ett större område kan innehålla.

Checklistan är föranledd av den ändring i 5 kap. 7 § första stycket punkt 4 PBL, som trädde i kraft 1996-01-01 och som syftar till att ge ökad tyngd åt varsamhetskravet.

### *Minneslistor för plan- och genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse*

Minneslistorna är förteckningar över de frågor som kan behöva behandlas i beskrivningarna. I anslutning till varje rubrik i marginalen finns en mer detaljerad redovisning av vad som kan ingå. Endast de frågor som har betydelse i den aktuella planen bör redovisas. Det finns en minneslista för planbeskrivningen och en för genomförandebeskrivningen. Dessutom finns en minneslista för samrådsredogörelsen, som också kan användas för utlåtandet efter utställning.

### *Exempel på beteckningar och bestämmelser*

Exemplen på beteckningar och bestämmelser är inte uttömmande. Det står kommunen fritt att formulera egna variationer eller preciseringar så långt de har stöd i PBL:s regelsystem.

### *Färgförslag och färgguide*

Se pärmens insidor.

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER		
<b>Normalt förfarande</b> <b>1A. PROGRAMSKEDET</b> <b>1B. SAMRÅDSSKEDET</b>	Ärendet avser.....	
	..... kommun ..... län .....	
	upprättat den..... av .....	
		Sign Anm
<b>1.1 BESLUT OM SAMRÅD</b>		
<b>1.2 SAMRÅDSHANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> program/översiktsplan <input type="checkbox"/> miljökonsekvensbeskrivning, prel <input type="checkbox"/> grundkarta <input type="checkbox"/> fastighetsförteckning <input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser <input type="checkbox"/> planbeskrivning <input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning <input type="checkbox"/> illustrationer <input type="checkbox"/> samrådsredogörelse, del 1 <input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag	
<b>1.3 KALLELSE TILL SAMRÅD</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen <input type="checkbox"/> lantmäterimyndigheten <input type="checkbox"/> kommuner som berörs	
<b>1.4 INBJUDAN TILL SAMRÅD till</b>	<input type="checkbox"/> sakägare <input type="checkbox"/> bostadsrättshavare, hyresgäster, boende som berörs av förslaget <input type="checkbox"/> övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget	
<b>1.5 SAMRÅDSREDOGÖRELSE synpunkter från</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörd kommun <input type="checkbox"/> sakägare <input type="checkbox"/> bostadsrättshavare, hyresgäster, boende <input type="checkbox"/> intresseföreningar, sammanslutningar m fl <input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget <input type="checkbox"/> kommunala nämnder och förvaltningar	

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER			
<b>Normalt förfarande</b>	Ärendet avser.....		
	..... kommun ..... län .....		
<b>2. UTSTÄLLNINGSSKEDET</b>	upprättat den..... av .....		
		Sign	Anm
<b>2.1 BESLUT OM UTSTÄLLNING AV FÖRSLAG</b>			
<b>2.2 UTSTÄLLNINGSHANDLINGAR</b>			
	<input type="checkbox"/> program		
	<input type="checkbox"/> miljökonsekvensbeskrivning, bearbetad		
	<input type="checkbox"/> grundkarta		
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning		
	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning med ev illustrationer		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> samrådsredogörelse, del 1 och 2		
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag		
	<input type="checkbox"/> annat material som belyser förslaget		
	<input type="checkbox"/> ev förslag till förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL (mark för allmän plats som avstås utan ersättning)		
	<input type="checkbox"/> ev förslag till förordnande enligt 7 kap. 15 § MB (upphävande av strandskydd)		
	<input type="checkbox"/> ev gatukostnadsutredning		
	<input type="checkbox"/> ev fastighetsplan		
<b>2.3 KUNGÖRELSE</b>			
en vecka före utställning			
	<input type="checkbox"/> anslag på kommunens anslagstavla		
	<input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna		
<b>2.4 UNDERRÄTTELSE TILL BERÖRDA</b>			
senast samma dag som kungörelsen, i brev till			
	<input type="checkbox"/> kända sakägare		
	<input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyresgäster		
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse		
<b>2.5 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYRELSEN OCH BERÖRDA KOMMUNER</b>			
före utställning			
	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> samrådsredogörelse		
	<input type="checkbox"/> ev ansökan om förordnande enligt 6:19 PBL		
	<input type="checkbox"/> ev ansökan om förordnande enligt 7:15 MB		
<b>2.6 UTLÅTANDE</b>			
synpunkter från			
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen m fl		
	<input type="checkbox"/> sakägare		
	<input type="checkbox"/> bostadsrättshavare, hyresgäster, boende		
	<input type="checkbox"/> organisationer, intresseföreningar m fl		
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse		
	<input type="checkbox"/> kommunala nämnder och förvaltningar		
<b>2.7 UNDERRÄTTELSE OM UTLÅTANDE</b>			
till			
	<input type="checkbox"/> den som inte fått sina synpunkter tillgodosedda		
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
<b>2.8 REVIDERING</b>			
	<input type="checkbox"/> ny utställning		
	<input type="checkbox"/> godkännande från berörda		
	<input type="checkbox"/> synpunkter från berörda		

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER			
<b>Normalt förfarande</b>	Ärendet avser.....		
	..... kommun ..... län .....		
<b>3. ANTAGANDE-SKEDET</b>	upprättat den..... av .....		
		Sign	Anm
<b>3.1 ANTAGANDEHANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning med ev illustrationer		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> utlåtande		
<b>3.2 ÖVRIGA HANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> program		
	<input type="checkbox"/> miljökonsekvensbeskrivning, slutlig		
	<input type="checkbox"/> grundkarta		
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning		
	<input type="checkbox"/> övriga illustrationer		
	<input type="checkbox"/> samrådsredogörelse, del 1 och 2		
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag		
	<input type="checkbox"/> ev beslut om förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL		
	<input type="checkbox"/> ev beslut om förordnande enligt 7 kap. 15 § MB		
	<input type="checkbox"/> föreläggande enligt 5 kap. 28 a § PBL		
<b>3.3 BESLUT OM ANTAGANDE</b>	<input type="checkbox"/> byggnadsnämnd eller motsvarande		
	<input type="checkbox"/> kommunstyrelse		
	<input type="checkbox"/> kommunfullmäktige		
<b>3.4 TILLKÄNNAGIVANDE OM JUSTERAT BESLUTSPROTOKOLL</b>	<input type="checkbox"/> på kommunens anslagstavla		
<b>3.5 UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDE</b> sänds i brev senast dagen efter anslag till (alt. finns om många är berörda)	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
	<input type="checkbox"/> regionplaneorgan och kommuner som berörs		
	<input type="checkbox"/> sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer vars skriftliga synpunkter inte blivit tillgodosedda		
	<input type="checkbox"/> dem som har besvärsmått pga att förslaget ändrats till nackdel för dem efter utställningen		
	<input type="checkbox"/> berörda av 5 kap. 28 a § eller 6 kap. 17-19 § PBL (brev obligatoriskt)		
<b>3.6 ÖVERPRÖVNING (12 kap. PBL)</b>	<input type="checkbox"/> beslut från länsstyrelsen		
<b>3.7 ÖVERKLAGANDE (13 kap. PBL)</b>	<input type="checkbox"/> skrivelser - ev särskild lista		
<b>3.8 PRÖVNINGSBESLUT</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen		
	<input type="checkbox"/> regeringen		
	<input type="checkbox"/> förordnande enligt 13: 8 PBL; anteckn på planen		
<b>3.9 LAGA KRAFT</b>	<input type="checkbox"/> datum anteckn på planen		
	<input type="checkbox"/> underrättelser enligt 5:31 PBL		
<b>3.10 KUNGÖRELSE OM ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT</b>	<input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna		
<b>3.11 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYRELSEN, LMM, snarast efter det att planen vunnit laga kraft (provisoriska kopior omgående)</b>	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser		
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning		
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning		
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning		



KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER		
<b>Enkelt förfarande</b>  <b>1. SAMRÅDS- OCH UNDERRÄTTELSE- SKEDET</b>	Ärendet avser..... ..... kommun ..... län ..... upprättat den..... av .....	
		Sign    Anm
<b>1.1 BESLUT OM SAMRÅD</b>		
<b>1.2 SAMRÅDS- OCH UNDERRÄTTELSEHANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> ev program/översiktsplan	
	<input type="checkbox"/> grundkarta	
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning	
	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	
	<input type="checkbox"/> illustrationer	
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag	
<b>1.3 INBJUDAN TILL SAMRÅD</b>	<input type="checkbox"/> kända sakägare	
	<input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyresgäster	
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget	
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
<b>1.4 UNDERRÄTTELSE OM FÖRSLAG till</b>	<input type="checkbox"/> kända sakägare	
	<input type="checkbox"/> känd organisation eller förening av hyresgäster	
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget	
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
<b>1.5 GODKÄNNANDE FRÅN BERÖRDA inom två veckor</b>	<input type="checkbox"/> muntligt eller skriftligt godkännande	
	<input type="checkbox"/> skriftliga synpunkter	
<b>1.6 SÄRSKILT UTLÅTANDE synpunkter från</b>	<input type="checkbox"/> sakägare	
	<input type="checkbox"/> organisationer av hyresgäster	
	<input type="checkbox"/> andra som har ett väsentligt intresse av förslaget	
	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
<b>1.7 REVIDERING</b>	<input type="checkbox"/> godkännande från berörda	
	<input type="checkbox"/> synpunkter från berörda	

KONTROLLBLANKETT FÖR DETALJPLAN OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER		
<b>Enkelt förfarande</b> <b>2. ANTAGANDE- SKEDET</b>	Ärendet avser.....	
	..... kommun ..... län .....	
	upprättat den..... av .....	
		Sign Anm
<b>2.1 ANTAGANDEHANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning med illustrationer	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	
	<input type="checkbox"/> särskilt utlåtande	
<b>2.2 ÖVRIGA HANDLINGAR</b>	<input type="checkbox"/> ev program och samrådsredogörelse	
	<input type="checkbox"/> grundkarta	
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning	
	<input type="checkbox"/> övriga illustrationer	
	<input type="checkbox"/> annat planeringsunderlag	
<b>2.3 BESLUT OM ANTAGANDE</b>	<input type="checkbox"/> byggnadsnämnd eller motsvarande	
	<input type="checkbox"/> kommunstyrelse	
	<input type="checkbox"/> kommunfullmäktige	
<b>2.4 TILLKÄNNAGIVANDE OM JUSTERAT BESLUTSPROTOKOLL</b>	<input type="checkbox"/> på kommunens anslagstavla	
<b>2.5 UNDERRÄTTELSE OM ANTAGANDE sänds i brev senast dagen efter anslag till</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> regionplaneorgan och kommuner som berörs	
	<input type="checkbox"/> sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende och hyresgästorganisationer vars skriftliga synpunkter inte blivit tillgodosedda	
	<input type="checkbox"/> dem som har besvärsmätt pga att förslaget ändrats till nackdel för dem efterutställningen	
	<input type="checkbox"/> berörda av 5 kap. 28a § eller 6 kap. 17-19 § PBL (brev obligatoriskt)	
<b>2.6 ÖVERPRÖVNING (12 kap. PBL)</b>	<input type="checkbox"/> beslut från länsstyrelsen	
<b>2.6 ÖVERKLAGANDE (13 kap. PBL)</b>	<input type="checkbox"/> skrivelser - ev särskild lista	
<b>2.8 PRÖVNINGSBESLUT</b>	<input type="checkbox"/> länsstyrelsen	
	<input type="checkbox"/> regeringen	
	<input type="checkbox"/> förordnande enligt 13: 8 PBL; anteckn på planen	
<b>2.9 LAGA KRAFT</b>	<input type="checkbox"/> datum anteckn på planen	
	<input type="checkbox"/> underrättelser enligt 5:31 PBL	
<b>2.10 KUNGÖRELSE OM ATT PLANEN VUNNIT LAGA KRAFT</b>	<input type="checkbox"/> annons i ortstidningarna	
<b>2.11 HANDLINGAR TILL LÄNSSTYRELSEN, LMM, snarast efter det att planen vunnit laga kraft (provisoriska kopior omgående)</b>	<input type="checkbox"/> plankarta med bestämmelser	
	<input type="checkbox"/> planbeskrivning	
	<input type="checkbox"/> genomförandebeskrivning	
	<input type="checkbox"/> fastighetsförteckning	

# Minneslistor och exempel

## Exempel på

### Programinnehåll för ett större bostadsområde

#### Innehållsförteckning

1.	INLEDNING	6.	OMRÅDES- FÖRUTSÄTTNINGAR
1.1	Planeringens syfte	6.1	Landskapsanalys
1.2	Planområdet		Topografi
1.3	Arbetsorganisation		Vegetation
			Lokalklimat
2.	SAMMANFATTANDE	6.2	Geologi
	REKOMMENDATIONER	6.3	Markägförhållanden
		6.4	Taxeringsvärden
3.	HISTORIK	6.5	Befolkning
		6.6	Kulturmiljö
4.	PLANFÖRHÅLLANDEN	6.7	Trafikbuller
4.	Översiktsplaner		
4.	Detaljplaner	7.	BEBYGGELSEFÖRUTSÄTT- NINGAR – ANALYS
5.	NULÄGESBESKRIVNING	7.1	Områdesbeskrivning
5.1	Markanvändning	7.2	Trafik
5.2	Service		
	Kommersiell service	8.	PROGRAMSKISSER
	Social service	8.1	Markanvändning, alt. 1-3
	Övrig offentlig service	8.2	Exploateringsekonomi
	Arbetsplatser	8.3	Energiförsörjning
	Teknisk försörjning		
	Lek, rekreation	9.	ETAPPUTBYGGNAD
		10.	PLANARBETETS BEDRIVANDE

## Exempel på

### | Checklista för analys av bebyggelses karaktärsdrag

#### Planrelaterade egenskaper

- Slutet/öppet byggnadssätt
- Relation till gata, förgård, entrésida
- Relation till grannfastigheter, gårdsbebyggelse
- Relation till markplanet, sockelvåning, markbehandling, vegetation
- Skala m.h.t. byggnadsvolym/formspråk
- Nockriktningar

#### Form

- Hustyp, huvudmått, proportioner, sockelhöjd
- Takens form och lutning
- Takarkitektur, kupor, torn, lanterniner, skorstenar
- Takfot, terrasser, balustrader
- Fasadmönster, stiltillhörighet: horisontellt/vertikalt, symmetriskt/asymmetriskt, centralmotiv, frontespis, risalit, utkragning
- Fasaddetaljer, dekorer:  
burspråk, balkonger, verandor, gavelrösten, fönster, dörrar,  
plastiska effekter, rusticering, pilastrar

#### Material, färgtyp, kulör

- Tak, fasader, snickerier
- Ljushet, mättnad, reflexion

## Minneslista för planbeskrivning

Planbeskrivningen skall svara på frågorna vad och varför om detaljplanens innehåll och följderna av dess genomförande.

*Vissa av rubrikerna nedan är väsentliga i alla planförslag. I övrigt skall man självklart redovisa endast de rubriker som är av betydelse i den aktuella planen. Beskrivningen bör kompletteras med lämpliga illustrationer.*

<b>RUBRIK</b>	Beskrivningen rubriceras och dateras på samma sätt som plankartan/ bestämmelserna och förses med underrubriken PLANBESKRIVNING.
<b>HANDLINGAR</b>	Planhandlingar förtecknas.
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	Här klargör varför planen behövs, dvs. en redovisning av allmänna och enskilda intressen bakom planen. Planens syfte är väsentligt att veta vid bedömning av bygglovsansökningar, speciellt vid ”mindre avvikelser”. En allmän orientering ges om planområdets innehåll före och efter planens genomförande.
<b>FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB</b>	Här beskrivs de bedömningar som gjorts om planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB. (Jmf. 5 § -förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden m.m.).
<b>PLANDATA</b>	
Lägesbestämning	Det geografiska läget anges samt motiven för planens avgränsning.
Areal	Planområdets totala areal anges med en noggrannhet av 0,5 hektar. I förekommande fall anges att vattenområde ingår.
Markägoförhållanden	Markägoförhållandena i stort redovisas och deras eventuella inverkan på planutformningen.
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	
Översiktliga planer	Förekomsten av antagna eller i övrigt upprättade översiktliga planer och dessa planers redovisning av detaljplaneområdets användning anges. Redovisning av tidigare tolkningar av 3 och 4 kap. MB (2 och 3 kap. NRL) inklusive riksintressen för planområdet.
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	Planer för planområdet och dess omgivning redovisas samt områdesskydd enligt 7 kap. MB (naturvårdsförordnanden, strandskydd, vattenskydd etc.).
Bostadsförsörjningsprogram näringslivsprogram etc	Här återges utdrag ur kommunala program och planeringsunderlag som är relevanta för utbyggnaden av planområdet.

<b>Program för planområdet</b>	När ett program för detaljplanen har upprättats bör detta sammanfattas eller biläggas. Eventuella avsteg från programmet och motiv härför bör anges.
<b>Miljökonsekvensbeskrivning</b>	Här är lämpligt att redovisa behovet av MKB för detaljplanen. Om MKB ej krävs bör motiv för ställningstagandet anges och, om MKB upprättas, de faktorer som utlöst kravet på MKB, dvs. de frågor som i första hand skall behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen. När särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats refereras slutsatserna. MKB kan också infogas som en sammanhållen del, under egen rubrik längre fram, i planbeskrivningen.
<b>Kommunala beslut i övrigt</b>	Övriga beslut av vikt för planläggningen redovisas såsom markförvärv, etc. Eventuella protokoll kan bifogas planärendet.
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b>	Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Om målsättningen i översiktsplanen eller ett program inte uppfylls bör det anges.
<b>Natur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mark och vegetation</i></li>   <li>• <i>Markbeskaffenhet</i></li> <li>• <i>Geotekniska förhållanden,</i></li> <li>• <i>Förorenad mark</i></li> <li>• <i>Radon</i></li>   <li>• <i>Risk för skred / höga vattenstånd</i></li>   <li>• <i>Fornlämningar</i></li> </ul>	<p>Naturresurser, terrängförhållanden, växtlighet och lokalklimat i planområdet beskrivs. Planens inverkan på naturmiljön och landskapet redovisas samt hur befintlig vegetation och särskilda egenskaper i området kan tas tillvara. För särskilt värdefulla trädgårds- eller parkanläggningar anges hur de skall skyddas och skötas.</p> <p>Markens beskaffenhet såsom geotekniska förhållanden, markföroreningar, radon m.m. och hur dessa kan påverka bebyggelsens lokalisering och utformning (grundläggning) inom området redovisas. Särskild utredning kan bifogas.</p> <p>Vid risk för skred och höga vattenstånd anges detta samt motiv för och innebörd av eventuella bestämmelser till följd härav.</p> <p>Förekomst av fornminnen, uppgift om huruvida fornlämningarna skall bevaras eller grävas ut samt eventuellt av länsstyrelsen avgränsat fornlämningsområde bör redovisas. Beskrivningen kan innehålla information om kulturminneslagens regler om anmälningsplikt, tillstånd m.m.</p>
<b>Bebyggelseområden</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bostäder</i></li> </ul>	Antal och typ av bostäder – såväl befintliga som planerade – i flerbostadshus respektive enbostadshus. Våningsantal och lägenhetsfördelning kan anges. Om lägenhetsantalet inte är bestämt anges antalet lägenheter av genomsnittsstorlek.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Arbetsplatser, övrig bebyggelse</i></li> </ul>	Befintlig verksamhet och avsedd typ av verksamhet redovisas samt beräknat antal sysselsatta, våningsyta etc.

- *Offentlig service* Planområdets behov av skolor, daghem, vård- och fritidslokaler etc. beskrivs samt hur behovet tillgodoses inom eller utanför planområdet. För anläggningar i planområdet kan anges tomtens dimensionering, bebyggelsens utformning, bruttoarea, upptagningsområde etc.
  - *Kommersiell service* Planområdets behov av service (handel och övriga tjänster) redovisas samt hur detta tillgodoses inom och utanför planområdet.
  - *Tillgänglighet* Bebyggelsens och markens tillgänglighet före och efter planens genomförande för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten beskrivs i förhållande till situationen i hela planområdet och till de kommunala målen för tillgänglighet. Eventuella avsteg från tillgänglighetskraven motiveras.
  - *Byggnadskultur och gestaltning* För byggnadsminnen och övriga värdefulla byggnader eller bebyggelseområden redovisas bevarandemål och för den övriga befintliga bebyggelsen dess kvaliteter och karaktärsdrag samt hur dessa skall beaktas. Särskilda krav på utformningen av ny bebyggelse anges. Motiv för och innebörd av i planen införda bestämmelser redovisas.
- Skyddsrum** Om planområdet ingår i ett område med krav på skyddsrum anges hur detta tillgodoses.
- Friytor**
- *Lek och rekreation* Markområden redovisas för motion och rekreation, lekplatser, bollplaner samt andra anläggningar för utevistelse på kvartersmark och på allmän plats. Storlek, utformning och avstånd till bostäder anges. Särskild redovisning bör ske för disponibel friyta inom 50 m från bostadsentré samt för solförhållanden vid småbarnslekplatser. Motivera eventuella avsteg från kommunens ”grönstrukturprogram” eller annan målsättning.
  - *Naturmiljö* Naturmark för vandringsleder, skidåkning etc. som inte avses som anlagd park redovisas. För områden med strandskydd anges om strandskyddet behålls eller föreslås upphävas.
- Vattenområden** Vattenområdets användning anges. Anläggningar i vattnet, såsom bad och båtbyggor, fiskodlingar m.m. beskrivs.
- Gator och trafik**
- *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik* Här anges trafiksystemet i stort, gatutyper och trafiksäkerhetsåtgärder samt gatuklasser. Gatusektioner, plushöjder, beläggningstyp, planskildheter m.m. samt åtgärder för bevarande eller utveckling av gatumarkens miljövärden redovisas bl.a. som grund för beräkning av anläggnings- och driftkostnader.

- *Kollektivtrafik* Områdets försörjning med kollektivtrafik samt avstånd från hållplatser till bostadsentréer och andra resmål av betydelse inom planområdet redovisas.
  - *Parkering, varumottag, utfarter* Behovet av parkeringsplatser anges i förhållande till ortens biltäthet och lokala parkeringsrekommendationer samt avstånd mellan angränsningsplats och bostadsentré etc. Behov av parkeringsköp eller andra gemensamhetslösningar redovisas liksom befintliga, tillkommande och förändrade varumottags- och utfartsförhållanden.
- Störningar** Standard beträffande ljudnivå, luftföroreningar och sanitära förhållanden i övrigt samt eventuella skyddsanordningar, skyddszoner eller särskilda krav på bebyggelsens tekniska utförande redovisas. Vid planering av eller intill störande och riskfyllda anläggningar bör motiv för valt skyddsavstånd redovisas, om det inte framgår av en eventuell MKB.
- Teknisk försörjning**
- *Vatten och avlopp* Vattenhushållning och vattenvård beskrivs. Här redovisas vatten- och avloppsfrågans liksom regnvattensystemets lösning med angivande av eventuella utbyggnadsetapper samt grundvattenfrågor.
- Värme** Hushållning med värmeenergi beskrivs. Typ av uppvärmningsanordning redovisas t.ex. fjärrvärme, mindre värmecentral eller särskild uppvärmning av varje byggnadsenhet. Här anges även värmeutvinning ur luft, mark och vatten samt eluppvärmning av hus eller gata.
- *Ei* Elförsörjningens anslutningar, transformatorstationer etc, redovisas.
  - *Avfall* Lösning av avfallshanteringen samt system och transportvägar redovisas.
- Administrativa frågor** Under denna rubrik redovisas och *motiveras valet av lovpliktens omfattning* samt övriga bestämmelser av administrativ karaktär, såsom inlösen av mark för allmänt ändamål, genomförandetid, exploateringsavtalet (avgränsningen av samverkansområdet), fastighetsplan som upphör att gälla. Hänvisning kan göras till genomförandebeskrivningen.
- Konsekvenser av planens genomförande** Om MKB krävs, redovisas konsekvenserna av ett maximalt utnyttjande av planens rättigheter och motiv för lokalisering och utformning av planen. Även övriga under MKB-arbetet behandlade alternativ inklusive nollalternativ redovisas, så att det möjliggör en samlad be-



dömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Ju mer omfattande miljökonsekvensbeskrivningen är, desto mer talar för att låta dokumentet utgöra en egen handling. Konsekvenser för andra intressen än miljön, hälsan och hushållningen kan anges i plan- eller genomförandebeskrivningen alternativt i egen handling.

Även för planer som inte kräver MKB bör konsekvenserna av planens genomförande tydliggöras.

**Övrigt**

Här anges vad som i övrigt kan vara av betydelse.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Det är lämpligt att namnge de kommunala tjänstemän och eventuella konsulter som tagit fram olika handlingar till en plan.

**REVIDERING**

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställningen redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revideringen dateras.

## Minneslista för genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen skall svara på frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment skall kunna genomföras. Den skall framför allt ange de medel som behövs för att genomföra planen.

*Följande frågor kan behöva belysas, men beskrivningen anpassas självklart efter behovet i den enskilda planen.*

### RUBRIK

Beskrivningen rubriceras och dateras på samma sätt som plankartan/bestämmelserna och förses med underrubriken GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Ett enkelt tidsschema över genomförandet av planens olika delar redovisas. Det bör innehålla tidpunkter för de beslut, avtal och liknande som är en förutsättning för genomförandet. Eventuella kritiska frågor, ”knäckfrågor”, villkor för bygglov etc. redovisas.

Tidplanen kan behandla t.ex.

- planprocessen, tider och instanser för beslut,
- markförvärv,
- va-ledningar,
- värmeförsörjning,
- elförsörjning,
- gator, park, belysning,
- bebyggelse: allmän och enskild,
- kollektivtrafik.

#### Genomförandetid

Med utgångspunkt från tidplanen motiveras planens genomförandetid.

#### Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Ansvarsfördelningen mellan de parter som förutsätts genomföra planen klarläggs. Vem som utför olika exploateringsförberedande arbeten, sanering av eventuella markföroreningar m.m. Ange om parterna accepterar denna fördelning eller om det krävs särskilda beslut för att klara ut ansvaret. Detta kan t.ex. gälla fördelningen mellan stat, kommun och enskilda, mellan olika kommunala förvaltningar eller mellan olika fastighetsägare.

Om kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser skall de särskilda skäl som finns för detta redovisas.

#### Exploateringssamverkan

Om planen är tänkt att genomföras genom exploateringssamverkan bör ansvaret för att så sker belysas särskilt.

#### Avtal:

- *exploateringsavtal*
- *markanvisningsavtal*

Om initiativ och åtgärder i genomförandet förutsatts organiserade och samordnade genom avtal mellan kommunen och övriga berörda anges huvuddragen och om uppgörelse nåtts. Viktiga avtalsvillkor

anges, t.ex. när och hur åtgärder skall ske, till vilken kostnad, vem som skall betala. Om avtal tecknats om iordningställande och överlåtande till kommunen av mark som behövs för allmänna platser (som alternativ till förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL) redovisas detta.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA**

### **FRÅGOR**

**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m**

De fastighetsrättsliga åtgärder som behöver vidtas inom olika områden för att lösa frågor om t.ex. fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt redovisas. Frågorna löses i regel genom tillämpning av FBL, AL och LL.

**Fastighetsplan**

Om det behövs en fastighetsplan skall det anges. När en fastighetsplan utarbetas parallellt med detaljplanen hänvisas till fastighetsplanen. Om det finns en gällande fastighetsplan, som kommer att strida mot den nya detaljplanen, anges vilka effekterna blir. Observera att effekterna också skall preciseras genom en administrativ bestämmelse (5 kap. 13 § och 6 kap. 11 § PBL).

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

**Planekonomi**

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

**Inlösen, ersättning**

Även frågor om kostnader p.g.a. intrångsersättningar och ev. inlösen bör belysas. *Berörda fastigheter anges.*

## **TEKNISKA FRÅGOR**

**Tekniska utredningar**

Utförda tekniska utredningar redovisas. Behovet av ytterligare tekniska utredningar klarläggs, t.ex. plan för massbalansering, kompletterande grund- eller radonundersökning, mer detaljerat kartunderlag.

**Dokumentation och kontroll**

I speciella fall kan det behövas en särskild dokumentation av åtgärder enligt planen och särskilda kontroller av fortbeståndet av föreskrivna förhållanden. Det kan gälla t.ex. tekniska anordningar för att bibehålla en viss grundvattennivå eller för att inte överstiga en högsta föroreningsgrad. I dessa fall bör klarläggas vilken dokumentation och vilket kontrollprogram som behövs, vem som ansvarar för det, samt hur och till vem resultaten redovisas. Uppföljning och kontroll av åtgärder som förutsatts i en till planen upprättad MKB kan redovisas.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Det är lämpligt att namnge de kommunala tjänstemän och eventuella konsulter som tagit fram olika delar av beskrivningen.

**REVIDERINGAR**

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställningen redovisas i vilka avseenden förslaget ändrats. Revideringen dateras.

## Minneslista för samrådsredogörelse

*Följande lista är avsedd att i tillämpliga och efter förhållandena anpassade delar användas för redovisning av programsamråd och plansamråd. Samma disposition kan i sina huvuddrag också användas för utlåtande efter utställning.*

<b>RUBRIK</b>	Redogörelsen rubriceras och dateras på samma sätt som plankartan/ bestämmelserna och förses med underrubriken SAMRÅDSREDOGÖRELSE (ev. del 1. program, del 2. plan).
<b>HUR SAMRÅDET BEDRIVITS</b>	Här görs en redovisning av hur underrättelse gått till samt vilka kontakter som tagits och möten som hållits under programskedet/samrådskedet.
<b>LÄNSSTYRELSEN LANTMÄTERIMYNDIGHETEN BERÖRD GRANKOMMUN KOMMUNAL INTERNREMISS</b>	Yttrandena redovisas i sin helhet (inledande sammanfattningar av planärendet, recit, kan uteslutas) eller sammanfattade med hänvisning till en bilaga med originaltext. I kommentarer redovisas om synpunkterna lagts till grund för den bearbetade planen eller/och om inte, varför de inte kunnat tillmötesgås.
<b>SAKÄGARE BOSTADSRÄTTSHAVARE HYRESGÄSTER BOENDE INTRESSEFÖRENINGAR M.FL. ÖVRIGA</b>	Synpunkter dels från mötesanteckningar, dels från skriftligt inkomna yttranden sammanfattas eller citeras beroende på innehåll och omfattning. Om så behövs för att få överblick sorteras synpunkterna under ämnesrubriker. I kommentarer redovisas om synpunkterna lagts till grund för den bearbetade planen eller, och i så fall varför, de inte kunnat tillmötesgås.
<b>STÄLLNINGSTAGANDE</b>	De viktigaste frågorna redovisas ämnesvis. Här redovisas vilka ändringar i planförslaget som gjorts samt (om detta inte gjorts enligt ovan) de synpunkter som inte blivit tillgodosedda och planförfattarens motiv till varför de inte blivit det. Samrådsredogörelsen förutsätts ligga till grund för byggnadsnämndens ställningstagande till program-/planutformning, varvid det av nämndens protokoll bör framgå i vilka avseenden den gör andra ställningstaganden eller bemötanden än handläggaren gjort i samrådsredogörelsen.
<b>NAMNLISTA</b>	De intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda förtecknas.
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN</b>	Det är lämpligt att namnge den kommunala tjänsteman eller konsult som gjort redogörelsen.

Observera att alla yttranden måste inges *direkt till kommunen och diarieföras där*, även om en konsult utarbetar själva samrådsredogörelsen. Om plankonsulten anlitas av någon enskild med intressen i planen äger konsulten inte heller rätt att författa samrådsredogörelse eller utlåtande efter utställning (kan leda till att planen hävs p.g.a. jäv).

Behandlar samrådsredogörelsen eller utlåtandet även synpunkter framförda på en till planen upprättad MKB bör redogörelsen struktureras så att det framgår om synpunkterna och därmed kommentarerna och eventuella förslag till åtgärder berör miljökonsekvensbeskrivningen eller programmet/planen. Detta för att underlätta granskningen av MKB-processen.









## Exempel på beteckningar och bestämmelser

Nedanstående lista visar exempel på hur bestämmelser i detaljplaner kan formuleras med ett förkortat skrivsätt. Listan visar också hur det föreslagna beteckningssystemet kan användas.

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### GRÄNSER

  ●	Planområdesgräns
 - 	Användningsgräns
 - - 	Egenskapsgräns
 + 	Administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

GENOMFART	Genomfartstrafik
INFART	Infartstrafik
HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
INDUSTRIGATA	Industrierafik
BUSSGATA	Buss- (och taxi) trafik
GÅGATA	Gångtrafik
GÅRDGATA	Trafik på fotgängarnas villkor
P-PLATS	Parkering

#### eventuella tillägg till ovanstående

00	Högsta hastighet i km/tim
0000	Högsta flöde i fordon per årsmedeldygn

PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde
SKYDD	Område som skyddar mot störning
SALUTORG	Torghandelsplats
BUSSTORG	Busshållplatser med personal- och passagerarutrymmen
LEK	Anlagd lekplats
BOLL	Anlagd bollplan
HUND	Rastplats för hundar
RID	Ridväg
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedväg
FORN	Fornlämningsområde (endast när sådant är fastlagt av lst enligt KML)

**Kvartersmark**

(A)	(Allmänt ändamål. Beteckningen bör inte längre användas; se sid 88 och 132)
B	Bostäder
C	Centrum
D	Vård
E	Tekniska anläggningar
F	Flygtrafik
G	Bilservice
H	Handel
J	Industri
K	Kontor
L	Odling
M	Begravning
N	Friluftsområde
P	Parkering
Q	Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden
R	Kultur
S	Skola
T	Trafik
U	Lager
V	Hamn
Y	Idrott

*Exempel på preciseringar*

B <sub>1</sub>	Studentbostäder
C <sub>1</sub>	Kyrka
D <sub>1</sub>	Långvårdssjukhus
E <sub>1</sub>	Avloppsreningsverk
E <sub>2</sub>	Vindkraftverk
G <sub>1</sub>	Bensinstation, handel inom högst ... m <sup>2</sup> bruksarea
H <sub>1</sub>	Handel med högst ... m <sup>2</sup> säljarea
J <sub>1</sub>	Industri och lager med skyddsavstånd 500 m.
L <sub>1</sub>	Odlingslotter
N <sub>1</sub>	Friluftsbad
T <sub>1</sub>	Järnvägstrafik
T <sub>2</sub>	Bussterminal

*Exempel på kombinationer*

BH <sub>1</sub>	Bostäder med handel i bottenvåning
KJ <sub>1</sub>	Kontor, småindustri och hantverk

*Exempel på tillfällig användning*

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

**Vattenområden**

W	Öppet vattenområde
WB	Bostäder i husbåt
WE	Teknisk anläggning
WF	Sjöflygplats
WH	Handel från båt
WV	Hamn

*Exempel på preciseringar*

W <sub>1</sub>	Öppet vattenområde där en bro får uppföras med en segelfri höjd på minst ... meter inom en farledsbredd av minst ... meter
WB <sub>1</sub>	Bryggor och badplats för intilliggande bostadsfastighet(-er)
WE <sub>1</sub>	Flytande värmepump
WH <sub>1</sub>	Flytande restaurang
WL <sub>1</sub>	Fisk- och musselodling
WN <sub>1</sub>	Friluftsbad
WV <sub>1</sub>	Småbåtshamn

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
r 00	Minsta vertikalradie
1:00 →	Största lutning (pilen pekar uppåt)
1,5 6 1,5 //—————//	Breddmått i meter
typ 0	Typsektion nr ... (enligt särskild redovisning)
grus	Grusyta
hinder	Farthinder, (typ anges)
tunnel	Gångtunnel
gång	Gångväg
skoter	Snöskoterled
bro	Gångbro
allé	Planterade träd i två rader


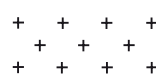




äng	Ängsmark som inte får gödslas eller planteras
dike	Dike för avledning av dagvatten
våtmark	Naturlig våtmark för rening av dagvatten
plantering	Gatuplantering
glödljus	Belysning med glödljus
kiosk	Plats för kiosk
servering	Plats för uteservering
lek	Lekplats
vall	Bullervall
hpl	Hållplats med väderskydd
n <sub>1</sub>	Markens höjd får inte ändras
n <sub>2</sub>	Trädet får inte fällas
n <sub>3</sub>	Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e <sub>1</sub> 0,0	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
e <sub>2</sub> 00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e <sub>3</sub> 000	Största/minsta bruttoarea i m <sup>2</sup> ovan mark
e <sub>4</sub> 000	Största bruksarea i m <sup>2</sup> för butiker
e <sub>5</sub> 00	Största antal hus per fastighet
e <sub>6</sub>	Minsta tomtstorlek är ... m <sup>2</sup>
e <sub>7</sub>	Fastighetsindelningen skall ansluta till det (befintliga) historiska bebyggelsemönstret

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
	Marken får byggas under (över) med körbart bjälklag
	Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
l	Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning
t	Marken skall vara tillgänglig för allmän vägtrafik i tunnel

u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
$x_2$	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och mopedtrafik
$x_1$	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av ... meter
z	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik
$z_1$	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik till en fri höjd av ... meter
$z_2$	Marken får byggas över med bro för allmän gatutrafik på en fri höjd ovan mark av minst ... meter
$z_3$	Marken skall vara tillgänglig för allmän snöskoterled
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)


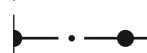
##### Mark och vegetation

---

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
$n_1$	Markens höjd får inte ändras
$n_2$	Trädet får inte fällas
$n_3$	Markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten
$n_4$	Vegetation får inte (skall) överstiga en höjd av ... meter
$n_5$	Skyddsstängsel skall finnas mot stupet
$n_6$	Minst ... % av den obebyggda marken/... m <sup>2</sup> skall vara lämpad för utevistelse
lä	Läplantering skall finnas
lek	Lekplats skall finnas
parkering	Parkeringsplats skall finnas
ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas
garage	Garage får anordnas
tvätt	Tvättstuga får anordnas
äng	Ängsmark som inte får gödslas eller planteras
skog	Skogsdungen får inte avverkas
våtmark	Anlagd våtmark

##### Utfart, stängsel

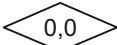
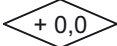

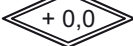
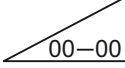
---

	Körbar utfart får inte anordnas
	Stängsel skall finnas

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE****Placering**

$p_1$	Byggnader skall placeras minst ... meter från tomtgränsen
$p_2$	Byggnader skall placeras med långsidan parallell med gatan
$p_3$	Byggnader skall placeras utefter förgårdsmark
$p_4$	Byggnader skall placeras vid tomtgränsen mot gatan
$p_5$	Byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan

**Utformning**

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
	Högsta totalhöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	Minsta resp. största taklutning i grader
II	Högsta antal/Föreskrivet antal våningar
II-IV	Lägsta respektive högsta antal våningar
fril.	Endast friliggande hus
parhus	Endast parhus
kedjehus	Endast kedjehus
radhus	Endast radhus
entréer	Entréer skall placeras mot ...
$v_1$	Vind får inte inredas (till ...)
$v_2$	Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
$v_3$	Minst ett sovrum mot gård i varje lägenhet
$v_4$	Lägenhetsfördelningen skall vara ...

**Utseende (ny bebyggelse)**

$f_1$	Ny bebyggelse skall utformas med putsfasader och tak av lertegel som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen
$f_2$	Taktäckning skall vara rött lertegel




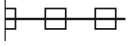

$f_3$	Fasaden skall vara målad i ... kulör, lika det befintliga huset
$f_4$	Taket skall vara matt svart

**Varsamhet** (befintlig bebyggelse)

## Varsamhetsbestämmelser

$k_1$	Taktäckning skall vara rött lertegel
$k_2$	De karaktärsdragdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningens bilaga ... skall särskilt beaktas vid ändring

**Byggnadsteknik**

	Största djup i meter för dränerande ingrepp
	Lägsta nivå i meter över nollplanet för dränerande ingrepp
	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet
$b_1$	Endast källarlösa hus
$b_2$	Grundläggning endast på pålar/utbredd platta
$b_3$	Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande
$b_4$	Takvatten skall avledas ovan mark
$b_5$	Dagvatten skall infiltreras
$b_6$	Endast snålspolande armatur får installeras
	Fönster får anordnas i brandmur
	Fasaden skall dämpa minst ... dB(A)

**Annan ändring än tillbyggnad**

$o_1$	Krav enligt ... behöver inte uppfyllas i befintliga byggnader
$o_2$	Hiss behöver inte anordnas i mer än ... av trapphusen inom fastigheten
$o_3$	Hiss behöver inte anordnas i trapphus som betjänar mindre än ... m <sup>2</sup> bruksarea
$o_4$	Endast lägenheterna ... inom fastigheten behöver vara tillgängliga för personer med funktionshinder

**Värdefulla byggnader och områden**

## Skyddsbestämmelser

$q$	Byggnad/Område som omfattas av 3 kap. 12 § PBL
$q_1$	Byggnaden får inte rivras
$q_2$	Befintliga ... ( <i>interiörer eller detaljer</i> ) skall bevaras

- q<sub>3</sub> Område som omfattas av 3 kap. 12 § PBL.  
Befintliga byggnaders dekorerade putsfasader skall bevaras. Underhåll skall ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker
- q<sub>4</sub> Trädgårdsanläggningen skall vidmakthållas enligt skötselplanen, avsnitt ... i planbeskrivningen

### STÖRNINGSSKYDD

- vall 00 Bullervall skall anordnas till en höjd av ... meter
- plank 00 Bullerplank skall anordnas till en höjd av ... meter
- m<sub>1</sub> Högsta nivå ... på ... föroreningar från omgivningen
- m<sub>2</sub> Omgivande verksamheter skall anordnas så att besvärande ljus inte når bostäderna
- m<sub>3</sub> Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Ekvivalentnivån för buller vid kvartersgränsen får inte överstiga ... dB(A)
- 00 dB(A) Högsta tillåtna bullernivå (maxvärde kl. 22-06) från omgivande verksamheter

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

---

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

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

---

- a<sub>6</sub> Bygglov krävs inte/även för ... (t.ex. byggnad utförd på visst sätt)
- a<sub>7</sub> Marklov krävs inte/även för ...
- a<sub>8</sub> Rivningslov krävs inte/även för ...
- a<sub>9</sub> Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän
- (*angiven*) anläggning etc. kommit till stånd
  - (*angiven*) byggnad rivits/ändrats/flyttats
  - utfarten ändrats ...
  - en fastighetsplan, där gemensamhetsanläggning för ..., vunnit laga kraft

### Exploateringssamverkan

---

a <sub>10</sub>	Exploateringssamverkan får ske inom området. Exploateringsbeslut skall meddelas före den ...
a <sub>11</sub>	När exploateringssamverkan genomförs behöver fastigheterna ... lösas in helt eller delvis

### Huvudmannaskap

---

Kommunen är inte huvudman för allmän plats (Gäller hela planområdet)

### Verkan på fastighetsplan

---

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

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

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

### ILLUSTRATIONER (exempel på utformning)

— — — — — illustrationslinje

*illustration* illustrationstext

(+0,0) illustrerad höjd



illustrerat träd



illustrerad byggnad

## Exempel på områdesbestämmelser

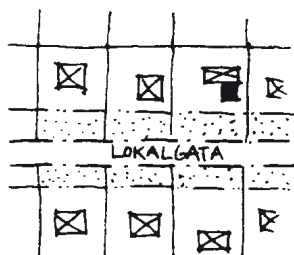
Vid områdesbestämmelser kan tidigare visade bestämmelser för detaljplan i tillämpliga delar användas. Ofta behövs dock formuleringar med en vidare innebörd för användningen av mark och vatten. Här visas exempel på sådana bestämmelser. Eventuella beteckningar väljs ur detaljplanelistan. Se även ”*Områdesbestämmelser – en vägledning*” (Boverket 1999).

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

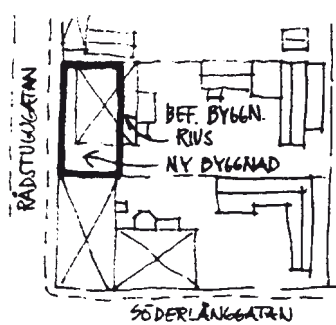
- Området skall reserveras för en framtida väg (kraftledning, etc). Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av en sådan anläggning
- Området utgör en sådan värdefull kulturmiljö som avses i 3 kap. 12 § PBL. Åtgärder får inte vidtas som förvanskar denna miljö
- Området har betydelse för jordbruket (rennäringen, etc). Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra näringens bedrivande
- Området skall utgöra skydds- och säkerhetsområde för ... (*viss angiven anläggning*). Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av en sådan anläggning
- Området skall reserveras för bullervall (skyddsplantering, eller liknande). Åtgärder får inte vidtas som förhindrar markens användning för sådan skyddsanordning

Områdesbestämmelser som avser egenskaper liksom administrativa områdesbestämmelser formuleras på samma sätt som motsvarande detaljplanebestämmelser.

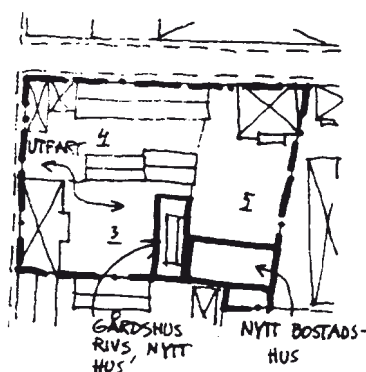
## Exempel på typsituationer och förfarande



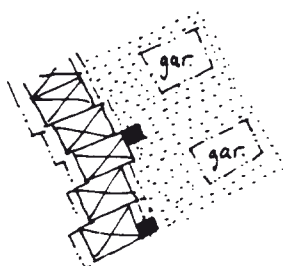
En fastighetsägare i ett villaområde önskar ta i anspråk en del av sin bostad för ett postorderföretag. Verksamheten innebär inte någon omgivningspåverkan. Åtgärden strider mot bostadsändamålet i gällande plan men stämmer med de intentioner om integrering av verksamheter och boende som uttalats i planbeskrivningen.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



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

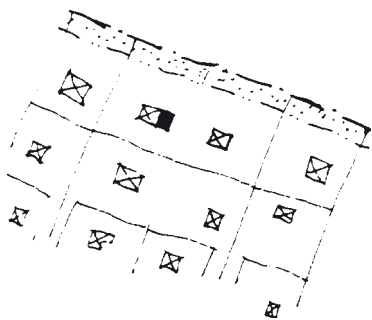


I ett annat kvarter i samma stadskärna skall dels ett gårdshus ersättas med ett bostadshus, dels ett nytt bostadshus byggas på fastigheten intill. Tillfartsfrågan för det första huset avses klaras genom servitut över en tredje fastighet. Förändringarna bör prövas genom planläggning. *Enkelt planförfarande*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

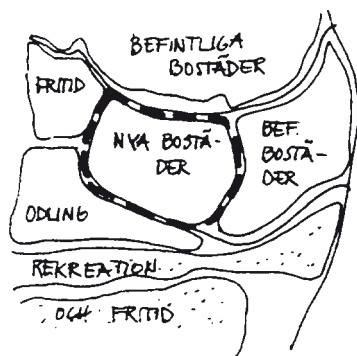


En ägare till ett radhus önskar få lov för en tillbyggnad på prickmark. Detta kan inte prövas som mindre avvikelse eftersom det finns intresse för tillbyggnad hos flera fastighetsägare. Alla tillbyggnadsmöjligheter bör prövas samtidigt genom planändring. Planändringen saknar betydelse för allmänheten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

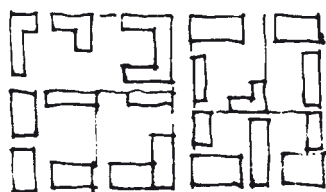




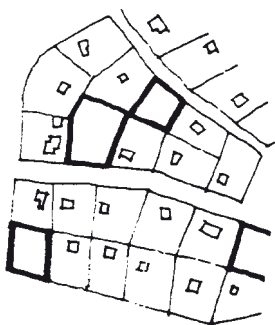
Bygglövsansökan inkommer till byggnadsnämnden om en tillbyggnad på fritidshus som kan möjliggöra permanentbosättning. Tillbyggnaden strider mot detaljplanens bestämmelser om största tillåtna bruksarea. Om byggnadsnämnden är positiv och den sökta åtgärden inte kan anses som en mindre avvikelse får den prövas genom *ändring av planen*. Ändringen bör då omfatta hela fritidshusområdet.



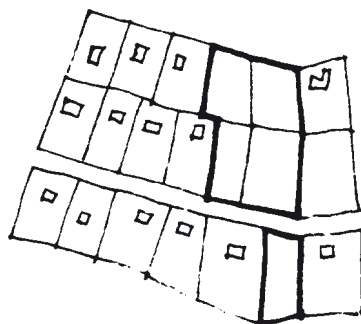
Områdesbestämmelser upprättas för att säkerställa markens användning för bostäder på jordbruksmark. Markanvändningen är helt i enlighet med en nyligen antagen fördjupning av översiktsplanen och frågan föranledde då inte några invändningar från en bredare allmänhet i samband med dess utställning och publicering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



Ett småhusområde som i stort sett är färdigbyggt omfattas av en detaljplan avseende totalsanering. Planen som numera inte avses genomföras upphävs för att möjliggöra kompletteringar. En fördjupning av översiktsplanen finns som stöd för bygglövsprövningen. Områdesbestämmelser antas för att utvidga lovplikten i området som utgör en värdefull miljö. *Enkelt planförfarande är möjligt* för både planupphävande och områdesbestämmelser (sker samtidigt) eftersom områdets framtida markanvändning och värdefulla miljö behandlats i samband med översiktplanen för området. Om antalet sakägare är stort kan dock normalförfarandet vara mer praktiskt. Jfr RÅ 1994 ref 69. Syftet med upphävandet styr förfarandet.



Ett fritidshusområde omfattas av antagna områdesbestämmelser om största tillåtna bruksarea. Några obebyggda resttomter finns inom området. En ägare till en av tomterna vill bygga ett nytt bostadshus. Frågan prövas vid *bygglovet* eftersom strukturen på området i stort är given och frågan endast berör de närmaste grannarna. Den nya byggnaden omfattas av områdesbestämmelserna om största tillåtna bruksarea.



I en medelstor tätorts randzon avses, enligt översiktsplanen, ett befintligt blandområde (fritids- och permanenthus) förtätas på sikt. Ett antal obebyggda resttomter finns inom området. Kommunen vill säga nej till en utbyggnad på dessa tomter, eftersom de kan komma att behövas vid den framtida förtätningen, antingen som allmän plats eller för allmänt ändamål eller för tätare bebyggelse. Nya byggnader på dessa tomter kan vägras med hänvisning till *detaljplanekravet* och med motiveringen att förtätningen av området inte är lämpligt förrän om ca 7 år då den planerade skolan i området intill skall vara färdig.

## Exempel på detaljplaner och områdesbestämmelser

Här har tidigare återgetts exempel på olika slag av plankartor med bestämmelser. De hämtades bl.a. ur produktionen vid PBL:s införande. I denna reviderade utgåva har flertalet av dessa exemplen plockats bort, då de blivit föråldrade. Kvar finns de som bearbetades 1996. En kommentar till varje exempel följer. Kommunerna har numer egna rutiner och erfarenheter av utformning av plankartor med bestämmelser.

DETALJPLAN FÖR KV FREDRIK	(varsamhet)
DETALJPLAN FÖR KV SJÖMANSBERGET	(bevarande)
DETALJPLAN FÖR KV TULLEN	(innerstadskvarter)
OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NORA STADSKÄRNA	(bevarande)

### Kommentarer till exemplen

#### ***KV FREDRIK (sid 186)***

*Förutsättningar: En kulturmiljö med blandad bebyggelse från olika epoker är föremål för nyinvesteringar. Genom planprocessen avses att skapa förståelse för att områdets värde är beroende av varsamhet med varje enskilt hus.*

*Redovisning: För att tydliggöra de karaktärsdrag hos bebyggelsen som särskilt bör beaktas, har fasadfoton av byggnaderna monterats och kommenterats på samma handling som plankartan, och utgör därmed tillsammans integrerade delar av planbestämmelserna. Endast valda delar av den erforderliga planredovisningen har tagits med i bilden.*

#### ***KV SJÖMANSBERGET (sid 188)***

*Förutsättningar: Ett nytt hus skall byggas i gammal kulturmiljö. Helheten är viktig men inget enskilt hus har rivningsförbud.*

*Redovisning: Planbilden visar endast det som är bestämt. Vid sidan av ligger grundkartan med tidigare gällande kvartersgränser. Ett perspektiv och en översikt kompletterar informationen. Planbestämmelserna har utformats kombinerade under samlingsrubriker som möjliggör att antalet bokstavsbezeichnungar begränsas. Bestämmelserna för nya och befintliga byggnader hålls isär.*

*Kartan är förminskad från format A2.*

**KV TULLEN (sid. 190)**

*Förutsättningar: Ombyggnad och nybyggnad i innerstadskvarter. En del av gården byggs över för butiker och kontor med lekplats ovanpå. Hela terrassplanet liksom den övriga gården med parkeringsplatser är tänkt som gemensamhetsanläggning för planområdets blivande fastigheter.*

*Redovisning: Planbilden är kompletterad med illustrationer som visar den avsedda förändringen. För terrassen kunde alternativt bestämts att "lekplats skall finnas" i stället för att parkeringsplats inte får anordnas. Grundkartans linjer för fastighetsgräns är svåra att skilja från linjerna för byggnad m.m.*

*Kartan är förminskad från format A2.*

**NORA STADSKÄRNA (sid 192)**

*Förutsättningar: Nora stadskärna är en miljö av riksintresse för kulturminnesvården. Områdesbestämmelserna ersätter en gammal inaktuell detaljplan. De baseras på en antagen översiktlig plan (områdesplan) för stadskärnan. En ny detaljplan skulle kräva stora insatser och behövs inte i detta fall. Områdesbestämmelser som ger rättsverkan åt översiktplanens miljöambitioner är fullt tillräckligt. Staten, kommunen och fastighetsägarna får därmed bevarandefrågorna reglerade i ett sammanhang både för kvartersmarken och de allmänna platserna.*

*Redovisning: Underlaget utgörs av en karta i skala 1:4000 som specialritades i samband med översiktplanarbetet. Fastighetsgränser och befintliga byggnader framgår tillräckligt klart. Fastighetsförteckningen kompletterar bilden. Det borde av bestämmelserna tydligt framgå att hela planområdet omfattas av reglerna i 3 kap. 12 § PBL. Enligt Boverkets uppfattning torde inte längre bygglovsprövning kunna införas för inre underhålls- eller ändringsåtgärder i byggnader. Under här aktuella omständigheter föreligger anmälningsplikt förutom för underhåll också för ändringar som berör bärande delar, avsevärt påverkar planlösningen liksom för väsentlig ändring av eldstäder. Bevakningen sker då vid byggsområdet.*

*Områdesbestämmelserna bygger på verklighetsbakgrund och ingick i de försök med PBL som gjordes 1984.*

# Detaljplan för del av kv Fredrik Kronstads kommun

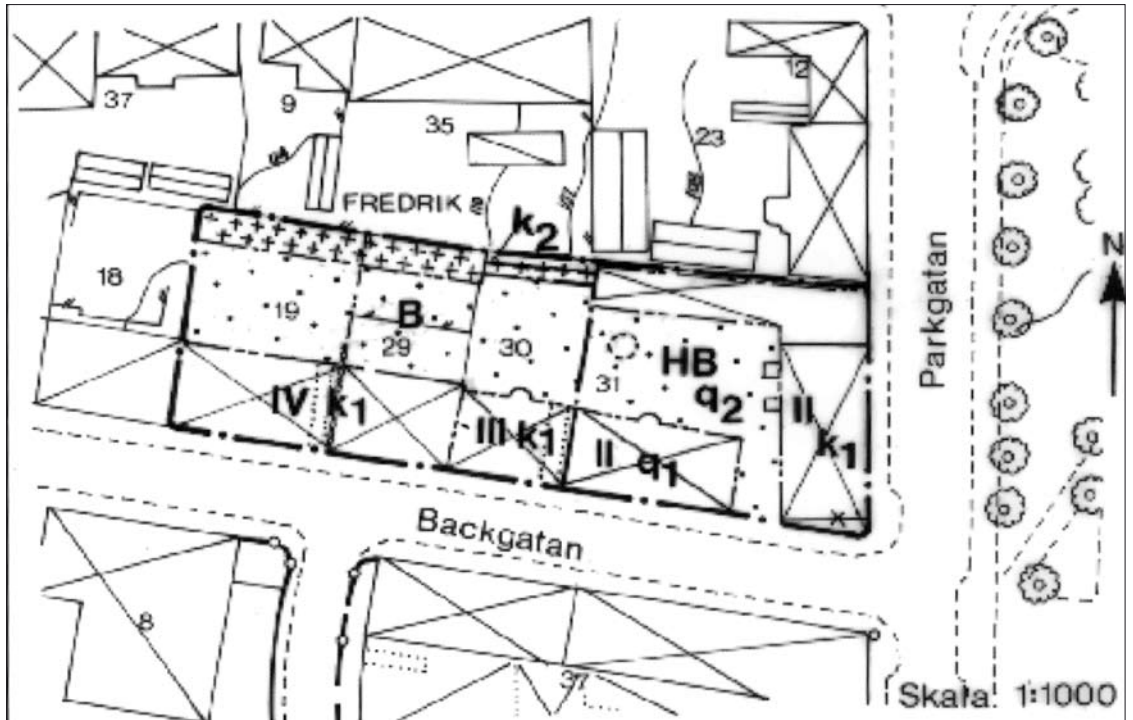
Upprättad 1996-05-15

stadsarkitekt/  
planingenjör

Exemplet är konstruerat utifrån en verklig situation, men har inga samband med faktiska avsikter eller ställningstaganden på orten. Planen har i huvudsak baserats på varsamhetsbestämmelser trots att 3 kap. 12 § PBL är tillämplig. Motiven är dels att det finns ett ekonomiskt och praktiskt betingat motstånd mot att använda skyddsbestämmelser, dels att miljövärdena här bedöms kunna bevaras utan tvång i samförstånd med ägarna (avtal).



Nr 19 (1957): Fasad av rött tegel med kraftfull portomfattning av utkragat tegel. Sockel av konststensputs. Dekorerat, glasat portparti av mörkbetsad ek, se ovan.



Nr 29 (1941): Funktionalistisk stil. Fasader av ljus slätputs, bottenvåningen markerad med list, kalkstensklädd sockel. Tunn takfot. Jämnt fördelade, stora, vertikalt indelade fönster placerade c:a 3 cm innanför fasadliv. Enkel portomfattning, symmetriskt delat portparti.

Nr 30 (1895): Fasad av slätputs med kraftiga lister vid takfot och mellan våningarna, kvaderstensmönstrad bottenvåning. Symmetriskt och jämnt fördelade, höga och smala fönster med våningsvis varierande omfattningar.

## Bebyggelsens särdrag och värden:

Rek: Fönsteromfattningar bör ges samma färg som fasaden, snickerier mörkare. Mittposten bör återställas för att återfå fasadmönstrets vertikaltitet.

*OBS!  
Mellanvåningen  
särskilt betonad*



Tomt nr 19

Tomt nr 29

Tomt nr 30

## PLANBESTÄMMELSER

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

### VÄRDEFULL MILJÖ

Planområdet är en miljö av sådan karaktär som avses i 3 kap. 12 § PBL. De egenskaper hos miljön som enligt denna paragraf inte får försvanskas vid nybyggnad eller ändring preciseras närmare i fasaduppställningen nedan och i avsnitt 3.2 i planbeskrivningen.

### MARKENS ANORDNANDE

#### Skyddsbestämmelser

$q_2$  Gårdens höjdläge och fältstensbeläggning skall bevaras

### UTFORMNING; UTFÖRANDE

II, III, IV Högsta antal våningar med högsta byggnadshöjd resp 6,0, 8,5, och 11,0 meter och högsta taklutning resp. 45°, 35° och 20°

UTFORMNING; UTFÖRANDE, (nya byggnader)  
Fasad skall utgöras av puts eller träpanel  
Tak skall utgöras av rött lertegel eller svart, falsad plåt  
Balkonger och takkupor får inte anordnas mot gata

*Varsamhetsbestämmelser* (befintliga byggnader)  
Fasad skall utgöras av puts eller träpanel  
Tak skall utgöras av rött lertegel eller svart, slät plåt  
Balkonger får inte anordnas mot gata

Vid ändring skall följande karaktärdrag och värden hos bebyggelsen särskilt beaktas

$k_1$  de egenskaper som angivits inramade vid fasaduppställningen nedan,

$k_2$  uthusets stående locklistpanel och täta dörrsättning

#### Skyddsbestämmelser

$q_1$  Byggnaden får inte ändras utvändigt eller rivas.

Underhåll av fasader skall ske med ursprungliga material och tekniker

Nr 31 Husen i västra och norra tomtgränsen (tidigt 1800-tal): Fasad av ljus locklistpanel. Symmetriskt och jämnt placerade, sex- respektive fyrdelade fönster med mittpost.

Rek: Panelen bör dras ned till sockeln mellan de i senare tid tillkomna butiksfönstren, fönstersnickerierna bör målas i ljus färg.



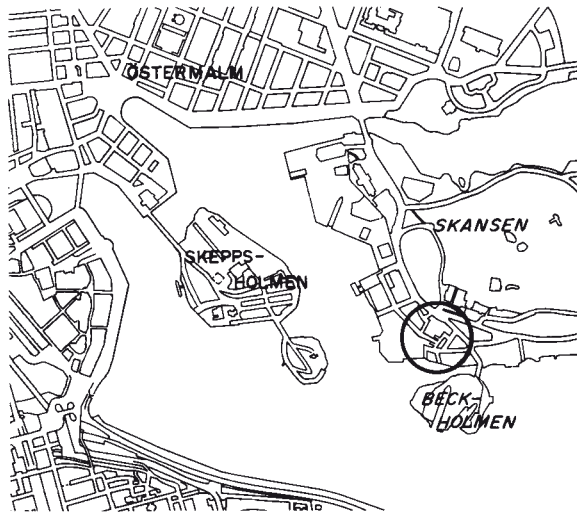
Tomt nr 31

Mot Parkgatan

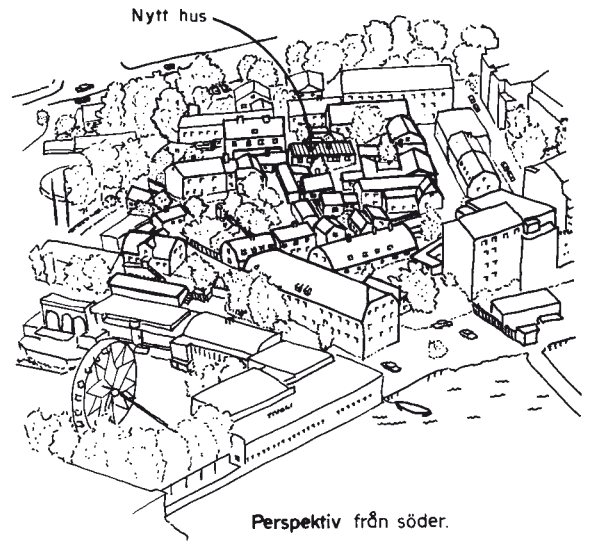
Byggnad (1891) med skyddsbestämmelser

Mot Backgatan

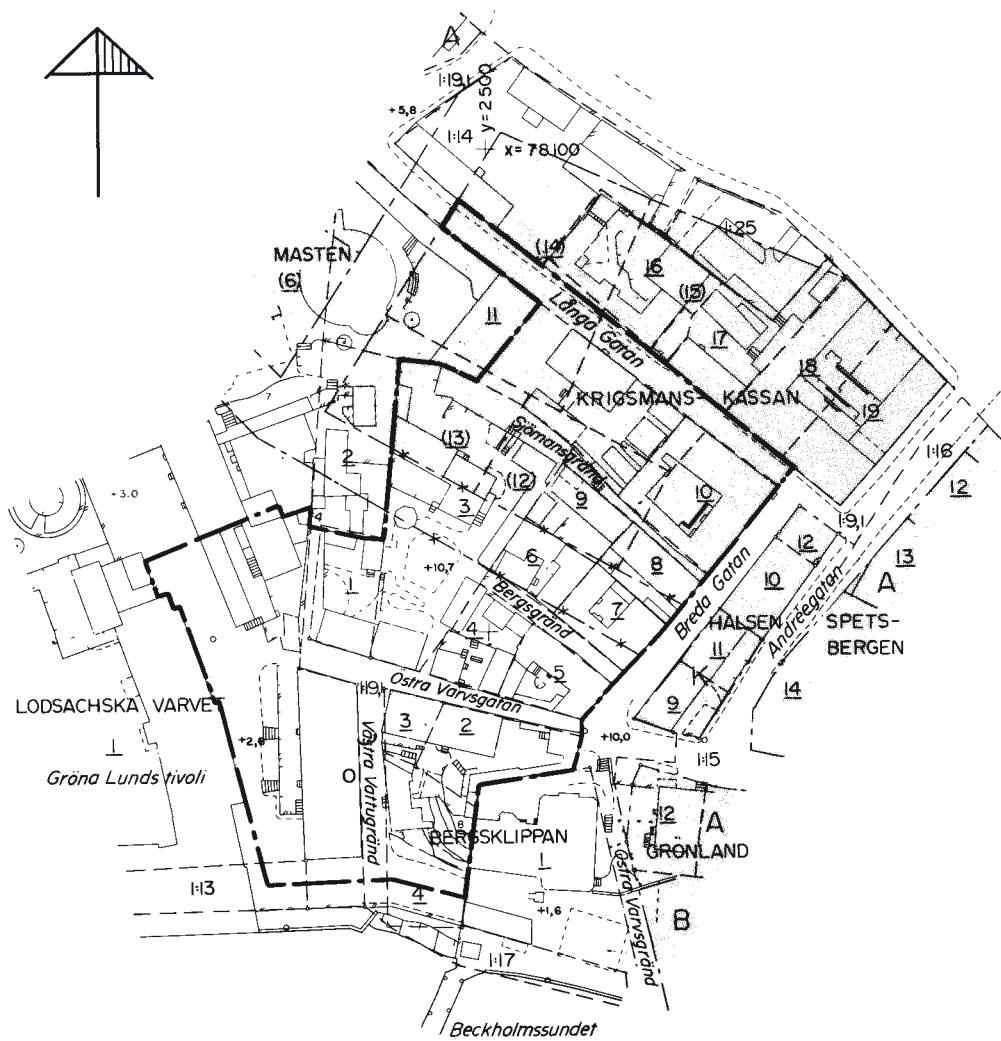




Översikt skala 1:20000



Perspektiv från söder.



Grundkarta med utgående kvartersgränser överkorsade. Planlagda kvarter är rasterade.

Plankarta med b...










## UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser och illustrationer

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Fastighetsregisterkarta nr 57, 67

Grundkartans beteckningar i de fall de förekommer:

	nivåkurvor
	byggnad
	väg/gångbanekant
	träd
	kommungräns
	stadsdelsgräns
	fastighetsgräns
	registreringsnummer för fastighet
	avvägd höjd

Uppgifter om grundkartan:

Koordinatsystem: ST 74 Märklass II

Höjdsystem: Stadens (RH 00)

Upprättad av stadsmätningssavdelningen den

0 0 50m  
Skala 1:1000






beteckningar. Befintliga byggnader är rasterade.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSER

	planområdesgräns
	användningsgräns
	egenskapsgräns

## MARKANVÄNDNING

Allmän plats

LOKALGATA lokal trafik

Kvartersmark för enskilt ändamål

B bostäder

## UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

Lokalgatorna skall ha gatstensbeläggning och glödljusbelysning

## UTNYTTJANDEGRAD, BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE, UTFORMNING, UTSEENDE (nya byggnader)

f<sub>1</sub> ny byggnad får tillkomma endast som ersättning för befintlig.  
Ny byggnad skall till placering, karaktär och volym överensstämma med den ersatta  
Garage får inte anordnas

 uthus och garage

II högsta antal våningar

## SKYDDSBESTÄMMELSER (befintliga byggnader)

q<sub>1</sub> Särskilt värdefull miljö som avses i 3 kap. 12 § PBL.  
Befintliga byggnader får inte ändras. Träfasader skall underhållas med linoljefärg i ursprunglig kulör.  
Garage får inte anordnas

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft

exemplets  
planbestämmelser  
justerade i 1996 års  
upplaga

Detaljplan för del av

## kv Sjömansberget mm

inom stadsdelen Saltsjön i Huvudstaden

Huvudstadens stadsbyggnadskontor  
Norra innerstaden

distriktschef

handläggare

framlagd av BN...1987-00-00

godkänd av BN...1987-00-00

antagen av KF...1987-00-00

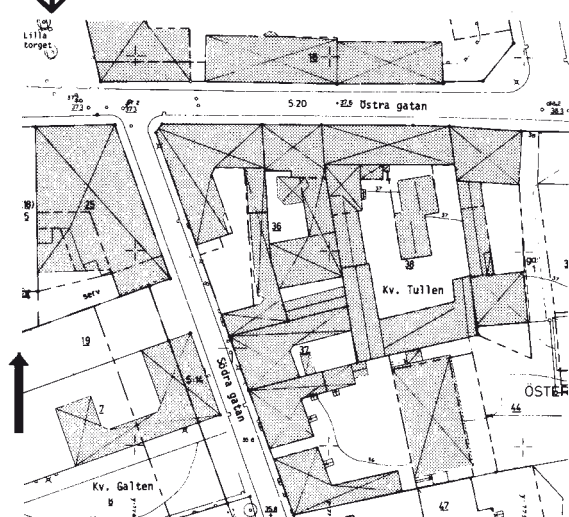
laga kraft ...1987-00-00

Dp 1234



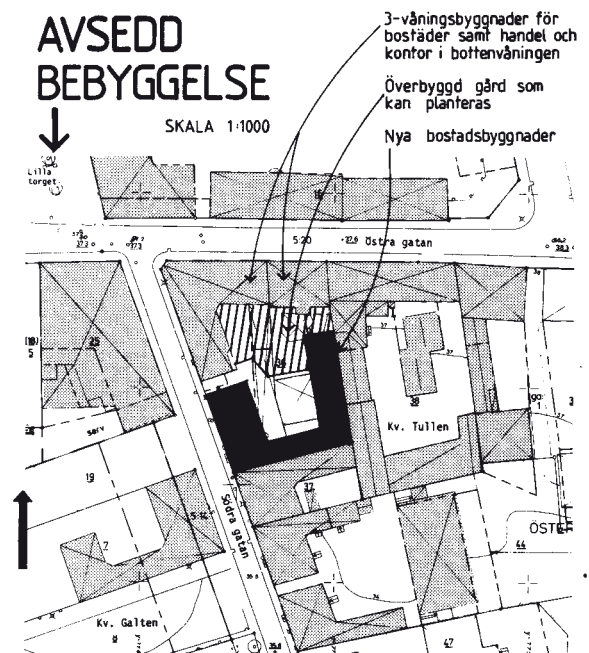
**BEFINTLIG  
BEBYGGELSE**

SKALA 1:1000



**AVSEDD  
BEBYGGELSE**

SKALA 1:1000





GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD DEN 19 MARS 1987

STADNINGENJÖR

Fastighetsredovisningen aktuell 1987-03-19

Koordinatsystem: Söderstads kommun

Mätclass: II

Skala 1:400

## GRUNDKARTAN TILLHÖRANDE BETECKNINGAR

	fastighetsgräns
	byggnad numeriskt karterad
	skärmtak resp trappa
	staket
	plank
	kantsten med rännstensbrunn
	träd resp belysningsstolpe
	rutnätspunkt
	polygonpunkt resp brunn
	nivåkurvor
37.2	avvägd höjd
Kv. Tullen	kvartersnamn
<u>36</u>	nummer på fastighet med kvartersnamn

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSER

	planområdesgräns
	användningsgräns
	egenskapsgräns

## MARKANVÄNDNING

*Kvartersmark för enskilt ändamål*

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

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	marken får inte bebyggas
	marken får byggas över med bjälklag som planteras
g <sub>1</sub>	marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende parkering, lek och rekreation

## MARKENS ANORDNANDE

ej parkering parkeringsplats får inte finnas

## UTFORMNING

II, III	högsta antal våningar
	högsta byggnadshöjd i meter
	högsta totalhöjd i meter över nollplanet
	högsta taklutning i grader
	mansardtak med lutningar i grader
v <sub>1</sub>	entré mot gatan
v <sub>2</sub>	vind får inte inredas

## ANNAN ÄNDRING ÄN TILLBYGGNAD

o<sub>1</sub> hiss behöver inte anordnas

## VÄRDEFULL MILJÖ

Särskilt värdefull miljö som avses i 3 kap. 12 § PBL

## UTSEENDE (nya byggnader)

Ny byggnad skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens särart

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Bygglov till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning får inte ges förrän en fastighetsplan avseende den ovan angivna gemensamhetsanläggningen vunnit laga kraft

exemplets  
planbestämmelser  
justerade i 1996 års  
upplaga

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

Övriga utställningshandlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Gällande stadsplan

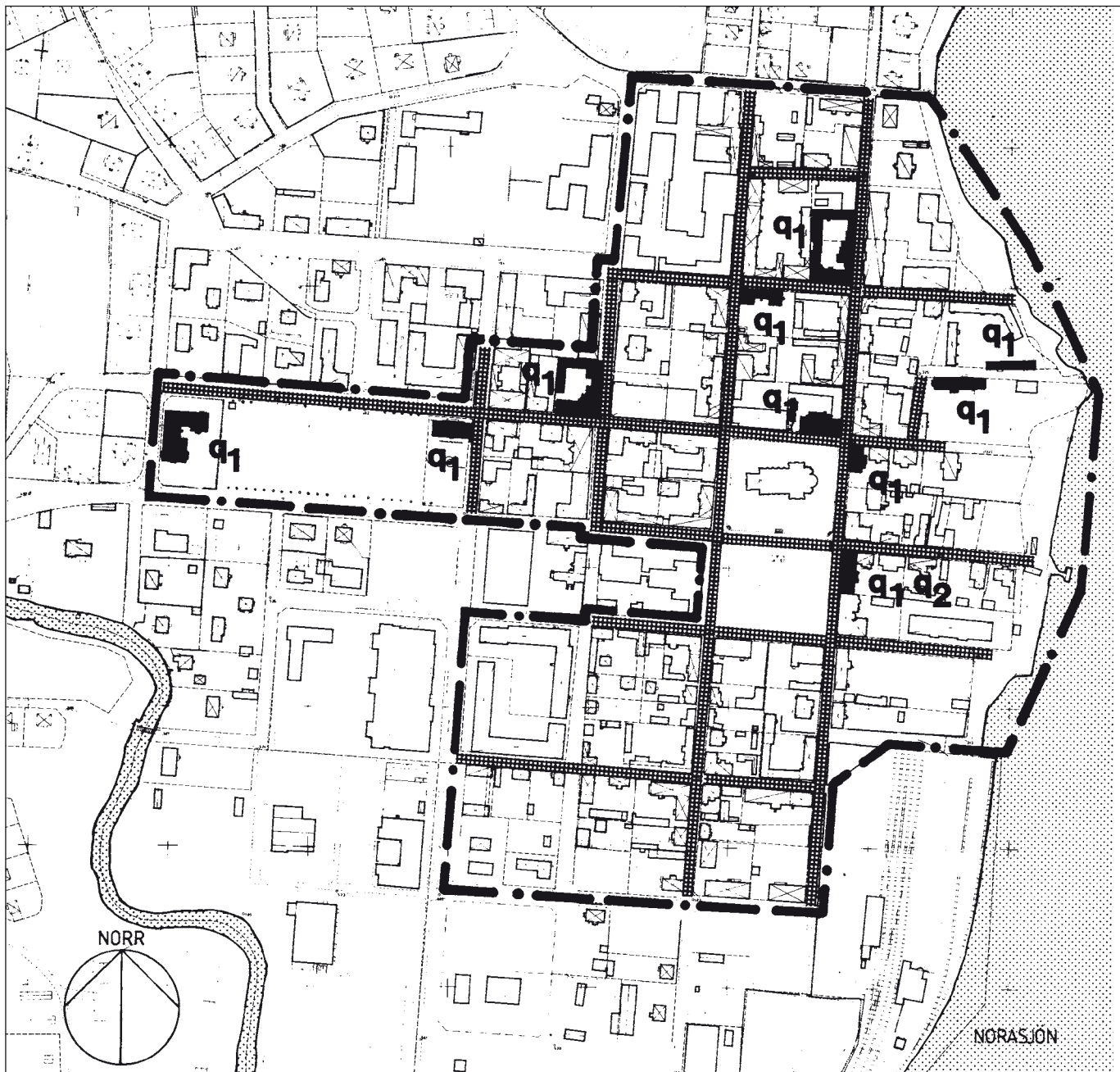
# DETALJPLAN FÖR DEL AV Kv. TULLEN SÖDERSTADS KOMMUN

UPPÄTTAD 1987-07-15

STADSBYGGNADSDIREKTÖR

PLANARKITEKT

SKALA  
(1:400)



UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

Vid ombyggnad skall gatans körbana, i den omfattning som framgår av skräffering på karta, beläggas med smågatsten. Trottoaren skall beläggas med släta betongplattor.

Gatubelysningen inom området skall bestå av svartmålade lyktor på stolpe eller konsolarm. Glödlampor (eller motsvarande ljusfärg) skall användas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE AV BYGGNADER

Placering

Vid nybyggnad eller tillbyggnad utmed gata skall byggnaden förläggas i gatuliv.


Utformning


Byggnad skall ges en enkel rektangulär planform eller sammanfogas av byggnadsdelar med sådan form.


Bostads- och förrådsentréer skall förläggas mot gården.

Byggnad skall förses med sadeltak med lutning 25-30°. forts.

BETECKNINGAR

 Gräns för bestämme-  
området

 Befintliga byggnader

 Byggnader markerade  
med q<sub>1</sub> och q<sub>2</sub>

forts.  
Fönster skall placeras i fasadliv. Formen skall vara stående rektangulär med en bredd av 1,0 - 1,2 meter och en höjd av 1,4 - 1,7 meter.

Fasadmaterial skall vara trä eller puts.

Takmaterial skall utgöras av rött lertegel.

#### Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För byggnader markerade med  $q_1$  gäller dessutom följande:

Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Byggnaden får ej rivras.

För byggnader markerade med  $q_2$  gäller dessutom följande:

Vid invändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Planlösning skall i allt väsentligt bibehållas. Flyttning av väggar eller dörrar får ej ske.

Eldstäder får ej tas bort eller ändras.

Snickeridetaljer såsom socklar, taklister, dörrar, foder, trappor och skåpinredningar skall bibehållas eller ersättas med nya i originalutförande.

Befintliga golvbeläggningar skall bibehållas eller ersättas med nya i originalutförande.

Innerväggar och innertak får ej skivbeklädas. Vid renovering skall väggar och tak pappspännas.

#### UTÖKAD LOVPLIKT

För området gäller att lovplikten utökas till att gälla

- Rivning
- Utbyte av fasadmaterial
- Utbyte av takmaterial
- Omfärgning av fasad
- Utbyte, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar
- Schaktning, fyllning och trädfällning

För byggnader markerade med  $q_1$  skall även följande åtgärder vara lovpliktiga

- Ommålning av fasader, tak och snickerier
- Ommurning av skorstenar
- Omputsning av socklar
- Utbyte av fasaddetaljer såsom balkongräcken, utsmyckningar m m

DETTA EXEMPEL ÄR KONSTRUERAT  
UTIFRÅN EN REALISTISK BAKGRUND.  
DET FINNS INGA AKTUELLA KOM-  
MUNALA FÖRSLAG SOM GRUND

exemplets  
planbestämmelser  
justerade i 2002 års  
upplaga

#### UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Övriga utställningshandlingar:
- Beskrivning
  - Samrådsredogörelse
  - Fastighetsförteckning

# OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR NORA STADSKÄRNA NORA KOMMUN, ÖREBRO LÄN

UPPRÄTTADE 1987-08-01

**Stadsarkitekt**  
**Skala 1:4000**

**Planarkitekt**

## Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
BBR	Boverkets byggregler (BFS 1993:57) senast ändrade genom BFS 2000:22
BKR	Boverkets konstruktionsregler (BFS 1993:58) senast ändrade genom BFS 1999:46
BL	Byggnadslagen (1947:385)
BN	Byggnadsnämnden – Den nämnd som skall fullgöra kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet
BS	Byggnadsstadgan (1959:612)
BVF	Byggnadsverksförordningen – Förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.
BVL	Byggnadsverkslagen – Lag (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.
BÄR	Boverkets ändringsråd – Allmänna råd om ändring av byggnad (1996:4 ändrad genom 1999:1)
dp	Detaljplan
ESL	Lagen om exploateringsamverkan (1987:11)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FL	Förvaltningslagen (1986:223)
fp	Fastighetsplan
HMK	Handbok till mätningkungörelsen utgiven av Lantmäteriverket
JvL	Lagen om byggande av järnväg (1995:1649)
KF	Kommunfullmäktige
KL	Kommunallagen (1991:900)
KS	Kommunstyrelsen
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LMM	Lantmäterimyndigheten
Lst	Länsstyrelsen
MB	Miljöbalken (1998:808)
MK	Mätningkungörelsen (1974:339)
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning
ob	Områdesbestämmelser
PBF	Plan- och byggförordningen (1987:383)
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
RPL	Rättsprövningslagen – Lag (1988:205) om rättsprövning av vissa förvaltningsbeslut
RR	Regeringsrätten
SFS	Svensk författningssamling
VägL	Väglagen (1971:948)
öp	Översiktsplan

## Förklaring till hänvisningar

<i>PBL 3:3</i>	Kapitel och paragraf i plan- och bygglagen (1987:10) med ändringar t.o.m. 2001:442
<i>MB 6:7</i>	Kapitel och paragraf i miljöbalken (1998:808)
<i>ESL 2</i>	Paragraf i lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan
<i>prop s 152</i>	Sida i regeringens proposition 1985/86:1 <i>Ny plan- och bygglag</i>
<i>BoU:3 s 152</i>	Sida i bostadsutskottets betänkande 1986/87:3 <i>Lag om hushållning med naturresurser m.m.</i>
<i>BoU:4 s 152</i>	Sida i bostadsutskottets betänkande 1986/87:4 <i>Följdlagstiftning till den nya plan- och bygg-lagen, lagen om exploaterings-samverkan samt lagen om hushållning med naturresurser m.m.</i>
<i>BoU:8 s 152</i>	Sida i bostadsutskottets betänkande 1986/87:8 om <i>ändringar i plan- och bygglagen, PBL m.m.</i>
<i>PBF 12</i>	Paragraf i plan- och byggförordningen (1987:383)

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

Med *PBL-propositionen* avses regeringens proposition 1985/86:1  
*Ny plan- och bygglag*.

## Litteratur

- *Boken om genomförande*, utgiven av Lantmäteriverket 1987
- *Genomförandebeskrivning till detaljplan*, utgiven av Lantmäteriverket 1988
- *Ändring av detaljplan*, utgiven av Boverket 1991
- *Genomförandeavtal i exploateringsprocessen*, utgiven av Boverket och Svenska Kommunförbundet 1993
- *Genomförandeavtal. Inriktning mot ekonomiska regleringar*, LMV-rapport 1993:13
- *Handbok till mätningskungörelsen*, flera delar, Lantmäteriverket 1993-1997
- *Exploateringssamverkan*, LMV-rapport 1994:26
- *Stadens parker och natur*, utgiven av Boverket 1994
- *Planläggning och bygglov under mark*, utgiven av Boverket 1994
- *Vatten i detaljplan*, utgiven av Boverket 1995
- *Boken om lov, tillsyn och kontroll*, Allmänna råd 1995:3, utgiven av Boverket 1995, reviderad april 1998
- *Byggnaders särdrag, stilhistorisk handbok*, utgiven av Boverket 1995
- *Bättre plats för arbete*, utgiven av Boverket 1995
- *Boverkets byggregler* (BFS 1993:57) senast ändrade genom BFS 2000:22
- *Boverkets konstruktionsregler* (BFS 1993:58) senast ändrade genom BFS 1999:46
- *BÄR – Allmänna råd om ändring av byggnad*, Allmänna råd 1996:4 ändrade genom 1999:1, Boverket
- *Boken om översiktsplan*, del 1-4, utgiven av Boverket 1996
- *Arkitektonisk kvalitet och PBL, samband och reformbehov*, utgiven av Boverket 1997
- *Lugna gatan*, utgiven av Svenska Kommunförbundet 1998
- *Gröna områden i planeringen*, utgiven av Boverket 1999
- *Områdesbestämmelser – en vägledning*, utgiven av Boverket 1999
- *Handeln i planeringen*, utgiven av Boverket 1999
- *Fastighetsförteckning enligt plan- och bygglagen*, LMV-rapport 1999:10
- *Boken om MKB för detaljplan*, utgiven av Boverket 2000
- *Planera för god ljudmiljö*, utgiven av Boverket 2000
- *Riskanalyser i fysisk planering*, utgiven av Boverket 2000
- *Kultur i grunden*, utgiven av Boverket 2000
- *Bostadsförsörjning och PBL*, Boverket 2002
- *Stadsplanera – istället för att trafikplanera och bebyggelseplanera*, Boverket 2002

# Sakregister

## A

Administrativ gräns 54, 77, 172  
 Administrativa bestämmelser 55, 65, 77, 105, 179  
 Allmän väg 25, 78, 130  
 Allmänna platser 67, 78, 130, 150  
   användning 68, 77, 78, 79–85, 199  
   beteckning 66, 82, 172  
   huvudman 68, 107, 132, 152, 168  
   inlösen 28, 32, 131  
   utbyggnad 131  
   utformning 8, 72, 79, 95, 110, 119, 129, 174  
 Allmänt ändamål  
   användning 68, 77, 86, 88, 113, 150, 173  
   inlösen 28, 32  
 Anläggningslagen 76, 119, 129, 130, 133, 138  
 Annan ändring än tillbyggnad, se Ändring  
 Antagande 31, 36  
 Antagandehandlingar 44, 47  
 Användningsgräns 54, 77, 172  
 Arbetsplatser 161, 164  
 Areal 163  
 Arkivbeständighet 44, 45  
 Avfall 89, 166  
 Avloppsreningsverk 173  
 Avstyckningsplan 148  
 Avtal 83, 91, 97, 101, 143, 145, 168

## B

Badplats 94, 174  
 Bebyggande, begränsningar 72, 77, 97, 108, 175  
 Bebyggelse, sammanhållen 13, 14, 15, 17  
 Begravningsplats 86, 91  
 Belysning 80, 81, 96, 168, 175  
 Bensinstation 87, 173  
 Bestämmelser 61 ff  
   allmänt 61  
   detaljplan 68 ff, 77 ff  
   områdes- 110 ff  
   obligatoriska uppgifter 68  
   frivilliga uppgifter 69 ff  
 Besvärssavskärande verkan 41  
 Beteckningar 82, 86, 94, 108, 109, 172 ff  
 Beteckningssystem 66  
 Bevarande 62, 71, 72, 98, 112, 117, 149, 152, 165, 178  
 Bilservice 86, 89, 173  
 Boende 24, 26, 28, 88

Boendeservice 88  
 Bollplan 81, 82, 83, 172  
 Bostadsförsörjningsprogram 163  
 Bostadskomplement 70, 88, 127  
 Bostadsrättshavare 24, 31, 170  
 Bostäder 74, 86, 87, 88, 92, 113, 164, 173, 174  
 Breddmått 95, 174  
 Bruttoarea 96, 175  
 Brygggor 94, 174  
 Bullerskydd 73, 76, 104, 116, 175  
 Bussgata 80, 82, 84, 172  
 Busshållplats 82, 84, 172, 175  
 Bussterminal 83, 93, 173  
 Butik 64, 87, 89, 90  
 Bygglov, villkor 64, 76, 106, 128, 179  
 Byggnaders 70, 110  
   placering 98, 117, 177  
   utförande 72, 75, 100, 117, 178  
   utformning, gestaltning 71, 99, 103, 117, 177  
 Byggnadsarea 96, 116, 122, 175  
 Byggnadshöjd 99, 177  
 Byggnadsplan 147  
 Byggnadsteknik 100, 117  
 Byggrätt 12, 17, 68, 69, 70, 83, 99

## C

Camping 86, 91  
 Centrum 86, 89, 92  
 Cykeltrafik 84, 97  
 Cykelväg 81, 84

## D

Daghem 89, 91  
 Dagstidning 25  
 Dagvatten 96, 100, 164  
 Delegation 31, 141  
 Detaljhandel 70, 86, 90, 92  
 Detaljplan 9, 11, 13, 16 ff, 124, 127, 130, 139, 142, 150, 151, 152  
 Detaljplanekravet 13, 18

## E

Egenskapsgräns 54, 77, 95, 172  
 Ekonomibygnader 75, 90, 113, 115, 120, 122, 125  
 Enkelt förfarande 21, 34 ff

Ersättning, skada 12, 134, 169  
 Exploateringsgrad 96, 175  
 Exploateringsbeslut 76, 144  
 Exploateringssamverkan 65, 76, 106, 110, 113,  
 122, 143–146, 168, 180  
   förfarande 145  
   medgivande 143

## F

Farthinder 95, 174  
 Fasad 118, 178, 186  
 Fastighetsförteckning 29, 46, 47, 48, 51, 60  
 Fastighetsindelning 76, 138, 175  
 Fastighetsplan 10, 17, 76, 106, 107, 138, 139,  
 140, 179, 180  
 Fastighetsrättsliga frågor 138, 169  
 Fisk- och musselodling 174  
 Flexibel plan 63, 150  
 Flygtrafik 86, 89, 173  
 Folkpark 87, 91  
 Fornlämningsområde 82, 164, 172  
 Friggebod 129  
 Friliggande hus 177  
 Friluftsbad 173, 174  
 Friluftsliv 86, 91, 114  
 Friluftsområde 86, 91, 173  
 Fritidsanläggning 113, 121  
 Fritidshem 89, 91  
 Fritidshus 15, 75, 88, 110, 112, 116, 121  
 Friyta 165  
 Fyllning 76, 121  
 Färgguide, pärmens insidor  
 Fönster 117, 162, 178  
 Föreläggande 19, 98, 133, 152  
 Förfarande 21 ff  
 Föreningar 179  
 Förskola 89, 91  
 Förändringskarta 51, 53

## G

Garage 70, 86, 88, 97, 98, 175, 176  
 Gata  
   användning 80, 82, 83, 84, 165, 172  
   utformning 78, 80, 85, 95, 165, 174  
 Gatukostnad 78, 141, 142  
 Gatukostnadsutredning 29, 141, 142

Gemensamhetsanläggning 72, 76, 97, 106,  
 138, 139, 179  
 Generalplan 153, 154  
 Genomfart 80, 82, 83, 172  
 Genomförandebeskrivning 28, 29, 34, 43, 46,  
 47, 55, 137, 139, 140, 142, 151  
   minneslista 168  
 Genomförandemedel 137 ff  
 Genomförandetid 9, 12, 63, 68, 69, 105, 106,  
 137, 138, 139, 147, 151, 166, 168, 179  
 Geotekniska förhållanden 164  
 Golf 92  
 Grundkarta 29, 45–50, 53, 59  
 Grundläggning 70, 100, 117, 164, 178  
 Gränslinjer 53, 172  
 Gågata 80, 82, 84, 172  
 Gångbro 83  
 Gångtrafik 79, 82, 83, 84  
 Gångtunnel 195, 174  
 Gårdsgsta 80

## H

Hamn 87, 92, 94, 173, 174  
 Handel 70, 86, 87, 89, 90, 92, 96, 165, 173,  
 174  
 Handlingar 43 ff  
   samråds- 46  
   utställnings- 46  
   antagande- 47  
   områdesbestämmelser 59  
   upphävande 47  
   fastighetsplan 140  
 Hantverk 90, 173  
 Hastighet, fordon 74, 79, 80, 82, 84, 172  
 Hiss 101, 118, 178  
 Hotell 86, 88, 89, 90  
 Hundrastplats 81, 82  
 Husbåt 174  
 Huvudgata 80, 82, 84, 172, 174  
 Huvudman 12, 68, 72, 76, 78, 106, 107, 130–  
 133, 138, 141, 142, 150, 157, 168, 180  
 Huvudnät 79, 80, 82, 84  
 Hyresgäst 24  
 Höjd 71, 94, 95, 97, 98, 104, 105, 116, 120,  
 122, 174, 175, 176, 179, 180



**I**

Idrott 87, 92, 173  
 Illustrationer 51, 56, 57  
 Illustrationslinjer 55, 95, 180  
 Industri 70, 73, 86, 87, 90, 173  
 Infart 80, 82, 83, 98, 172  
 Inlösen 113, 114, 115, 124, 130, 131, 134, 135, 137, 145, 146, 154, 166, 169

**J**

Järnväg 87, 92, 173

**K**

Karta, områdesbestämmelser 59  
 Kedjehus 177  
 Kiosk 83, 95, 175  
 Kollektivtrafik 79, 80, 84, 166, 168  
 Koloniområde 90  
 Kolonistugor 106, 121  
 Kommunallagen 44, 141  
 Kommunikationsled 8, 113, 114  
 Kompletteringsåtgärd 15, 111, 114, 122, 129, 154  
 Kontor 86, 87, 88, 89, 90, 173, 174  
 Kontrollblankett  
   programskedet/samrådsskedet 156, 159  
   utställningsskedet 157  
   antagandeskedet 158, 160  
 Kraftledning 181  
 Kultur 87, 91, 102, 173  
 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 72, 91, 111, 112, 113, 118  
 Kulturresevat 91, 101, 114  
 Kungörelse  
   vid samråd 25  
   vid utställning 27, 28, 29  
   vid antagande 32  
   vid lagakraft 33, 34  
   gatukostnadsutredning 141  
 Kvartermark  
   användning 12, 66, 68, 77, 78, 85 ff, 173  
   inlösen 130 ff, 138, 150  
   utformning 67, 69 ff, 77, 78, 97 ff, 176 ff  
 Kyrka 86, 87, 88, 89, 132, 150, 173  
 Källare 96, 104, 105

**L**

Lagakraft 33, 34, 41, 59, 76, 105, 106, 107, 122, 139, 140, 179, 180  
 Lager 87, 90, 92, 173  
 Ledningar 73, 94, 168, 175, 176  
 Lek 82, 95, 97, 98, 161, 165, 172, 175, 176  
 Lekplats 82, 83, 87  
 Livsmedel 70, 90  
 Ljus 73, 104, 179  
 Lokalgata 80, 82, 84, 172, 174  
 Lokalklimat 161, 164  
 Lov 10, 11, 13, 18, 35, 66, 69, 72, 75, 76, 105, 115, 124–129, 179  
 Lovplikt 28, 68, 69, 75, 101, 105, 113, 120, 121, 179  
 Lutning 95, 99, 162, 174  
 Lägenhetsfördelning 70, 164  
 Länsstyrelsen 19, 23, 24, 25, 28–35, 39, 40, 41, 131, 140, 141, 164, 170  
 Läplantering 176

**M**

Mark- och vattenanvändning 8, 15, 61, 62, 63, 68, 69, 70, 111, 113  
 Mark, vegetation 97, 119, 164, 176  
 Markanvändning, tillfällig 72  
 Markens anordnande 77, 97, 119, 120, 176  
 Markreservat 93  
 Markägoförhållanden 161, 163  
 Medborgarinflytande 12, 63  
 Mellankommunala frågor 10, 19, 24, 39, 40  
 Miljökonsekvensbeskrivning 22, 46, 47, 48, 73, 164, 166, 171  
 Mindre avvikelser 66, 73, 85, 88, 104, 127, 128, 130, 139, 141, 153, 163, 182  
 Mopedtrafik 85  
 Mopedväg 82

**N**

Natur 81, 82, 85, 164, 172  
 Naturresurser 8, 164  
 Normalt planförfarande 21, 22 ff, 35, 38  
 Nulägeskarta 51

**O**

Odling 86, 90, 93, 173  
 Odlingslotter 78, 85, 90, 173  
 Ombyggnad, se Ändring  
 Omfärgning 75, 120, 125  
 Områdesbestämmelser 9, 10, 11, 14, 15 ff, 61, 63, 110 ff, 128, 129, 134, 135, 148, 152, 153, 154  
   förfarande 16, 21 ff  
   formuleringar 115 ff, 181  
   handlingar 16, 59, 60, 65  
   huvudtyper 111  
 Ortstidning 25

**P**

Parhus 177  
 Park 78, 79, 81 ff, 87, 95, 101, 119, 165, 168, 172, 174  
 Parkering 63, 72, 80, 82, 84, 86, 89, 91, 98, 166, 172, 173, 174, 176  
 Partihandel 70, 87, 90  
 Placering 8, 18, 69, 70, 77, 97, 98, 110, 117, 127, 129, 149, 150, 152, 177  
 Planbeskrivning 28, 29, 34, 43, 46, 47, 55, 163  
 Planekonomi 169  
 Planföreläggande 19, 110  
 Planförfarande  
   enkelt 21, 34 ff  
   normalt 21, 22 ff, 35, 38  
 Plangenomförande 123, 137, 138  
 Plankarta 29, 43, 46, 47, 50, 51 ff, 59, 65, 78, 109, 151  
 Planområdesgräns 54, 172  
 Plansystemet 7 ff  
 Plantering 80, 81, 82, 85, 129, 175  
 Plushöjd 95  
 Prickmark 97, 175  
 Program 22, 26, 29, 34, 35, 46, 47, 48, 152, 161, 163, 164  
 Pågående markanvändning 103, 114, 134, 154

**R**

Radhus 99, 177  
 Reservat 93, 113, 115  
 Restaurang 90, 92, 174  
 Revidering 30, 167, 169  
 Ridväg 81, 82, 172

Riksintresse 19, 40  
 Rivning 72, 76, 101, 113, 121, 122, 125, 126, 135, 149  
 Rivningsförbud 25, 28, 32, 91, 101, 102, 117, 118, 119, 129, 134, 135, 147  
 Rivningslov 11, 69, 75, 91, 101, 106, 122, 123, 125, 126, 129, 135, 149, 179  
 Rubrik 44, 53, 102, 163, 168, 170  
 Rättsverkningar 11, 12, 123 ff, 138

**S**

Sakägare 19, 24, 25, 28, 30–33, 35, 41, 74, 153, 170  
 Samlingslokal 86, 89  
 Samråd 12, 22, 23 ff, 35, 36, 39, 74  
   handlingar 44, 46  
   redogörelse 22, 26, 28, 29, 35, 47, 48, 58  
 Samrådsredogörelse, minneslista 170  
 Samrådsyttrande 19, 25, 40, 58  
 Samverkansplan 106, 143, 144, 145  
 Schaktning 76, 121, 125, 126  
 Servering 175  
 Sjukhus 88, 89  
 Sjötrafik 92, 94  
 Skala 52, 53, 162  
 Skogsplantering 76, 121, 125, 126  
 Skoterled 94, 174  
 Skola 87, 89, 91, 173  
 Skrymmande varor 70, 90  
 Skydds-, säkerhetsområden 81, 85, 93, 110, 113, 114, 115, 119, 120, 121, 134, 181  
 Skyddsanordning 74, 85, 110, 112, 116, 166, 181  
 Skyddsbestämmelser 62, 65, 71, 72  
   allmän plats, tomter 72, 79, 81, 85, 96, 97, 98, 101, 118  
   bebyggelse 91, 101, 102, 111, 112, 117, 118, 129, 178  
   ersättning 71, 72, 91, 101, 103, 119, 134  
 Skyddsrum 165  
 Skyltar 121, 125  
 Skärmtak 75, 129  
 Småbåtshamn 94, 174  
 Solförhållanden 165  
 Specialområde 150  
 Sport 87, 92  
 Stadsplan 7, 88, 147  
 Stomplan 148

Stormarknad 40  
 Stängsel 72, 98, 129, 133, 176  
 Störning 13, 15, 51, 69, 73, 74, 81, 82, 86, 90,  
 91, 92, 104, 110, 115, 116, 117, 120, 121, 166,  
 172  
 -sskydd 77, 179  
 Suterrängvåning 105, 177  
 Synpunkter 12, 19, 23, 25, 27–32, 36, 39, 40,  
 58, 59, 170, 171

## T

Tak  
 lutning 70, 71, 99, 117, 162, 177, 187  
 utseende 100, 103, 117, 125, 162, 177, 178,  
 187  
 Tekniska anläggningar 86, 89, 90, 173  
 Tidplan 48, 56, 168  
 Tillfällig användning 69, 72, 83, 87, 93, 127,  
 132, 174  
 Tillfällig åtgärd 72, 73, 127, 129  
 Tillgänglighet 17, 100, 151, 165  
 Tomtgräns 98, 177  
 Tomtindelning 107, 180  
 Tomts anordnande 8, 72, 78  
 Tomtstorlek 76, 96, 116, 139, 175  
 Torg 78, 79, 80, 82, 84, 85, 172  
 Totalhöjd 99, 177  
 Trafikflöde 74, 80, 82, 84  
 Trafikområde 74, 93, 134  
 Trafik på kvartersmark 92, 93, 97, 175, 176  
 Trafiksäkerhet 40, 79, 133, 153  
 Transformatorstation 166  
 Träd 96, 97, 98, 119, 120, 122, 174, 180  
 Trädfällning 76, 121, 122, 125, 126  
 Tunnel 83, 95, 174, 175  
 Tvättstuga 70, 87, 88, 176  
 Tydlighet, handlingar 43, 63, 66, 151  
 Tätbebyggelseförbud 148, 154

## U

Underbyggd gård 97, 175  
 Underhåll 70, 72, 75, 101, 111, 112, 113, 118,  
 120, 128, 134, 179  
 allmänplats 130, 132, 141  
 Underjordisk ledning 97, 176  
 Underrättelse 28, 31, 32, 33, 35, 36, 141, 170

Upphävande av plan 22, 23, 34, 44, 47, 110,  
 126, 152, 153  
 Upplag 87, 121  
 Uppvärmning 166  
 Uteplats 75  
 Utfart 14, 72, 76, 80, 84, 95, 97, 98, 106, 128,  
 131, 133, 166, 176, 179  
 Utformning  
 allmän plats 62, 68, 69, 70, 77, 78, 79, 80,  
 83, 84, 87, 95 ff, 119, 142, 150, 174  
 byggnad 70, 72, 77, 98, 99, 110, 111, 117,  
 129, 149, 165, 176, 177, 187  
 Utförande 8, 64, 69, 70, 77, 98, 110, 116, 117,  
 120, 129, 152, 166, 178  
 Uthus 97, 99, 116, 175  
 Utlåtande 36, 47, 48, 58, 170  
 Utnyttjandegrad 77, 94, 96, 175  
 Utställning 27, 28, 29, 35, 141, 142, 170  
 Utställningshandlingar 29, 46

## V

Varsamhetsbestämmelser 62, 71, 99, 100, 103,  
 110, 117, 178, 186, 187  
 Vatten och avlopp 100, 103, 146, 166  
 Vattenområde 12, 66, 68, 69, 70, 77, 93, 94,  
 112, 114, 132, 133, 138, 163, 165, 174  
 Vegetation 69, 72, 94, 97, 101, 102, 110, 112,  
 119, 121, 133, 134, 161, 162, 164, 174, 176  
 Vertikalradie 95, 174  
 Vind 96, 99, 104, 118, 177  
 Volym 64, 99, 117, 162  
 Våning 99, 104, 105, 177  
 Vård 86, 88, 89, 165, 173  
 Väg 74, 78, 112, 119, 181  
 Vägbro 83  
 Väghållare 51, 78, 107, 130, 131, 132  
 Värdefull miljö 18, 75, 102, 112, 113, 119,  
 120, 187  
 Värmepump 174

## Ä

Äldre planer 66, 147 ff, 152, 153  
 Ändring av detaljplan 105, 151  
 Ändring, annan ä. än tillbyggnad 100, 118,  
 120, 125, 178

## Ö

Öppet vatten område 94, 174

Överbyggdgård 97, 175

Övergångsbestämmelser 147, 148

Överklagande 31, 32, 33, 41, 127

Överprövning 39, 40

Översiktsplan 9, 17, 22, 29, 31, 35, 124, 144,  
145















# Färgguide

(Fortsättning från pärmens främre insida)

	<i>Kulör</i>	<i>Akvarellfärg</i>	<i>Färgkod för 4-färgstryck</i>
A	Omålad		
B	Gul	New Gamboge	7000
C	Brun	Vandyke Brown	7530
D	Röd	Brown Madder	5600
E	Blågrå	Payne´s Grey	1240
F	Grå	Lamp Black	0002
G	Grå	Lamp Black	0002
H	Brun	Vandyke Brown	7530
J	Blågrå	Payne´s Grey	1240
K	Brun	Vandyke Brown	7530
L	Mörkgrön	Hooker´s Green Dark*)	5050
M	Lila	Winsor Violet	0420
N	Mörkgrön	Hooker´s Green Dark*)	5050
P	Grå	Lamp Black	0002
Q	Orange	Chrome Orange*)	6400
R	Röd	Brown Madder	5600
S	Röd	Brown Madder	5600
T	Grå	Lamp Black	0002
U	Blågrå	Payne´s Grey	1240
V	Grå	Lamp Black	0002
Y	Mörkgrön	Hooker´s Green Dark*)	5050
W	Blå	Cobalt Blue	0020

\*) Saluförs ej längre. Ersätts lämpligen med Hooker´s Green (311) resp. Gold Ochre (285).

Denna bok beskriver plansystemet och dess tillämpning. Den ger råd om hur detaljplaner och områdesbestämmelser kan utformas och hanteras för att uppfylla kraven i plan- och bygglagen (PBL).

Minneslistor samt förslag till beteckningar och bestämmelser har samlats i en bilaga för att kunna tjäna som lättillgängligt hjälpmedel i det dagliga arbetet. Det finns dessutom exempel på detaljplaner och områdesbestämmelser för nybyggnad och bevarande.

Boken vänder sig i första hand till dem som upprättar detaljplaner och områdesbestämmelser. Den bör också vara av värde för dem som skall bedöma planer liksom vid undervisning om planläggning.

Boken utarbetades av Planverket 1987 och har tidigare reviderats av Boverket 1993 och 1996. Frågor om innehållet besvaras av Boverket som också distribuerar boken. Beställningar kan göras från Boverkets publikationsservice, telefon 0455-35 30 50, adress: Box 534, 371 23 Karlskrona.

ISBN 91-7147-699-7